

Soreconi

1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2500, Montréal, Québec, H3B 2K4

La Société pour la Résolution des Conflits Inc.

est un organisme autorisé par la Régie du bâtiment du Québec
pour organiser l'arbitrage prévu au *Règlement sur le plan de garantie des
bâtiments résidentiels neufs*

GUIDE

pour en appeler de la décision de l'administrateur du plan de garantie

Information :

Téléphone : 514-395-8048

Sans frais : 1-866-998-8048

Télécopieur : 514-875-8967

Courriel : info@soreconi.ca

Site Web : www.soreconi.ca

Qui peut avoir recours à l'arbitrage ?

Seules les parties intéressées, au sens du Règlement sur le plan de garantie les bâtiments résidentiels neufs, peuvent avoir recours à l'arbitrage

Quelles sont les parties intéressées ?

Pour une réclamation

Le bénéficiaire peut en appeler de la décision de l'administrateur (**réclamation**) du plan de garantie relative à un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles. « Le bénéficiaire (**acheteur**) est une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou un coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat des copropriétaires. »

Pour une adhésion

L'entrepreneur (général) peut en appeler de la décision de l'administrateur du plan de garantie concernant le refus ou l'annulation de son adhésion au plan de garantie. « L'entrepreneur est une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie, pour un bénéficiaire, des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le Règlement sur le plan de garantie ».

Demande d'arbitrage

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur demande l'arbitrage en faisant parvenir à **SORECONI** le **formulaire de demande d'arbitrage** disponible sur son site Internet www.soreconi.ca ou en téléphonant au 514-395-8048, ou au 1-866-998-8048, ou par télécopie au 514-875-8967.

Délais

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur peut demander l'arbitrage **dans les 30 jours** de la **réception de la décision de l'administrateur** ou **dans les 30 jours** suivant le rapport du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation portant sur une réclamation.

PROCÉDURE D'ARBITRAGE

AVANT LA TENUE DE L'AUDITION

SORECONI

- 1) transmet la demande d'arbitrage aux autres parties intéressées et à l'administrateur;
 - 2) désigne l'arbitre accrédité qui agira dans le dossier;
 - 3) transmet à l'arbitre le dossier de l'administrateur relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage et les pièces produites par les parties intéressées au soutien de leur demande ou défense de façon à ce que l'arbitre dispose d'un dossier le plus complet possible;
 - 4) peut révoquer le mandat d'un arbitre qui n'agit pas dans les délais réglementaires;
 - 5) informe les parties intéressées et l'administrateur qu'ils peuvent être représentés par les personnes de leur choix;
 - 6) avise les parties intéressées de la procédure d'assignation des témoins;
 - 7) au besoin, informe la partie intéressée sur la procédure à suivre devant le tribunal de droit commun relativement à un témoin récalcitrant;
 - 8) informe les parties intéressées que l'arbitre peut rendre une décision consignante le désistement de la partie ayant fait appel de la décision de l'administrateur ou l'entente intervenue entre le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur;
- Subpoena :Ordre de l'arbitre à un témoin de comparaître à une date, à un endroit et à une heure déterminée ;
 - Duces tecum : Ordre de l'arbitre à un témoin de comparaître à une date, à un endroit et à une heure déterminée et d'apporter les documents mentionnés.

L'ADMINISTRATEUR transmet sans délai à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

PROCÉDURE D'ARBITRAGE (suite)

AVANT LA TENUE DE L'AUDITION (suite)

L'ARBITRE

- 1) peut accepter une demande de mesures conservatoires du bâtiment;
- 2) **doit débiter l'audience des parties intéressées dans les 15 jours de la réception de la demande d'arbitrage dans le cas d'une adhésion et dans les 30 jours de la réception de la demande d'arbitrage dans le cas d'une réclamation;**
- 3) donne aux parties intéressées et à l'administrateur, ou à leurs représentants, **un avis écrit d'au moins 5 jours** de la date, de l'heure et du lieu de l'audience, de la visite des lieux ou de l'inspection des lieux;
- 4) avise les parties intéressées et l'administrateur qu'il procédera ex parte si une partie intéressée est absente sans raison valable;
- 5) doit se récuser dans les cas prévus au Code de déontologie de SORECONI.

Le nouvel arbitre désigné par l'organisme d'arbitrage doit agir dans les délais prévus.

TENUE DE L'AUDITION

Chaque audition commence par une conférence préparatoire qui peut durer quelques minutes ou plus. Le but de cette conférence préparatoire est de permettre à l'arbitre d'identifier les parties intéressées, l'administrateur et leurs représentants et leur fournir l'information sur le déroulement de l'arbitrage.

L'arbitre

- 1) est le maître de la procédure et il tient compte des dispositions du Code de procédure civile (C.P.C.) et du Code civil du Québec (C.C.Q.);
- 2) informe les parties intéressées que sa décision sera conforme aux règles de droit et, le cas échéant, si les circonstances le justifient, à l'équité;
- 3) 3) avise les parties intéressées et l'administrateur qu'il s'attend à ce qu'ils se conduisent correctement et qu'un certain décorum s'impose pendant toute la durée de l'audition;
- 4) fait préciser l'objet de la demande d'arbitrage;

- 5) s'enquiert également des objections préliminaires, le cas échéant, qui seront soulevées;
- 6) s'enquiert si une demande d'ordonnance de mesures conservatoires sera présentée et si elle sera à l'égard d'un tiers;
- 7) demande aux parties intéressées de faire la liste des faits devant être soumis en preuve;
- 8) demande aux parties intéressées de faire la liste des documents qui ne sont pas au dossier transmis au préalable et qui seront déposés;
- 9) demande aux parties intéressées de faire la liste des témoins ordinaires ou experts qui ont été convoqués;
- 10) demande aux parties intéressées si une procédure a été entreprise devant un tribunal de droit commun pour contraindre un témoin récalcitrant à se présenter devant lui;
- 11) demande aux parties intéressées de déterminer, dans la mesure du possible, la durée de l'arbitrage;
- 12) procède ensuite, sans délai, à l'audition de la preuve des parties intéressées et de leur argumentation.

APRÈS LA TENUE DE L'AUDITION

La décision de l'arbitre

- 1) consigne le désistement du plaignant;
- 2) consigne l'entente entre les parties intéressées;
- 3) dispose de l'objet de la plainte;
- 4) lie les parties intéressées et l'administrateur dès qu'elle est rendue. Elle est finale et sans appel. Si possible, l'arbitre rend sa décision sans délai, immédiatement après la fin des plaidoiries des parties intéressées;
- 5) peut comprendre une ordonnance de sauvegarde du bâtiment;
- 6) 6) doit être écrite et motivée et transmise dans les 15 jours de la fin de l'audience dans les cas d'adhésion et dans les 30 jours dans les cas de réclamation. Les parties intéressées peuvent convenir d'un délai supplémentaire si les circonstances le justifient;
- 7) 7) statue, le cas échéant, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause partiel ou total (sauf dans les cas d'adhésion);
- 8) 8) peut statuer sur la suspension de la décision de l'administrateur d'annuler l'adhésion d'un entrepreneur;
- 9) 9) fixe, le cas échéant, les coûts de l'arbitrage selon les dispositions de l'article 123, 2^e
- 10) paragraphe du Règlement.
- 11) SORECONI dresse le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement SORECONI
- 12) conserve les dossiers d'arbitrage pendant au moins deux ans.

CE QUI EST RÉSERVÉ AUX TRIBUNAUX

Les questions suivantes doivent être référées aux tribunaux de droit commun

- 1- l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;
- 2- la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner mais refusant de se présenter;
- 3- le cas du témoin récalcitrant;
- 4- l'homologation de la décision arbitrale.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

La grille d'honoraires apparaît en annexe.

Soreconi

1155, boul René-Lévesque Ouest, bureau 2500, Montréal, Québec, H3B 2K4

La Société pour la résolution des conflits inc., «SORECONI», est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à organiser l'arbitrage prévu au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

HISTORIQUE

SORECONI est une organisation incorporée selon les dispositions de la Loi sur les sociétés par actions depuis le 15 juin 1994 ayant son siège social au 1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2500, à Montréal, Québec, H3B 2K4.

Téléphone : (514) 395-8048
Téléphone sans frais : 1-866-998-8048
Télécopieur : (514) 875-8967

Le but de cette organisation est de faire la promotion et d'offrir des méthodes alternatives de résolution des différends ou litiges, et en particulier, l'arbitrage traditionnel et l'arbitrage accéléré.

POLITIQUE

La politique de **SORECONI** est de fournir des **services rapides, accessibles, confidentiels, impartiaux et efficaces** de résolution des conflits à des **coûts raisonnables et abordables**.

Tous les efforts sont consentis pour que ses **services** soient **disponibles le plus près possible** des parties à un conflit de sorte que le **remboursement des frais de déplacement** de ses professionnels soit **exceptionnel**.

LES ARBITRES

L'affectation d'un arbitre à un dossier tient compte de la nature du litige et des qualifications de l'arbitre en droit, en technique de construction ou en comptabilité.

CODE DE DÉONTOLOGIE

Tous les arbitres apparaissant à la liste des arbitres qui sont membres d'un Ordre professionnel et les autres arbitres qui ne sont pas membres d'un Ordre professionnel ont convenu par écrit d'adhérer au Code de déontologie de SORECONI plus spécifique au domaine de l'arbitrage des différends.

DEMANDE D'INFORMATION

Si vous êtes une des parties intéressées dans un arbitrage et que vous avez besoin d'explications sur le contenu de ce **GUIDE**, n'hésitez pas à communiquer avec **SORECONI** au 514-395-8048 ou au 1-866-998-8048.

LA GRILLE DE TARIFICATION POUR L'ARBITRAGE en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adoptée par la Régie du bâtiment du Québec le 1^{er} mars 2006.

Elle est obligatoire pour tous les organismes d'arbitrage autorisés.

rappel de l'article 123 du Règlement

« Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'**entrepreneur** lorsque ce dernier est le **demandeur** ».

« Lorsque le demandeur est le **bénéficiaire**, ces coûts sont à la charge de l'**administrateur** à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur **aucun des aspects** de sa réclamation, auquel cas l'**arbitre départage** ces coûts. »

1. FRAIS DE L'ORGANISME D'ARBITRAGE

Des frais de 450,00 \$ sont réclamés de l'administrateur pour la gestion de chaque dossier. Les déboursés et frais concomitants sont en surplus (ex. : location de salle, photocopies, messageries, télécopies). En cas de désistement de la demande d'arbitrage, si le désistement, à la demande des parties, n'est pas consigné dans une décision arbitrale, les frais sont limités à 140,00 \$.

2. HONORAIRES DE L'ARBITRE

2.1 Tarif horaire : 140,00 \$

2.2 Calcul des honoraires

Sous réserve des montants maximums prévus à l'article 2.3 :

- 1) 2.2.1 L'arbitre a droit à des honoraires au taux fixé par l'article 2.1 pour chaque heure réelle effectuée pour la préparation, la conférence préparatoire avec les parties, l'audience, le délibéré et la rédaction d'une décision;
- 2) 2.2.2 Pour chaque journée d'audience tenue, l'arbitre a droit à une rémunération minimale équivalant à trois (3) heures d'honoraires au taux fixé par l'article 2.1;
- 3) 2.2.3 À titre d'indemnité en cas de désistement de la demande d'arbitrage (avec ou sans règlement) ou de remise de la date de l'audience à la demande d'une partie, moins de
- 4) 30 jours avant la date de l'audience, l'arbitre a droit à 3 heures d'honoraires au taux fixé par l'article 2.1.
- 5) 2.3 Le maximum des honoraires permis en vertu des articles 2.1 et 2.2 est le moindre des trois (3) montants suivants :
 - Honoraires, au taux horaire fixé à l'article 2.1, selon les heures réelles effectuées pour la préparation, l'audience, le délibéré et la rédaction d'une décision;

- Honoraires maximums autorisés selon la valeur estimée de la réclamation, en fonction des catégories suivantes :

Valeur estimée de la réclamation	Honoraires de l'arbitre maximum autorisé
1 à 7 000 \$	2 200 \$
7 001 à 15 000 \$	3 300 \$
15 001 à 30 000 \$	5 500 \$
30 001 à 60 000 \$	6 600 \$
Plus de 60 000 \$	Aucun maximum
Dossier d'adhésion d'un entrepreneur	Aucun maximum

- Honoraires, au taux horaire fixé à l'article 2.1, selon les heures réelles effectuées pour la préparation, l'audience, le délibéré et la rédaction d'une décision;

3. AUTRES FRAIS ADMISSIBLES

L'arbitre a droit au remboursement des frais réels de location de salle engagée pour une audience et aux frais réels concomitants (ex : photocopies, messageries, télécopies, etc.).

4. DÉPLACEMENT ET SÉJOUR

- Aucune allocation ni frais de déplacement ou séjour pour les distances inférieures à un rayon de 80 km du port d'attache;
- Déplacement et séjour : Normes du Conseil du Trésor applicables pour les frais de déplacement et de séjour (C.T. 194603 du 30 mars 2000 et ses modifications relativement aux frais de déplacement des personnes engagées à honoraires par le gouvernement du Québec);
- Allocation : Pour les distances supérieures à un rayon de plus de 80 km du port d'attache, le temps de déplacement est rémunéré à raison de 90,00 \$ de l'heure pour les arbitres.

5. CAS DE RÉCUSATION

Aucun honoraire ni frais ne sont réclamés pour les cas où il y a récusation de l'arbitre. Cependant, dans le cas d'un motif de récusation connu et invoqué tardivement, les honoraires et frais encourus sont partagés par l'arbitre.

Lorsqu'il n'y a pas récusation de l'arbitre, les frais et honoraires engendrés par l'examen de la demande de récusation suivent le fond et sont partagés lors de la décision rendue sur le fond.

6. INFORMATION DES PARTIES INTÉRESSÉES

Les parties intéressées sont dûment informées, lors de la demande d'arbitrage, de tous les frais, honoraires et allocations afférents à la demande (incluant entre autres ceux pour le déplacement, le séjour, les provisions s'il y a lieu, le désistement du recours et la demande de récusation), ainsi que des dispositions du règlement quant au partage des coûts.

7. PROVISION POUR FRAIS

Les règles minimales suivantes s'appliquent lorsque la société d'arbitrage demande une provision pour paiement de ses frais ou des honoraires de l'arbitre :

- La provision ne peut excéder les maximums prévus dans la présente grille de tarification.
- Si le demandeur est l'entrepreneur : la provision est payable à parts égales par l'entrepreneur et par l'administrateur.
- Les sommes sont conservées dans un compte en fidéicommiss.
- Suite à la décision, les sommes consignées en trop sont remboursées.
- En aucun cas, l'organisme ne peut retenir la décision.

8. NOTE DU CENTRE

- Si le demandeur est le bénéficiaire : aucune provision n'est demandée.
- Si le demandeur est l'entrepreneur : il transmet au Centre, en même temps que sa demande d'arbitrage la valeur estimée de sa réclamation.