

GUIDE DES DEMANDES D'INDEMNISATION À L'INTENTION DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS MAL ÉTANCHÉIFIÉS

Pourquoi déposer une demande d'indemnisation ?

De nombreux propriétaires de logement mal étanchéifiés ne comprennent pas pourquoi ils doivent entamer des poursuites judiciaires. Malheureusement, dans la plupart des cas, les particuliers, les sociétés et les conseils municipaux responsables pour la construction de votre logement sont susceptibles de faire tout ce qu'ils peuvent pour éviter d'acquiescer les frais afférents à sa réparation, sauf s'ils y sont contraints.

La seule façon de faire payer quelqu'un est d'obtenir un jugement du tribunal à son encontre. Obtenir un jugement revient à investir du temps et de l'argent. Toutefois, dans la plupart des cas, les défendeurs se rendront compte qu'ils font face à un procès et à un jugement à leur encontre et payeront pour régler votre demande d'indemnisation avant qu'elle n'aboutisse à un procès.

L'objectif de ce guide est d'offrir aux propriétaires de logements mal étanchéifiés un aperçu général du processus de demande d'indemnisation. Nous vous recommandons de consulter un juriste de Grimshaw & Co pour obtenir des conseils spécifiques pour votre demande d'indemnisation.

Rapport sur le bâtiment

La première étape du processus de demande d'indemnisation consiste à déterminer si votre logement est mal étanchéifié ou non. Bien que de nombreux logements munis de revêtements monolithiques souffrent de problèmes dus à une mauvaise étanchéité, chaque logement est différent et, dans chaque cas, une investigation par un expert qualifié du bâtiment est requise.

Vous pouvez engager votre propre expert du bâtiment pour mener une investigation ou déposer une demande d'indemnisation auprès du Weathertight Homes Resolution Service (WHRS) [Service de résolution des logements mal étanchéifiés] du gouvernement et un expert du WHRS mènera l'investigation. Le coût d'un rapport d'un expert du WHRS pour un logement individuel est de 511 \$. Le coût d'un rapport privé pour un logement individuel est d'environ 6 000 à 12 000 \$. Un rapport privé sur un bâtiment est confidentiel tandis que la demande d'indemnisation auprès du WHRS sera enregistrée sur le Land Information Memorandum (LIM) [Mémoire d'informations foncières] pour votre propriété.

Un rapport exhaustif sur le bâtiment identifiera tous les défauts et tous les dégâts de votre logement, décrira l'étendue des travaux de remise en état nécessaires et fournira une estimation du coût de ces travaux. Les logements à revêtements monolithiques devront souvent être revêtus à nouveau intégralement et munis d'un système de cavités. Le coût de ces travaux est élevé et atteint souvent des centaines de milliers de dollars.

Délais de prescription

Toute demande d'indemnisation doit être effectuée dans les délais spécifiés dans les statuts appropriés. Les délais réglementaires de prescription rencontrés le plus fréquemment dans les demandes d'indemnisation de logement mal étanchéifié sont de 10 ans au titre du Building Act [Loi sur les bâtiments]

de 2004 et de 6 ans au titre du Limitation Act [Loi sur les prescriptions] de 1950. Une demande d'indemnisation pour un logement mal étanchéifié doit être déposée dans les 10 ans suivant les actions ou l'omission du défendeur et dans un délai de 6 ans à compter du moment où l'objet du litige « court ». Les tribunaux ont déclaré que l'objet du litige « court » dans une demande d'indemnisation pour négligence lorsque les défauts du bâtiment commencent à être raisonnablement détectables. Pour une demande d'indemnisation pour rupture de contrat, l'objet du litige « court » à partir du moment de la rupture par le défendeur.

Il est très important de déposer votre demande d'indemnisation dans les délais de prescription appropriés. Sinon, vous perdrez la capacité à poursuivre toute demande d'indemnisation. Si vous pensez que votre logement est mal étanchéifié, vous devez urgemment demander des conseils juridiques en ce qui concerne les délais de prescription appropriés. Quant aux demandes d'indemnisation auprès du Weathertight Homes Tribunal [Tribunal aux logements étanches] (« WHT »), vous pouvez arrêter l'écoulement du temps à des fins de prescription en vous enregistrant auprès du WHRS. En ce qui concerne les demandes d'indemnisation auprès du tribunal, vous pouvez arrêter l'écoulement du temps à des fins de prescription en déposant des procédures auprès du tribunal.

Tribunal ou Tribunal aux logements étanches ?

Les propriétaires de logements mal étanchéifiés peuvent déposer leur demande d'indemnisation auprès du tribunal ou auprès du Tribunal aux logements étanches. Voici quelques-unes des différences entre ces deux options :

- Au tribunal, vous pouvez demander le remboursement des frais juridiques et des témoins experts tandis qu'au WHT les frais ne sont généralement pas recouvrables.
- La juridiction du WHT ne s'applique qu'aux défauts d'étanchéité tandis que la juridiction des tribunaux s'applique à tous les défauts de construction (tels que la résistance au feu ou les défauts structurels).
- Au WHT, les demandes d'indemnisation qui ne sont pas réglées sont déterminées par un arbitre tandis qu'au tribunal, les demandes d'indemnisation qui ne sont pas réglées sont déterminées par un juge.
- Les demandes d'indemnisation auprès du WHT tendent à se voir attribuer des dates de médiation et d'adjudication plus proches que les demandes d'indemnisation auprès du Tribunal de grande instance.

Vous et votre juriste devrez décider quel forum de demande d'indemnisation est le plus approprié pour vous en tenant compte des circonstances de votre demande d'indemnisation.

Processus au Tribunal de grande instance

1. Initiation de la procédure

La demande d'indemnisation est introduite au Tribunal de grande instance si les dommages et intérêts (la compensation) demandés dépassent 200 000 \$ ou au District Tribunal [Tribunal de première instance] si les dommages et intérêts demandés sont inférieurs à 200 000 \$. La plupart des demandes d'indemnisation pour logement mal étanchéifié dépassent 200 000 \$; cette section du guide expose donc le processus pour les demandes d'indemnisation auprès du Tribunal de grande instance.

La demande d'indemnisation est initiée en déposant une déclaration de demande d'indemnisation et en acquittant des frais d'enregistrement de 1 350 \$. La déclaration de demande d'indemnisation stipule les identités des requérants (les parties demanderesse) et des défendeurs, la procédure du requérant à l'encontre des défendeurs, et le montant demandé par le requérant. Souvent, le requérant ne dispose pas de toutes les informations se rapportant à la demande d'indemnisation au début de la procédure et la déclaration de demande d'indemnisation est donc amendée ultérieurement.

Lorsqu'une déclaration de demande d'indemnisation a été déposée et signifiée aux défendeurs, les défendeurs disposent de 25 jours ouvrables pour déposer et signifier une déclaration de défense. Cette défense est en réponse à chacune des accusations faites dans la déclaration de demande d'indemnisation.

2. Étapes interlocutoires

Le tribunal gère alors la procédure au titre des règles du Tribunal de grande instance lors de réunions de gestion des affaires. Les juges assesseurs du Tribunal de grande instance président aux réunions et les juristes pour les différentes parties y assistent, généralement par téléphone. Au cours de ces réunions, le juge assesseur émet des recommandations en ce qui concerne les étapes de la procédure nécessaires pour que l'affaire aboutisse à un procès. Ces étapes sont qualifiées d'interlocutoires.

Découverte

La première étape interlocutoire est qualifiée de « découverte ». La découverte est le processus par lequel il est demandé à toutes les parties à la demande d'indemnisation de dresser une liste de tous les documents en leur pouvoir ou en leur possession et susceptibles d'être appropriés à la demande d'indemnisation, que les documents aident la demande d'indemnisation de cette partie ou y portent préjudice.

Votre juriste vous aidera à choisir les documents appropriés. Les circonstances entourant l'achat de votre logement seront souvent considérées comme pertinentes et pour cette raison nous vous demandons de signer un mandat nous autorisant à récupérer votre dossier de cession de propriété détenu par le notaire qui a agit pour vous au moment de l'achat de votre propriété. Les documents tels que les rapports de préachat, les rapports LIM et les documents portant sur tous les travaux de réparation ou d'entretien entrepris sur la propriété sont généralement aussi considérés comme appropriés.

Il est demandé à chaque partie de jurer un affidavit auquel est annexée la liste de leurs documents et confirmant que la liste est complète. Nous préparerons l'affidavit et la liste des documents pour vous.

La liste des documents est divisée entre les documents « ouverts » qui sont divulgués aux autres parties et les documents « privilégiés » qui ne sont pas divulgués. On peut généralement décrire les documents « privilégiés » comme des documents se rapportant à des conseils juridiques (y compris aux conseils juridiques dispensés au moment de l'achat de votre logement) et des documents se rapportant aux procédures du tribunal y compris la correspondance entre vous et votre juriste et d'autres parties telles que les experts du bâtiment impliqués dans la préparation pour la procédure au tribunal. L'affidavit décrit également

tout document approprié qui était en votre possession mais qui ne l'est plus et déclarant ce qu'il est advenu de ces documents.

Lorsque chaque partie a signifié son affidavit de documents, les autres parties peuvent demander des exemplaires des documents figurant dans la partie « ouverte » de la liste. Les documents sont généralement scannés et envoyés sous forme électronique à la partie qui en a fait la demande.

La découverte est une étape importante du processus de demande d'indemnisation pour un logement mal étanchéifié. Elle aide votre juriste et l'expert du bâtiment à identifier les parties impliquées dans la construction de votre logement et la nature de leur implication.

Interrogatoires

Les interrogatoires consistent en des questions écrites signifiées à une autre partie et conçues pour déterminer des faits pour appuyer votre dossier ou porter atteinte au dossier des défendeurs. Les réponses aux questions écrites doivent être fournies par le biais d'un affidavit et peuvent être utilisées comme preuves lors d'un procès.

Adjonction d'autres parties

Au vu des informations obtenues lors du processus de découverte ou des interrogatoires, votre juriste peut vous conseiller de vous joindre à une autre partie avec des responsabilités pour les défauts du bâtiment en qualité de défendeur pour la demande d'indemnisation. Un défendeur peut décider de se joindre à une partie dont elle estime qu'elle détient une part de responsabilité pour les défauts du bâtiment en tant que tierce partie à la demande d'indemnisation.

La partie supplémentaire peut être jointe par le biais d'une demande auprès du tribunal ; cette demande est généralement faite lors d'une réunion de gestion des dossiers. Lorsque la partie supplémentaire sera jointe, le nouveau défendeur ou la tierce partie accomplira le processus de découverte et fournira un affidavit de documents.

Demandes d'annulation ou de jugement sommaire

Un défendeur peut demander l'annulation de la demande d'indemnisation à son encontre sur la base que la demande d'indemnisation n'a aucune chance d'aboutir. La demande est effectuée par le biais d'une demande écrite et de preuves sur affidavit. Une demande d'annulation ou de jugement sommaire ne peut aboutir que s'il n'y a aucune contestation des faits pertinents et que les questions juridiques sont clairement en faveur du défendeur. S'il y a au moins un argument défendable à l'encontre du défendeur, le tribunal ne statuera pas sur l'affaire au stade interlocutoire et laissera l'affaire faire l'objet d'un procès. Lors du procès, le tribunal est en meilleure position pour évaluer les preuves des différents témoins lors d'un contre-interrogatoire et examiner toutes les questions soulevées par les preuves.

Autres demandes

Les parties à la demande d'indemnisation peuvent effectuer d'autres demandes au tribunal au fur et à mesure que des questions sont soulevées, par exemple :

- Le requérant ou le défendeur peut demander des informations supplémentaires (des détails) sur une demande d'indemnisation ou une défense d'une autre partie ;
- Une partie peut faire une demande d'ordonnance demandant qu'une autre partie fournisse une découverte plus poussée et meilleure au motif que l'autre partie a manqué de découvrir tous les documents appropriés ;
- Une demande de délai supplémentaire en vue de respecter une indication de calendrier ;
- Une demande d'ordonnance visant à appliquer une ordonnance existante de calendrier.

Allocation d'une date pour le procès

Lorsque les étapes interlocutoires sont terminées, le tribunal alloue une date au procès. Le tribunal établit un calendrier pour les étapes préalables au procès y compris pour les dates de signification des dossiers de preuves. Lorsque la date pour le procès a été allouée, des frais de planification de 1 600 \$ sont payables au tribunal.

3. Médiation

Lorsqu'une date pour le procès a été allouée, les parties conviennent généralement de participer à une médiation. Une médiation est une réunion de règlement à laquelle assistent toutes les parties, leurs juristes, leurs experts et un médiateur.

Le but de la médiation est que les parties essayent de conclure un accord réglant la demande d'indemnisation. Ce processus est volontaire et il n'est pas possible de forcer les parties à participer à une médiation. Le médiateur agit en qualité de facilitateur et il ou elle n'impose aucune décision aux parties. Le médiateur est choisi par les parties et payé par elles.

La médiation se tient sur une base « sans préjudice », à savoir que les déclarations faites ou les informations échangées lors de la médiation ne peuvent pas être utilisées à l'encontre de toute partie lors d'un procès. La médiation est confidentielle et, généralement, si un accord est conclu, il se fait sur la base qu'il est à la fois confidentiel et sans aucune admission de responsabilité. Si les parties ne parviennent pas à conclure d'accord, le processus de demande d'indemnisation se poursuit.

Il n'existe pas de règles concernant le timing de la médiation. Elle peut se tenir avant ou après la signification des dossiers de preuves et se tient parfois peu de temps avant le procès lui-même. Le timing de la médiation relève souvent d'une considération d'ordre stratégique. Il se peut que vous souhaitiez une médiation plus précoce et que votre juriste vous conseille d'attendre que les dossiers de preuves aient été signifiés ou que la date de la médiation soit plus proche de celle du procès lorsqu'il y a plus de pression sur les défendeurs. Votre juriste vous guidera quant au timing le plus efficace.

La plupart des demandes d'indemnisation sont réglées lors de la médiation ou les négociations se poursuivent après la médiation et la demande d'indemnisation est réglée ultérieurement. Lorsque la demande d'indemnisation approche un procès, les parties sont plus enclines à un règlement car elles font toutes face à des frais juridiques et d'expert substantiels lors d'un procès. Une offre de règlement peut être faite à tout moment, même sur les « marches du tribunal », à savoir la semaine, voire le jour avant le début prévu d'un procès. La décision d'accepter toute offre vous revient, sur les conseils de votre juriste.

4. Le procès

Avant un procès, votre juriste préparera des dossiers de preuves. Ces dossiers consistent en des déclarations écrites exposant les preuves factuelles et d'opinion nécessaires pour prouver votre demande d'indemnisation.

Pour une demande d'indemnisation pour un logement individuel, votre juriste préparera généralement des dossiers pour vous, un métreur décrira les défauts, les dégâts et les réparations découlant des défauts, un métreur-vérificateur fournira des preuves sur le coût des réparations et un ou des expert(s) du bâtiment(s) fournira des preuves sur les parties responsables pour la construction défectueuse. Dans certains cas, il se peut que des preuves émanant d'autres experts tels qu'un évaluateur ou un notaire soient nécessaires. Pour les demandes d'indemnisation impliquant des personnes morales, vos juristes prépareront généralement des dossiers pour tous les propriétaires et un grand nombre d'experts témoins.

Les défendeurs signifieront alors leurs dossiers de preuves. En fonction du contenu de ces dossiers votre juriste peut décider de signifier d'autres dossiers supplémentaires de preuves.

Le procès est entendu devant un juge unique du Tribunal de grande instance. Au début du procès, les juristes pour les parties présentent les plaidoiries préliminaires. Le juriste représentant chaque partie présentera alors les preuves de chacun de ses témoins. Chaque témoin lit son dossier de preuves et répond aux questions des juristes représentant les autres parties (contre-interrogatoire). Le tribunal demandera aux experts de se réunir et d'essayer de conclure un accord sur les questions se rapportant aux experts, souvent avant le procès. A la fin du procès, les juristes présenteront leurs conclusions finales qui traiteront des preuves fournies par les témoins et incluront des arguments sur la loi telle qu'elle est applicable aux preuves fournies.

Un procès est un processus lent. Un procès pour une demande d'indemnisation pour un logement individuel prendra au moins une semaine. Un procès pour une demande d'indemnisation pour une personne morale prend plusieurs semaines. Généralement, le procès est ouvert au public. Lorsque vous ne fournissez pas de preuves, vous pouvez observer le procès depuis la tribune réservée au public à l'arrière de la salle.

Vos juristes effectueront beaucoup de préparatifs pour le procès. Ils seront présents au tribunal tous les jours pour la durée du procès et, en dehors du tribunal, ils passeront beaucoup de temps à préparer les preuves à venir et à rédiger des arguments pour le juge. Les procès sont très coûteux parce que vos juristes et les experts doivent consacrer beaucoup de temps

au processus du procès. En plus de vos frais juridiques et d'experts, le tribunal facturera des frais d'audience de 1 600 \$ par demi-journée après la première demi-journée d'audience.

Après le procès, le juge du Tribunal de grande instance prendra le temps d'évaluer sa décision et d'émettre un jugement écrit. Il faut normalement plusieurs mois au juge pour émettre le jugement. Le jugement discutera des preuves et des principes juridiques appropriés et se conclura par la décision du juge. Le jugement est public et peut être rapporté par les media.

Si une partie est victorieuse lors d'un procès, le juge ordonne généralement à la partie perdante d'acquitter les frais de la partie gagnante. Au titre de la loi néo-zélandaise, une partie ne récupère pas 100 % de ses frais juridiques et d'experts. Les frais juridiques sont calculés selon une échelle, et le montant avoisine environ 50 à 70 % des frais réels. Par conséquent, à la fin d'un procès, un propriétaire de logement victorieux devra s'acquitter d'une certaine quantité de frais.

Toute procédure judiciaire comporte des risques. Il n'est jamais garanti qu'une affaire aboutisse favorablement lors d'un procès. Il y a un certain nombre de facteurs, tant factuels que juridiques, qui peuvent pencher en faveur de ou contre un propriétaire et chaque affaire est différente. Votre juriste vous tiendra au courant des risques auxquels vous faites face de sorte que vous puissiez prendre des décisions avisées concernant ces risques. Un risque inhérent à toute procédure judiciaire est que si vous aboutissez à un procès vous risquez de le perdre et d'avoir à acquitter les frais du défendeur (à savoir environ 50 % à 70 % des frais réels).

Lorsqu'un jugement a été émis en votre faveur, il peut être appliqué à l'encontre des parties que le juge a trouvées responsables. Toute partie peut faire appel contre le jugement à la Cour d'appel. Après la décision de la Cour d'appel, toute partie peut demander à la Cour suprême d'autoriser un appel à cette cour ; toutefois, la Cour suprême n'autorisera d'appel que dans des circonstances limitées.

Rôle des experts

Les experts jouent un important rôle dans le processus de demande d'indemnisation. Ils guident les juristes sur les problèmes affectant le bâtiment et offrent leur opinion experte sur qui ils considèrent comme étant responsable pour les problèmes. Les experts sont indépendants – leur rôle n'est pas de défendre l'affaire pour une partie, mais d'aider un juge à décider de qui est fautif. Ils ne peuvent pas offrir une opinion à laquelle ils ne croient pas vraiment, simplement pour aider un client.

Normalement, vos experts vous factureront directement pour les travaux qu'ils entreprennent pour soutenir la demande d'indemnisation. Vous devez convenir avec vos experts du montant qu'ils vous factureront pour ces travaux. Contrairement aux frais juridiques, vous êtes généralement en mesure de récupérer 100 % de vos frais d'expert si votre affaire aboutit favorablement lors d'un procès.

Dommmages et intérêts

Vous ferez une demande d'indemnisation pour le montant que vous avez dépensé, ou que vous devrez dépenser, pour réparer votre logement. Ce montant constituera l'essentiel de votre demande d'indemnisation.

Vous n'êtes pas en mesure de récupérer les sommes dépensées pour améliorer votre propriété de façon autre que celle requise pour réparer les défauts du bâtiment (appelés « améliorations »). Les améliorations incluent les avantages ou les frais que vous avez évités en entreprenant les réparations tels que le coût des travaux de peinture que vous auriez pu être obligé de faire.

Vous pouvez également faire une demande d'indemnisation pour toute perte consécutive, telle qu'un déménagement, des frais de stockage et les frais de logement alternatif pour la durée des réparations.

Vous avez le droit de faire une demande d'indemnisation pour dommages et intérêts généraux pour vous compenser pour la détresse et les désagréments que vous avez subis. Dans les affaires de logements mal étanchéifiés, les propriétaires résidents se sont généralement vu accorder environ 25 000 \$ à titre de dommages et intérêts généraux.

Des intérêts sont dus sur toute dépense qui vous est accordée au taux de 5 % au titre de la Judicature Act [Loi sur l'administration de la justice].

Comme mentionné précédemment, une partie de vos frais juridiques et de vos frais d'experts témoins peut également être récupérée.

Weathertight Homes Tribunal [Tribunal aux logements étanches] (« WHT »)

1. Demmande adressée au WHT

Une demande d'indemnisation est initiée auprès du WHT par le biais d'une demande effectuée selon la manière prescrite. La demande expose les coordonnées du demandeur et de la propriété ainsi que le détail des demandes d'indemnisation à l'encontre des différents défendeurs. Des frais de dossier de 408,89 \$ vous seront demandés.

2. Etapas procédurales

Le WHT convoquera une réunion initiale. Il est demandé aux demandeurs et aux défenseurs de participer à cette réunion avec leurs juristes. Lors de cette réunion, l'adjudicateur du WHT cherchera à obtenir toute clarification nécessaire quant à la nature de la demande d'indemnisation et constituera un calendrier pour les étapes procédurales, y compris pour la découverte des documents et l'adjonction de toute autre partie.

L'adjudicateur émettra des ordonnances procédurales après la réunion initiale et émettra d'autres ordonnances procédurales en tant que de besoin au fur et à mesure que la demande d'indemnisation avance. L'adjudicateur peut convoquer une audience des témoins au cours de laquelle

le promoteur, le constructeur ou d'autres parties pourront être interrogés pour savoir qui a entrepris les travaux de construction appropriés et quelle a été la nature de leur rôle.

Le processus du WHT est plus informel que celui du Tribunal de grande instance. Les parties peuvent formuler des demandes par mail. Généralement, les parties fournissent une liste de leurs documents découvrables de manière informelle plutôt que de jurer un affidavit de documents. Il est commun d'ajouter un certain nombre de parties à la demande d'indemnisation et que de nouvelles parties demandent à être supprimés de la demande d'indemnisation. Les adjudicateurs du WHT déterminent ces demandes sur la base des documents, c'est-à-dire sans qu'il y ait d'audience formelle. Les décisions du WHT quant à l'ajout et/ou à la suppression peuvent faire l'objet d'une demande de révision auprès du Tribunal de grande instance.

Lorsque la découverte, les ajouts/ suppressions et toutes les autres questions procédurales ont été traités, l'adjudicateur du WHT établit des dates pour une médiation et une audience d'adjudication.

3. Médiation

Un médiateur du WHRS est nommé pour convoquer la médiation. Les parties ne sont pas obligées de payer pour le médiateur. L'expert du WHRS qui a préparé le rapport sur la propriété participera à la médiation, ainsi que les parties elles-mêmes, leurs juristes et leurs experts. La médiation se tiendra sur une base « sans préjudice » et confidentielle. Si la demande d'indemnisation n'est pas réglée lors de la médiation ou par d'autres négociations après la médiation, la demande d'indemnisation sera instruite par une audience d'adjudication.

4. Audience d'adjudication

Avant l'audience d'adjudication, l'expert du WHRS convoquera une réunion d'experts. Lors de cette réunion, les opinions des experts seront enregistrées par l'expert du WHRS et les domaines d'accord et de désaccord entre les experts seront notés.

Lors de l'audience d'adjudication, les juristes pour les parties présentent les plaidoiries préliminaires. Les témoins, y compris les experts du WHRS, donnent leurs preuves et sont contre-interrogés. Les dossiers de preuves sont généralement notés tels au fur et à mesure de leur lecture, de sorte que l'audience progresse plus rapidement qu'un procès au Tribunal de grande instance. Les juristes des parties émettent alors les conclusions finales. L'adjudicateur du WHT évalue les preuves et les arguments et émet alors une décision écrite.

Appels

Toute partie qui n'est pas satisfaite de la décision du WHT peut faire appel auprès du Tribunal de grande instance. Les parties font communément appel contre les décisions du WHT. Il n'est pas possible de faire appel contre la décision du Tribunal de grande instance.

Financial Assistance Package [Soutien financier forfaitaire] (« FAP »)

La WHRS Act [Loi sur le WHRS] prévoit un soutien financier forfaitaire par le biais duquel les propriétaires de logements peuvent obtenir un financement de jusqu'à 50 % des frais de réparation convenus pour réparer leur logement. The Crown [la Couronne] contribue 25 % et si l'autorité territoriale appropriée convient de participer, elle contribuera 25 % de plus. Les propriétaires de logements peuvent faire une demande d'indemnisation à l'encontre des autres parties pour le solde des frais des réparations. Les contributions de la Crown [Couronne] et du Council [la municipalité] sont fonction de la capacité des propriétaires à financer le solde des frais de réparations.

Le FAP est souvent utilisé par les propriétaires de logements qui n'ont pas de bonne demande d'indemnisation à l'encontre de la municipalité ou de toute autre partie, par exemple les propriétaires qui ont acheté un bâtiment avec des défauts en connaissance de cause. La municipalité ne participera pas au FAP si la propriété a été certifiée par un certificateur privé et que la municipalité n'était pas impliquée dans l'approbation des travaux. Dans ces cas, les propriétaires de logements ne peuvent obtenir que 25 % des frais convenus de réparation de la Couronne.

De nombreux propriétaires de logements qui ont eu recours au FAP ont trouvé le processus lent et bureaucratique. Ils font savoir que les « frais convenus de réparations » sont bien en-deçà du coût réel des réparations de sorte qu'ils récupèrent une proportion bien moindre des frais de réparations qu'ils ne l'anticipaient.

Pour cette raison, les propriétaires de logements avec de bonnes demandes d'indemnisation à l'encontre de la municipalité ou d'autres parties tendent à introduire leurs demandes d'indemnisation au Tribunal de grande instance ou au WHT plutôt que d'avoir recours au FAP. Lorsqu'un propriétaire obtient un règlement par le biais du processus de demande d'indemnisation du Tribunal de grande instance ou du WHT il dispose d'une plus grande flexibilité qu'avec le FAP. Le propriétaire dispose notamment de l'option de réparer sa propriété ou de la vendre « en l'état ».

En résumé

De nombreux Néo-Zélandais ont eu le malheur de découvrir qu'ils sont propriétaires d'un logement mal étanchéifié. Si vous êtes l'un d'entre eux, il est important que vous agissiez rapidement pour tirer profit des options de demande d'indemnisation à votre disposition. Les juristes de Grimshaw & Co peuvent vous conseiller sur les options de demande d'indemnisation convenant le mieux à vos circonstances et pour vous représenter et vous aider au cours du processus de demande d'indemnisation. Déposer une demande d'indemnisation pour recevoir une compensation implique du temps et des frais mais ces démarches ont permis à de nombreux propriétaires de logements d'obtenir un financement pour réparer leur logement et poursuivre leur vie. De ce fait, ces démarches valent vraiment la peine d'être accomplies.