

Conciliation et Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER

RÈGLEMENT

EDITION Janvier 2007



www.hev-schweiz.ch



www.baumeister.ch



www.sia.ch



www.cgionline.ch



www.fri.ch



www.uspi.ch

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I	3
Article 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1.1 Champ d'application	3
Article 1.2 Organes, fonctions.....	3
Article 1.3 Siège, Greffe, Langue.....	3
Article 1.4 Introduction de la procédure	4
Article 1.5 Existence d'une convention	4
Article 1.6 Effet de la convention	4
Article 1.7 Avance de frais	4
Article 1.8 Réponse à la demande de conciliation ou d'arbitrage.....	5
Article 1.9 Notification des actes.....	5
Article 1.10 Archivage.....	5
PARTIE II	6
Article 2 PROCÉDURE DE CONCILIATION	6
Article 2.1 Désignation et institution du Conciliateur.....	6
Article 2.2 Audience de conciliation	6
Article 2.3 Confidentialité	6
Article 2.4 Conciliation	6
Article 2.5 Echec de la conciliation	7
Article 2.6 Frais de la procédure de conciliation	7
PARTIE III	8
Article 3 TRIBUNAL ARBITRAL	8
Article 3.1 Droit applicable	8
Article 3.2 Exception de compensation.....	8
Article 3.3 Demande reconventionnelle	8
Article 4 CONTESTATION DE LA VALIDITE DE LA CONVENTION D'ARBITRAGE ...	9
Article 5 ARBITRE	9
Article 5.1 Compétence et nombre	9
Article 5.2 Désignation par les parties ou par le Greffe	9
Article 5.3 Acceptation du mandat d'arbitrage et constitution.....	9
Article 5.4 Récusation d'un Arbitre	9
Article 5.5 Contestation du motif de récusation	9
Article 6 PROCÉDURE ARBITRALE	10
Article 6.1 Règlement de procédure	10
Article 6.2 Droit d'être entendu	10
Article 6.3 Publicité des débats.....	10
Article 6.4 Délais.....	10
Article 6.5 Mesures provisionnelles	10
Article 7 SENTENCE ARBITRALE	11
Article 7.1 Délibérations.....	11
Article 7.2 Contenu de la sentence.....	11
Article 7.3 Prononcé de la sentence	11
Article 7.4 Délai pour rendre la sentence.....	11
Article 7.5 Accord des parties	11
Article 7.6 Notification et entrée en force.....	11
ANNEXE 1.....	12

PARTIE I

Article 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1 Champ d'application

Le champ d'application de la conciliation et du Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER s'étend aux litiges entre:

- a) des professionnels de la construction et/ou de l'immobilier et des propriétaires, notamment:
 - entre des parties à une relation de mandat;
 - entre des parties à un contrat de construction et/ou d'entreprise;
 - entre des parties à une transaction immobilière.
- b) des professionnels de la construction et/ou de l'immobilier;
- c) des propriétaires, en particulier:
 - en matière de droit du voisinage;
 - en matière de propriété par étages;
 - en matière de copropriété ou de propriété commune.
- d) des parties à un contrat de bail commercial.

Article 1.2 Organes, fonctions

Les Conciliateurs (art. 2.1) et les Arbitres (art. 5.2) sont mis en oeuvre de manière ad hoc.

Le Greffe permanent de la conciliation et du Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER soutient administrativement les Conciliateurs et les Arbitres. Le Greffe est assuré en Suisse alémanique par la Fédération suisse des propriétaires HEV Schweiz (case postale, 8032 Zurich) et en Suisse romande par CGI Conseils (case postale 2189, 1211 Genève 1).

Le Greffe assume notamment les fonctions suivantes:

- la réception de la demande de conciliation et d'arbitrage, l'examen des actes, la transmission des actes et la fixation des délais dans la procédure de conciliation et d'arbitrage;
- la tenue des listes des Conciliateurs et des Arbitres selon les domaines de spécialisation, le contrôle de la convention d'arbitrage et la désignation du Conciliateur et de l'Arbitre à la demande des parties ou en cas de désaccord des parties;
- la demande et l'encaissement de l'avance de frais de procédure et l'établissement du décompte des avances de frais avec les frais du Greffe et les honoraires du Conciliateur et de l'Arbitre;
- l'archivage des actes et la fourniture de copies certifiées conformes à la demande des parties.

Article 1.3 Siège, Greffe, Langue

Le siège du Greffe est à Zurich pour la Suisse alémanique et à Genève pour la Suisse romande.

Le règlement existe en version française et allemande. Les deux versions sont fondamentalement équivalentes. La version déterminante est celle du siège du Greffe choisi par les parties (Genève : français ; Zürich : allemand).

Article 1.4 Introduction de la procédure

Les procédures de conciliation et d'arbitrage sont initiées par le dépôt d'une demande de conciliation ou d'arbitrage auprès du Greffe.

La demande doit contenir en particulier les informations suivantes:

- a) la désignation en tant que demande de conciliation et/ou d'arbitrage;
- b) la qualité des parties;
- c) un exposé sommaire des faits et des moyens de droit;
- d) la désignation de la clause ou de la convention sur laquelle se base la demande;
- e) les conclusions des parties;
- f) les pièces essentielles.

Article 1.5 Existence d'une convention

Avant d'entrer en matière sur la demande de conciliation ou d'arbitrage, le Greffe détermine s'il existe une convention entre les parties ou si les parties acceptent de se soumettre à la procédure de conciliation ou d'arbitrage.

Si tel n'est manifestement pas le cas, le Greffe informe les parties qu'aucune procédure de conciliation ni d'arbitrage ne peut être initiée.

S'il existe une convention valable, le Greffe envoie la demande de conciliation ou d'arbitrage, accompagnée des pièces, à la partie adverse, requiert le paiement de l'avance de frais (annexe 1, art. 1) et invite les parties à désigner un Conciliateur (art. 2.1) ou un Tribunal arbitral (art. 5.2).

Article 1.6 Effet de la convention

Lorsque les parties conviennent d'avoir recours à la conciliation ou au Tribunal arbitral CONSTRUCTION+ IMMOBILIER, elles sont automatiquement soumises au présent règlement, respectivement au Concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969.

Article 1.7 Avance de frais

Le Greffe fixe le montant de l'avance de frais pour la procédure et pour les honoraires du Conciliateur et des Arbitres sur la base du règlement des frais et honoraires de conciliation et d'arbitrage prévu à l'annexe 1. La partie qui initie la procédure doit acquitter l'avance de frais de même que, dans les procédures arbitrales, la partie reconventionnelle. L'avance de frais doit être réglée dans un délai de 20 jours. Dès réception de l'avance de frais, la procédure suit son cours.

Lorsqu'une des parties n'acquiesce pas l'avance de frais dans le délai imparti, la partie adverse en est informée. Elle a la possibilité d'avancer la totalité des frais.

Article 1.8 Réponse à la demande de conciliation ou d'arbitrage

Le Greffe impartit un délai de 30 jours à la partie adverse pour déposer sa réponse à la demande de conciliation ou d'arbitrage, accompagnée de toutes les pièces. Sur demande et pour des motifs importants, le Greffe peut prolonger, à une seule reprise, le délai d'une durée de 30 jours au maximum. La réponse doit comprendre les éléments mentionnés à l'article 1.4.

Article 1.9 Notification des actes

Les envois du Greffe par courrier recommandé aux adresses communiquées par les parties sont valables.

Les parties doivent déposer leur mémoire, ainsi que leurs pièces, auprès du Greffe en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un exemplaire supplémentaire.

Article 1.10 Archivage

Le Greffe conserve un exemplaire des sentences et des décisions arbitrales. Sur demande des parties ou de personnes autorisées par ces dernières, il établit, contre paiement des frais, des copies certifiées conformes de ces documents.

PARTIE II

Article 2 PROCÉDURE DE CONCILIATION

La procédure de conciliation se base sur le présent règlement et sur le Concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969. Elle est appliquée à tous les litiges liés à la construction et à l'immobilier qui lui sont soumis sur la base d'une convention de conciliation.

Le siège de la conciliation est à Zurich, respectivement à Genève, au siège du Greffe.

Article 2.1 Désignation et institution du Conciliateur

Le Greffe fixe un délai de 20 jours aux parties pour désigner le Conciliateur et met à leur disposition la liste actualisée des Conciliateurs.

Les parties peuvent désigner le Conciliateur d'un commun accord ou le faire désigner par le Greffe.

Le Conciliateur qui intervient dans la procédure de conciliation ne pourra pas apporter son concours dans la procédure arbitrale subséquente comme Arbitre, témoin ou expert.

Si aucun accord n'est trouvé dans le délai de 20 jours, le Greffe désigne un Conciliateur figurant sur la liste.

Le Conciliateur désigné par les parties ou par le Greffe est institué dès qu'il accepte son mandat par une déclaration écrite.

Article 2.2 Audience de conciliation

Après réception des documents des parties, le Conciliateur convoque une audience de conciliation à court terme.

Le Conciliateur a pour mission de conseiller les parties et de tenter de les amener à trouver un accord. Il peut exiger des parties toutes informations complémentaires, ainsi que la production de tous documents qu'il juge utile. Avec l'accord des parties, il peut convoquer de nouvelles audiences de conciliation.

Article 2.3 Confidentialité

La procédure de conciliation a un caractère confidentiel auquel les parties sont tenues de se conformer. Toute opinion ou proposition émise par les parties au cours de la procédure de conciliation ne peut leur être opposée dans une procédure ultérieure.

Article 2.4 Conciliation

Lorsque les parties mettent fin au litige par un accord, celui-ci doit être signé par le Conciliateur et les parties. La convention d'accord règle aussi quelle partie doit supporter les frais ou de quelle manière ceux-ci doivent être répartis entre les parties.

Le Conciliateur transmet sans délai le procès-verbal écrit de la conciliation au Greffe.

Article 2.5 Echech de la conciliation

La conciliation a échoué lorsqu'une partie considère la conciliation comme échouée, lorsqu'elle n'assiste pas à l'audience sans motif ou lorsque les parties n'ont pas trouvé d'accord trois mois après le début de la procédure et ne consentent pas à prolonger la procédure.

Le Conciliateur consigne ce résultat dans un procès-verbal écrit à l'attention des parties et du Greffe et détermine également quelle partie doit supporter les frais ou de quelle manière ceux-ci doivent être répartis entre les parties.

En cas d'échec de la conciliation et lorsque les parties ont conclu une clause arbitrale ou une convention d'arbitrage, le Greffe leur fixe un délai de 20 jours pour désigner le ou les Arbitre(s).

Article 2.6 Frais de la procédure de conciliation

Après réception du procès-verbal de conciliation, le Greffe fixe le montant des frais selon le règlement des frais et honoraires de conciliation et d'arbitrage prévu à l'annexe 1. Il facture les frais aux parties conformément à la convention d'accord, respectivement au procès-verbal constatant l'échec de la conciliation. Les avances de frais effectuées sont portées en compte.

PARTIE III

Article 3 TRIBUNAL ARBITRAL

Le Tribunal arbitral se base sur le Concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969 et le présent règlement. Il est compétent pour tous les litiges liés à la construction et à l'immobilier qui lui sont soumis sur la base d'une clause arbitrale ou d'une convention d'arbitrage.

Le siège du Tribunal arbitral est à Zurich, respectivement à Genève, au siège du Greffe.

Article 3.1 Droit applicable

Le Tribunal arbitral applique le droit suisse.

Article 3.2 Exception de compensation

Les parties peuvent s'entendre, en tout temps, pour confier au Tribunal arbitral le soin de trancher une exception de compensation soulevée par l'une d'elles, lorsque celle-ci se fonde sur un rapport de droit qui échappe à sa compétence.

Dès l'instant où l'exception de compensation est soulevée, le Tribunal arbitral fixe un délai aux parties pour qu'elles indiquent si elles souhaitent, d'un commun accord, lui attribuer la compétence de trancher l'exception de compensation.

Si tel est le cas, le présent règlement est pleinement applicable. A moins que les parties en conviennent autrement avec l'attribution de compétence, le Tribunal arbitral tranche l'exception de compensation dans sa composition initiale.

Si l'une des parties refuse cette attribution de compétence, le Tribunal arbitral fixe un délai de 30 jours à la partie qui a soulevé l'exception de compensation pour introduire une action devant le juge compétent.

Si cette partie agit dans ce délai, la procédure arbitrale est suspendue jusqu'à ce que l'une des parties produise un jugement entré en force sur l'exception de compensation.

Si la partie n'agit pas dans le délai imparti, la procédure arbitrale se poursuit comme si l'exception de compensation n'avait pas été soulevée. Cette conséquence juridique devra faire l'objet d'un avis aux parties.

Article 3.3 Demande reconventionnelle

Lorsqu'une demande reconventionnelle se fonde sur un rapport de droit qui échappe à la compétence du Tribunal arbitral, la procédure d'attribution de la compétence prévue à l'article 3.2 s'applique par analogie.

Article 4 CONTESTATION DE LA VALIDITE DE LA CONVENTION D'ARBITRAGE

Si la procédure arbitrale peut avoir lieu au sens de l'article 1.5, mais qu'il y a contestation sur la validité de la convention d'arbitrage ou sur la compétence du Tribunal arbitral, celui-ci tranche sur sa propre compétence.

Article 5 ARBITRE

Article 5.1 Compétence et nombre

Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 100'000.00, le Tribunal arbitral est composé d'un Arbitre unique.

Dans les autres cas, les Arbitres sont au nombre de trois, à moins que les parties ne conviennent d'un Arbitre unique.

Article 5.2 Désignation par les parties ou par le Greffe

Le Greffe met à disposition des parties une liste des Arbitres. Le Conciliateur qui a participé à une procédure ayant échoué ne peut pas être désigné comme Arbitre dans la même cause.

Les parties désignent d'un commun accord l'Arbitre unique ou le Tribunal arbitral.

A défaut d'accord, le Greffe désigne l'Arbitre unique lorsque la valeur litigieuse est inférieure à CHF 100'000.00. En cas de valeur litigieuse supérieure, chaque partie désigne un Arbitre. Les deux Arbitres désignent ensemble un troisième Arbitre qui présidera le Tribunal arbitral.

Lorsque les parties ne désignent pas le ou les Arbitre(s) dans le délai de 20 jours, ou lorsque les Arbitres ne se mettent pas d'accord sur la nomination du troisième Arbitre, le Greffe le ou les désigne.

Article 5.3 Acceptation du mandat d'arbitrage et constitution

Le Tribunal arbitral est constitué lorsque tous les Arbitres ont accepté leur mandat pour le litige qui leur est soumis. L'acceptation s'effectue par une déclaration écrite au Greffe.

Article 5.4 Récusation d'un Arbitre

Les parties peuvent récuser des Arbitres pour les motifs prévus aux articles 22 et 23 de la Loi fédérale sur l'organisation judiciaire du 16 décembre 1943. Les dispositions de cette loi fédérale s'appliquent par analogie.

La récusation doit avoir lieu immédiatement après avoir pris connaissance des motifs de récusation.

Article 5.5 Contestation du motif de récusation

En cas de contestation, l'autorité judiciaire étatique prévue à l'article 3 du Concordat sur l'arbitrage statuera sur la demande de récusation. Il s'agit, au siège du Tribunal arbitral dans le Canton de Genève, conformément à l'article 31 alinéa 1 lettre c de la Loi d'organisation judiciaire du 22 novembre 1941, de la Cour de justice.

Article 6 PROCÉDURE ARBITRALE

Article 6.1 Règlement de procédure

Sous réserve des dispositions du présent règlement, les dispositions de la Loi sur la procédure civile du canton de Genève du 10 avril 1987 sont applicables par analogie à la procédure arbitrale.

Article 6.2 Droit d'être entendu

Les parties doivent pouvoir exercer leur droit d'être entendu et exposer leurs moyens de fait et de droit au cours de la procédure.

Les parties peuvent consulter les pièces du dossier en tout temps. Elles sont convoquées par écrit aux audiences d'administration des preuves et aux débats oraux que le Tribunal arbitral peut ordonner.

Les parties ont le droit de se faire assister ou représenter par un mandataire de leur choix.

Article 6.3 Publicité des débats

Les débats ont lieu à huit clos, sauf si les parties en disposent autrement.

Article 6.4 Délais

Les délais fixés par le Greffe ou par le Tribunal arbitral sont considérés comme respectés lorsque la communication ou l'écriture sollicitée a été remise à la Poste suisse au plus tard le dernier jour utile. Si celui-ci tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié officiel au siège du Tribunal arbitral, le délai expire le premier jour ouvrable suivant.

Article 6.5 Mesures provisionnelles

Les autorités judiciaires sont exclusivement compétentes pour ordonner des mesures provisionnelles.

Les parties peuvent toutefois se soumettre volontairement aux mesures provisionnelles proposées par le Tribunal arbitral.

Article 7 SENTENCE ARBITRALE

Article 7.1 Délibérations

Tous les Arbitres doivent participer aux délibérations et décisions du Tribunal arbitral.

Le Tribunal arbitral statue à la majorité de ses membres, sauf lorsqu'un Arbitre unique a été désigné.

Le Tribunal arbitral ne peut allouer à une partie plus ou autre chose que ce qu'elle a demandé.

Article 7.2 Contenu de la sentence

La sentence arbitrale datée et signée par tous les Arbitres contient :

- a) les noms du ou des Arbitre(s);
- b) la désignation des parties;
- c) l'indication du siège de l'arbitrage;
- d) les conclusions des parties ou, à défaut, la question à juger;
- e) les motifs de fait et de droit;
- f) la décision sur le fond;
- g) le dispositif sur le montant et la répartition des frais, dépens et honoraires.

Article 7.3 Prononcé de la sentence

La sentence arbitrale est réputée prononcée au siège du Tribunal arbitral le jour de sa signature par les Arbitres.

Article 7.4 Délai pour rendre la sentence

La procédure arbitrale est une procédure rapide.

Le Tribunal arbitral doit ordonner le prochain acte de procédure au plus tard un mois après l'accomplissement du précédent acte de procédure.

Le Tribunal arbitral s'efforce de rendre une sentence arbitrale dans un délai de trois mois dès la remise des dossiers par le Greffe. Lorsque l'affaire présente une complexité particulière, le Tribunal arbitral peut prolonger ce délai.

Article 7.5 Accord des parties

En cas d'accord des parties mettant un terme au litige, le Tribunal arbitral le constate sous la forme d'une sentence.

Article 7.6 Notification et entrée en force

Le Greffe notifie la sentence arbitrale aux parties. La sentence arbitrale a un caractère définitif, sous réserve d'un recours en nullité ou d'une demande en révision prévu au chapitre VII du Concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969. La procédure prévue aux articles 36 à 43 du Concordat est applicable par analogie.

ANNEXE 1

REGLEMENT* DES FRAIS ET HONORAIRES DE LA PROCEDURE DE CONCILIATION ET D'ARBITRAGE CONSTRUCTION + IMMOBILIER

Article 1

AVANCE DE FRAIS

Le dépôt d'une demande de conciliation ou d'arbitrage donne lieu à la perception d'une avance de frais de CHF 1'000.00 qui reste définitivement acquise au Greffe. Elle sera prise en compte dans le décompte final des frais de procédure.

Après l'introduction de la procédure, le Greffe fixe le montant de la provision pour la procédure de conciliation ou d'arbitrage. Il prend en considération en particulier l'importance et la complexité de l'affaire. En règle générale, l'avance de frais s'élève pour la procédure de conciliation entre CHF 1'000.00 et CHF 4'000.00. Le montant de l'avance de frais s'élève en règle générale pour la procédure arbitrale entre CHF 1'000.00 et CHF 20'000.00. En cas de circonstances particulières, ce montant peut être dépassé.

L'obligation d'acquitter l'avance de frais incombe, dans la procédure de conciliation, à la partie qui a déposé la demande et, dans la procédure arbitrale, au demandeur et au demandeur re-conventionnel. La procédure prévue à l'article 1.7 s'applique par analogie pour chaque demande d'avance de frais.

Lorsque l'avance de frais fixée pour la procédure de conciliation s'avère insuffisante et que les parties souhaitent poursuivre la procédure, le Greffe peut, sur requête du Conciliateur, requérir des parties le versement d'une provision complémentaire.

Lorsque l'avance de frais fixée pour la procédure arbitrale s'avère insuffisante, le Greffe peut, sur requête de l'Arbitre, requérir des parties le versement d'une provision complémentaire.

Lorsqu'il est fait appel à un expert, le Conciliateur ou l'Arbitre fixe, avant le début de l'exécution de l'expertise, le montant de l'avance de frais nécessaire à la couverture des frais et honoraires qui en résulte. Il décide aussi quelle partie doit procéder à l'avance de frais ou de quelle manière l'avance de frais doit être répartie entre les parties.

Article 2

CALCUL DES FRAIS

Le Greffe fixe le montant des frais de la procédure de conciliation (art. 2.6 du règlement) et le Tribunal arbitral fixe le montant des frais de la procédure d'arbitrage (art. 7.2 du règlement). Les frais comprennent les coûts du Greffe et les honoraires du Conciliateur, du Tribunal arbitral, y compris les honoraires du secrétaire-juriste éventuellement nommé par le Conciliateur ou par le Tribunal arbitral avec l'accord des parties, et des experts. Le temps consacré à l'affaire est déterminant.

Les frais de la procédure de conciliation s'élèvent en règle générale au maximum à CHF 5'000.00. En cas de circonstances exceptionnelles et avec l'accord des parties, des frais plus élevés peuvent être facturés.

Les activités juridiques et administratives du Greffe sont facturées à un taux horaire unique s'élevant entre CHF 150.00 et CHF 250.00.

Le taux horaire pour l'activité du Conciliateur ou du ou des Arbitre(s) s'élève entre CHF 220.00 et CHF 450.00. Exceptionnellement, le taux horaire peut être augmenté avec l'accord des parties. Le Greffe renseigne les parties, à leur demande, sur les taux horaires déterminant des Conciliateurs et des Arbitres qui figurent sur la liste tenue par le Greffe. Lorsque les parties désignent des Conciliateurs ou des Arbitres qui ne figurent pas sur la liste, les parties doivent convenir par écrit avec eux de leur taux horaire et en informer le Greffe.

Le montant définitif des honoraires et des frais résultant des expertises est également fixé par le Conciliateur ou par l'Arbitre, de même que les honoraires du secrétaire-juriste éventuellement nommé par le Conciliateur ou par le Tribunal arbitral avec l'accord des parties.

*L'ensemble des montants des frais et honoraires fixés dans le règlement sont compris sans la TVA. La TVA éventuellement prélevée sera facturée en sus.