

SECTION 1 : DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article premier

Le présent Règlement régit tout mandat d'arbitrage confié aux avocats, aux notaires ou autres professionnels exerçant à titre d'arbitres spécialisés en droit de la copropriété dans le cadre des activités du CMAC : les parties ayant convenu de retenir les services de ces derniers reconnaissent que l'arbitrage sera soumis à l'application du présent Règlement, à l'exclusion des tribunaux judiciaires.

Les dispositions applicables à l'arbitrage prévues dans le *Code de procédure civile* du Québec s'appliquent de façon supplétive au présent Règlement et à la clause compromissoire entre les parties. Advenant une contradiction entre le présent Règlement et une disposition de la loi à laquelle on ne peut déroger, c'est cette dernière disposition qui prévaut.

L'arbitre ne peut être poursuivi en justice en raison des actes accomplis dans l'exercice de sa mission, à moins qu'il n'ait agi de mauvaise foi ou n'ait commis une faute lourde ou intentionnelle.

Article 2

Une notification en vertu de ce règlement s'effectue par courrier électronique en mettant en copie toutes les parties et l'arbitre.

Un délai commence à courir à compter de la date de réception de la notification. Si le dernier jour d'un délai tombe un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Les jours fériés et chômés qui surviennent pendant le délai sont comptés.

Article 3

La partie qui prend l'initiative de recourir à l'arbitrage notifie à l'autre ou aux autres parties le formulaire d'avis d'arbitrage dûment complété du CMAC.

La procédure arbitrale débute à la date de la notification de cet avis.

L'avis d'arbitrage doit contenir les indications suivantes :

- a. Les noms et adresses de chaque partie;
- b. La mention qu'il s'agit d'un avis d'arbitrage ou une indication équivalente suffisante pour que l'avis puisse être assimilé à un avis d'arbitrage au sens de la loi;
- c. La mention de la clause de renvoi à l'arbitrage ou de la convention d'arbitrage qui fonde l'envoi de l'avis d'arbitrage;
- d. La mention du contrat dont l'interprétation ou l'exécution est à l'origine du litige;
- e. Une description sommaire de l'objet du litige (détails du différend) et, le cas échéant, une estimation de la somme sur laquelle il porte;

Article 4

Les parties peuvent renoncer à l'obligation d'être représentés par avocat, bien que toute partie puisse être ainsi représentée. Si cela est le cas, les parties, personnes morales, doivent être représentées par l'un de leurs administrateurs. Si une partie, personne physique, choisit de ne pas se faire représenter par avocat, elle doit se représenter elle-même. Les noms et adresses de ces personnes doivent être communiqués par écrit à l'autre partie.

SECTION 2 : COMPOSITION DU TRIBUNAL ARBITRAL

Article 5

Les parties conviennent ensemble de confier l'arbitrage à un seul arbitre, lequel sera choisi par le CMAC. L'arbitre jouit de la même immunité que celle accordée au juge;

Les parties conviennent de tenir l'arbitre indemne de toutes demandes ou réclamations qui pourraient être faites contre lui en raison de ses faits et gestes accomplis dans le cours de l'arbitrage et elles s'engagent à prendre fait et cause pour lui au besoin, à leurs frais, incluant tous les honoraires judiciaires et extrajudiciaires et déboursés.

Article 6

Le CMAC procède à la nomination de l'arbitre en désignant à tour de rôle un arbitre pour la liste de ses membres.

Article 7

Les parties doivent communiquer à l'arbitre tous renseignements exigés par ce dernier pour lui permettre d'apprécier la possibilité ou non de conflit d'intérêts à entendre le différend à trancher.

Article 8

L'arbitre peut être récusé s'il existe un motif sérieux de douter de son impartialité. Il est tenu de signaler aux parties tout fait le concernant qui pourrait mettre en cause son impartialité.

Article 9

Une partie peut demander la récusation d'un arbitre en exposant ses motifs dans un document qu'elle notifie à l'autre partie et à l'arbitre concerné et, le cas échéant, aux autres arbitres, dans les quinze (15) jours de la connaissance soit de la ou de leur nomination, soit de la cause de récusation. Elle ne peut la demander à l'égard de celui qu'elle a nommé que pour une cause survenue ou découverte après cette nomination. L'arbitre est tenu de se prononcer sans délai sur la demande de récusation à moins que l'arbitre concerné ne se retire ou que, l'autre partie appuyant la demande, il doive se retirer. Si la récusation ne peut être ainsi obtenue, une partie peut, dans les trente (30) jours après en avoir été avisée, demander au tribunal de se prononcer sur la récusation. L'arbitre peut néanmoins poursuivre la procédure arbitrale et rendre la sentence tant que le tribunal n'a pas statué.

Article 10

Une partie peut demander au tribunal de révoquer l'arbitre qui est dans l'impossibilité de remplir sa mission ou qui ne s'acquitte pas de ses fonctions dans un délai raisonnable.

Article 11

En cas de décès, de démission ou de récusation d'un arbitre pendant la procédure d'arbitrage, un remplaçant est nommé ou choisi selon la procédure prévue à l'article 6 ci-dessus.

SECTION 3 : PROCÉDURE ARBITRALE

Article 12

L'arbitre procède à l'arbitrage suivant la procédure qu'il détermine; il est cependant tenu de veiller au respect des principes de la contradiction et de la proportionnalité. Il a tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa compétence, y compris celui de faire prêter serment, de nommer un expert ou de statuer sur sa propre compétence. Une partie peut, dans les trente (30) jours après avoir été avisée de la décision de l'arbitre sur sa compétence, demander au tribunal de se prononcer sur la question. La décision du tribunal qui reconnaît la compétence de l'arbitre est sans appel. Tant que le tribunal n'a pas statué, l'arbitre peut poursuivre la procédure arbitrale et rendre sa sentence.

La procédure se déroule oralement, en audience, à moins que les parties ne conviennent qu'elle ait lieu sur le vu du dossier. Dans l'un ou l'autre cas, une partie peut présenter un exposé écrit. L'arbitre peut requérir de chacune des parties de lui communiquer, dans un délai imparti, un exposé de ses prétentions et les pièces qu'elle mentionne et, si ce n'est déjà fait, de les communiquer à l'autre partie. Il en va de même pour les rapports d'expert et les autres documents sur lesquels l'arbitre peut s'appuyer pour statuer sont également communiqués aux parties. L'arbitre avise les parties de la date de l'audience et, le cas échéant, de la date où il procédera à l'inspection de biens ou à la visite des lieux. Les témoins sont convoqués, entendus et indemnisés selon les règles applicables à l'instruction devant un tribunal.

L'arbitre dispose de tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa juridiction, y compris celui de nommer un expert.

L'arbitre demeure compétent pour régler toute question qui n'aurait pas été soulevée ou fait l'objet d'un accord entre les parties.

L'arbitre peut se faire aider dans ses communications et recherches par un avocat, stagiaire, technicien juridique ou adjoint juridique sous sa supervision.

Dans le but de mener l'arbitrage sur une base simplifiée, peu coûteuse et proportionnelle, l'arbitre peut établir des procédures propres aux circonstances du dossier, mais en tout cas en protégeant les droits essentiels fondamentaux des parties et en s'assurant que la procédure arbitrale est équitable envers elle.

L'arbitre peut, après avoir consulté les parties, nommer un ou plusieurs experts et définir leur mission.

Le défaut d'exposer ses prétentions, de se présenter à l'audience ou de soumettre des éléments de preuve au soutien de ses prétentions n'a pas pour effet de suspendre le processus et l'audition. Il met cependant fin à l'arbitrage si la partie qui a formulé l'avis d'arbitrage ou une demande reconventionnelle fait défaut d'exposer ses prétentions.

Si le présent règlement entre en contravention avec la convention professionnelle d'arbitrage signée entre les parties et l'arbitre, la convention signée aura préséance.

Article 13

Le lieu de l'arbitrage est déterminé d'un commun accord par les parties ou à défaut par l'arbitre, sous réserve d'être déterminé directement par l'arbitre, lequel en conserve la prérogative, compte tenu des circonstances de l'arbitrage.

L'arbitre peut entendre des témoins et tenir des auditions en tout lieu qui lui conviendra, compte tenu des circonstances de l'arbitrage.

L'arbitre peut faire des commissions rogatoires en tout lieu qu'il jugera approprié aux fins des constats qui sont requis par lui, que ce soit pour constater certains lieux physiques ou l'examen de certaines pièces.

Article 14

Sous réserve des restrictions et conditions prévues au terme de la Charte de la langue française, la procédure arbitrale se déroule en français à moins que les parties ne conviennent d'utiliser l'anglais ou d'utiliser à la fois l'anglais et le français.

Article 15

Au début et en cours d'arbitrage, l'arbitre peut demander aux parties de lui verser un montant à titre d'avance afin de couvrir notamment ses honoraires et les frais requis pour le déroulement de l'arbitrage.

L'avance demandée est de 1500 \$ pour chaque partie au différend, à moins que l'arbitre considère que les enjeux et la durée envisagée de l'arbitrage justifient une avance plus élevée. En tout temps en cours d'arbitrage, l'arbitre peut exiger des avances additionnelles s'il l'estime approprié.

Lorsqu'une demande reconventionnelle est formulée, l'arbitre peut exiger, relativement à cette demande, une avance pour frais distincte et additionnelle à celle fixée pour la demande principale.

Chaque partie doit verser l'avance dans les quinze (15) jours qui suivent la notification qui lui en est faite. Une partie peut toutefois se substituer à l'autre, au cas où celle-ci ne verserait pas sa part de l'avance, afin de permettre que l'arbitre soit saisi.

Article 16

L'arbitre convoque les parties à une conférence préparatoire qui doit se tenir dans les trente (30) jours après la signature de la convention d'arbitrage afin, notamment, de :

- 1° Définir les questions à débattre lors de l'audience;
- 2° Clarifier et préciser les prétentions des parties ainsi que les conclusions recherchées;
- 3° Décider des règles de droit et de preuve applicables, et décider si le pouvoir d'agir en qualité d'amiable compositeur est conféré à l'arbitre;
- 4° Assurer l'échange entre les parties de toute preuve documentaire;
- 5° Convenir du mode de notification employé pendant la procédure et du mode d'assignation et de déposition des témoins;
- 6° Planifier le déroulement de la procédure et la production de la preuve;
- 7° Examiner la nécessité de faire ou non une visite des lieux;
- 8° Examiner la possibilité pour les parties d'admettre certains faits ou d'en faire la preuve par déclaration sous serment;
- 9° Examiner toute autre question pouvant simplifier ou accélérer le déroulement de l'audience;
- 10° Examiner la possibilité d'arriver à une entente entre les parties lors de la conférence préparatoire et de terminer ainsi l'affaire.

SECTION 4 : SENTENCE ARBITRALE

Article 17

L'arbitre peut, à la demande d'une partie, prendre toute mesure provisionnelle ou propre à sauvegarder les droits des parties pour le temps et aux conditions qu'il détermine et, s'il y a lieu, exiger un cautionnement pour payer les frais et l'indemnisation du préjudice pouvant résulter de cette mesure. Une telle décision s'impose aux parties, mais au besoin, l'une d'elles peut en demander l'homologation au tribunal afin de lui donner la force exécutoire d'un jugement.

L'arbitre peut, en cas d'urgence, même avant la notification de la demande de mesure provisionnelle ou de sauvegarde à l'autre partie, prononcer une ordonnance provisoire pour une durée qui ne peut en aucun cas excéder vingt (20) jours. Il exige de la partie qui la requiert qu'elle fournisse un cautionnement, sauf s'il l'estime inapproprié ou inutile. L'ordonnance provisoire doit être notifiée à l'autre partie dès son prononcé et tous les éléments de preuve y sont joints. Elle s'impose aux parties et n'est pas susceptible d'homologation par le tribunal.

Les parties communiquent sans tarder à l'arbitre tout changement important des circonstances sur la base desquelles la mesure provisionnelle ou de sauvegarde ou l'ordonnance provisoire a été demandée ou accordée. L'arbitre peut modifier, suspendre ou rétracter la mesure provisionnelle ou de sauvegarde ou l'ordonnance provisoire, sur demande des parties. Dans des circonstances exceptionnelles, il peut le faire d'office, mais il doit alors, dans le respect du principe de la contradiction, inviter les parties à lui faire part de leurs observations.

La partie qui obtient une mesure provisionnelle ou de sauvegarde ou une ordonnance provisoire peut être tenue de réparer le préjudice causé par la mesure ou l'ordonnance à une partie et de lui rembourser les frais qu'elle a engagés, si l'arbitre décide par la suite que la mesure ou l'ordonnance n'aurait pas dû être prononcée. L'arbitre peut accorder réparation pour le préjudice et les frais à tout moment pendant la procédure.

Article 18

La sentence arbitrale lie les parties. Elle doit être écrite, motivée et signée par le ou les arbitres; elle indique la date et le lieu où elle a été rendue. La sentence est réputée avoir été rendue à cette date et en ce lieu.

La sentence doit être rendue dans les trois (3) mois qui suivent la prise en délibéré mais les parties peuvent, plus d'une fois, convenir de prolonger ce délai ou, s'il est expiré, en autoriser un nouveau. À défaut d'entente, le tribunal peut faire de même à la demande de l'une des parties ou de l'arbitre.

La décision du tribunal est sans appel. Si les parties règlent tout ou partie du différend, l'accord est consigné dans une sentence arbitrale. La sentence arbitrale est notifiée sans délai à chacune des parties.

Article 19

L'arbitre applique la loi en vigueur au Québec. Il peut, à la demande expresse des parties et d'un commun accord, trancher à la fois sur la légalité ainsi que sur l'opportunité, notamment s'il y a impasse entre les parties.

Article 20

Si, avant que la sentence ne soit rendue, les parties conviennent d'une transaction qui règle en tout ou en partie le litige, l'arbitre doit la constater et ordonner aux parties de s'y conformer. Il demeure saisi des questions qui ne seraient pas tranchées.

Si, avant que la sentence ne soit rendue, il devient inutile ou impossible pour une raison quelconque non mentionnée au paragraphe 1 de poursuivre la procédure arbitrale, l'arbitre informe les parties de son intention de rendre une ordonnance de clôture de la procédure. L'arbitre est autorisé à rendre cette ordonnance à moins que l'une des parties ne soulève un refus par une objection fondée et que l'arbitre l'accueille.

Article 21

L'arbitre peut d'office rectifier une erreur d'écriture, de calcul ou quelque autre erreur matérielle dans les trente (30) jours qui suivent la date de la sentence. Une partie peut, dans les trente (30) jours de la réception de la sentence, demander à l'arbitre de rectifier une erreur matérielle ou demander de rendre une sentence complémentaire sur un élément du différend qui a été omis dans la sentence ou avec l'accord de l'autre partie, d'en interpréter un passage précis, auquel cas l'interprétation fait partie intégrante de la sentence. La décision de l'arbitre qui rectifie, complète ou interprète la sentence doit être rendue dans les deux mois de la demande; les règles applicables à la sentence s'y appliquent. Si, à l'expiration de ce délai, la décision n'a pas été rendue, une partie peut demander au tribunal de rendre une ordonnance pour sauvegarder les droits des parties. Cette dernière décision est sans appel.

Article 22

L'arbitre peut, au besoin selon son bon jugement, conserver sa compétence dans le dispositif de la sentence arbitrale, afin de demeurer saisi du dossier pour trancher ultérieurement toute question découlant de l'application et/ou de l'interprétation de sa sentence.

Article 23

Les parties sont solidairement responsables des frais d'arbitrage et des intérêts;

À titre indicatif et non limitatif, les frais d'arbitrage incluent le temps consacré à l'étude et à la préparation du dossier, communication avec les procureurs, aux conférences préparatoires, à toute recherche en droit, à toute vacation, à l'enquête et à l'audition de la cause, au délibéré et à la rédaction de la sentence arbitrale, ainsi qu'à toute démarche ou tout travail accompli dans l'exécution de la fonction de l'arbitre.

Le compte final de l'arbitre devrait avoir été intégralement acquitté avant que la sentence arbitrale ne puisse être acheminée aux parties. Il est loisible, à l'une ou l'autre des parties, d'acquitter elle-même la totalité des factures de l'arbitre afin que les parties aient accès à la sentence arbitrale, sous réserve alors des droits et recours de cette partie contre les autres parties, le cas échéant, selon le dispositif de la sentence arbitrale.

Les honoraires et déboursés de l'arbitre seront facturés aux parties, lesquels devront être acquittés sur réception. Si une facture d'honoraire n'est pas payée entièrement dans les trente (30) jours de sa réception, ils portent intérêt au taux de 18 % l'an à compter de la date de la facturation.

Article 24

Une fois la sentence arbitrale rendue, il revient aux parties de veiller à l'exécution de la sentence arbitrale, en recourant au besoin à son homologation par un tribunal judiciaire de droit commun.