

Clause d'arbitrage imposée par le tribunal

Plusieurs déclarations de copropriété obligent l'arbitrage pour régler des différends entre le syndicat et les copropriétaires¹. L'arbitrage est un processus dispendieux, car les parties doivent payer 100% des coûts du procès².

Malheureusement, le modèle suggéré par la Chambre de Notaires inclut une imprécision importante. Il ordonne aux parties de nommer comme arbitre soit un membre du Barreau (avocat(e), soit un membre de la Chambre des Notaires (un/une) notaire qui exerce en droit de la copropriété. Comme 100% des notaires et 100% des avocats exercent – ou du moins ont le droit – d'exercer en droit de la copropriété, cette situation limite la compétition et occasionner des coûts importants.

L'honorable Élise Poisson juge de la Cour Supérieure, dans la cause SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DES 868-870 AVENUE ROCKLAND (Hammaker c. Tariant 2018 QCCS 3347) a imposé (ne vous méprenez pas... elle a ordonné et non suggéré) au syndicat d'inclure dans son acte constitutif une clause d'arbitrage conforme à la réalité de la copropriété.

Si votre déclaration de copropriété contient actuellement une clause d'arbitrage qui ne vous plaît pas complètement, il serait intéressant d'étudier le texte de l'honorable Poisson et de faire approuver la transition. Nous vous suggérons de vous en servir si vous si vous en avez une ou d'intégrer celle-ci si vous désirez une **clause d'arbitrage**.

Arbitrage (voici ce texte)

Tout différend ou désaccord relatif à la déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application sera tranché de façon définitive par voie d'arbitrage, de la façon prévue ci-après.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra en aviser l'autre partie par écrit. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble, nomme l'arbitre unique.

L'arbitre nommé conformément aux présentes sera membre de L'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec et devra exercer dans un domaine professionnel lui permettant de trancher le différend ou désaccord qui lui sera soumis.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et

intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition de l'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

Les dispositions relatives à l'arbitrage ne devront pas avoir pour effet de restreindre le droit du syndicat et des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

¹ Généralement, les dossiers de Petites Créances sont exclus

² Les honoraires de ou des arbitres, la salle du procès, et tout le personnel nécessaire quand tout cela est gratuit quand on utilise les tribunaux communs.