

Par Guy Thouin

Président et directeur général, CondoMarketing inc.

Éditeur, Copropriété Plus

Hommage à Me Stefania Chianetta, collaboratrice, rédactrice de la chronique Point de mire. Bravo à toi mon amie qui m'accompagne depuis les tout débuts de ma plus gratifiante aventure en copropriété.



Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée : force tranquille de la copropriété

Aujourd'hui, nous vous présentons Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée en droit de la copropriété divise et indivise, qui exerce sa pratique spécialisée au sein de son cabinet, Chianetta Avocat, dont les bureaux sont situés à Laval. Bien que la plupart d'entre vous la connaissent déjà pour les excellentes chroniques toujours très appréciées qu'elle rédige pour notre revue, nous vous la ferons découvrir aujourd'hui sous un angle plus intimiste, plus personnel.

Native de Torino, en Italie, c'est à l'âge de 9 ½ ans qu'elle est arrivée au Québec, avec, devant elle, l'immense défi de recommencer une nouvelle vie, dans un nouveau pays, sur un nouveau continent, avec des inconnus qui s'exprimaient alors dans une langue incompréhensible pour elle, sans amis, sans ses grands-parents, les oncles, tantes, cousins et cousines qui l'avaient entourée depuis sa naissance.

« En faits, le seul jouet significatif qui m'ait suivie outre-mer fut la poupée que j'avais reçue en cadeau à mon 6^{ème} anniversaire, qui ressemblait à s'y méprendre à un vrai nouveau-né, pleurs et larmes inclus. Cette poupée reçut mes confidences pendant plusieurs années et elle occupe encore aujourd'hui une place importante dans mon cœur. »

« Depuis aussi longtemps que je me souviens, j'ai toujours été très déterminée, je n'ai jamais craint de m'investir lorsque je crois à quelque chose, lorsque je souhaite atteindre un but. Je trouve les moyens et la force d'y parvenir. »



À son arrivée au Canada, au lieu de faire sa 4^{ème} année comme ça aurait dû être le cas, elle a dû s'inscrire dans une classe régulière accueillant quelques immigrants afin d'apprendre à parler, écrire et lire en français. « Nous sommes alors en 1975 : les immigrants on les comptait sur les doigts de la main et nous étions facilement identifiables. J'ai fait ma 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} année en un an et à l'automne suivant, j'étais admise en 4^{ème} année classe régulière. »

Déterminée à rattraper le retard d'un an qu'elle avait accumulé, elle a obtenu les résultats nécessaires pour lui permettre de sauter sa 5^{ème} année et être admise en 6^{ème} année l'année suivante.

« Je crois que ce qui précède m'illustre bien : volonté, investissement, passion. Quand je crois à quelque chose, quand je désire atteindre un but, il n'y a pas grand-chose pour m'arrêter : je ne lésine pas sur le temps, les efforts et l'énergie à y consacrer, malgré les avis contraires ou ceux qui tentent de me décourager, malgré l'inconnu, malgré les embûches. Et croyez-moi mon enthousiasme peut être contagieux. »

Forte d'une expérience sur le marché du travail de plus de 16 ans, notamment à titre d'attachée politique d'un député fédéral et d'une députée provinciale, mais également comme adjointe principale au président d'une entreprise montréalaise de construction d'envergure, elle décidera de retourner sur les bancs d'école et graduera en droit à l'Université de Montréal en 1997 et sera reçue au Barreau du Québec en 1998.

C'est son travail d'attachée politique en 1989-1990 qui lui donnera la pique pour essayer des études en droit. *« Ça brassait à ce moment-là, nous étions en pleine crise d'Oka... Je n'avais aucune expérience politique, mais j'apprends vite. J'aidais des citoyens et des entreprises du comté à régler leurs dossiers personnels avec les ministères et les agences fédérales à longueur de journée, avec succès. Au bout d'un an, je me suis dit qu'entre mes fonctions et celle de représenter des clients il y avait peu de différence. J'ai donc entrepris un certificat en droit, le soir, tout en continuant à travailler le jour. Je me suis dit : si j'aime ça, je verrai en temps et lieux pour la suite. »*

Et elle a suffisamment aimé son expérience pour qu'elle décide de tenter sa chance, s'inscrivant au baccalauréat de jour, ce qui impliquait qu'elle arrête de travailler et retourne aux études de jour à temps plein.

« J'ai fait ma demande et suis allée passer les examens d'admission, en me disant qu'avec un domaine aussi contingenté, mes chances étaient minces, surtout que je venais de l'éducation aux adultes. Une fois encore, je me suis dit que je verrais bien quoi faire en temps et lieux advenant que ma candidature soit acceptée. Et elle l'a été... et j'avais une semaine pour confirmer mon acceptation. »

Son garçon avait alors 1 ½ an et elle était propriétaire d'une maison (lire : elle avait une hypothèque à payer), d'une voiture (lire, elle avait un prêt à rembourser), des engagements financiers. *« Je gagnais alors très bien ma vie, j'avais un travail agréable, avec des gens avec qui, encore aujourd'hui, je suis demeurée en contact. J'ai réfléchi, je me suis parlé, je me suis écoutée et j'ai pris ma décision, malgré tous les malgré. Le lendemain, je remettais ma décision, vendait ma voiture et faisait les démarches nécessaires pour pouvoir subvenir à mes besoins et ceux de mon fils pendant mes études, confiante que tout irait bien, que je m'en sortirais. En septembre 1995, j'entrais à la Faculté de droit. En 1997, je graduais. »*



Elle fait un parallèle avec l'anecdote ci-dessus concernant son arrivée en sol québécois et son arrivée dans le monde de la copropriété.

« D'emblée, en sortant du Barreau, je savais que je voulais pratiquer en pratique privée, que je voulais être mon patron. La liberté est une valeur importante pour moi : liberté de choisir mes clients, liberté de choisir les mandats, liberté d'agir avec le client et de choisir l'approche qui nous apparaît la plus appropriée, sans considérations autres que ses intérêts, liberté de gérer mon temps, mon agenda, ma pratique, liberté d'avoir du temps de qualité avec mes enfants, ma famille, mes amis. »

Elle savait également qu'elle voulait mettre son expérience et ses connaissances au service d'individus, qu'elle voulait donner une voix aux gens, les aider à se faire entendre. *« Le contact humain est essentiel pour moi, cela me fait très*

plaisir lorsqu'un client, à la fin d'une rencontre, me dit qu'il peut enfin respirer normalement, qu'il se sent libéré d'un lourd fardeau. C'est une belle récompense, il faut apprécier ces moments de reconnaissance. »

Son arrivée dans le monde de la copropriété s'est faite de façon tout aussi inattendue que son arrivée au Québec. « J'avais pratiqué en litige familial et civil depuis 1998. Je n'avais honnêtement pas beaucoup d'expérience en copropriété... à vrai dire nulle, si ce n'est que mon cours sur les biens en cours de certificat, donné sous l'empire du Code civil du Bas Canada. »

C'est une annonce parue dans un journal qui l'a amenée où elle est aujourd'hui. L'Association des Syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) cherchait alors une conseillère juridique principale. « Je vous avoue que quand Michel G. Charlebois, alors président de l'ASCQ, après avoir passé les entrevues et avoir rédigé un texte sur le sujet, m'a appelée pour m'informer que j'avais le poste, j'étais quand même un peu étonnée. Je me rappelle, le premier matin, M. Charlebois a mis 5-6 dossiers sur mon bureau pour que je m'en occupe et je les règle, et ce tout en répondant aux questions des membres. Je n'y connaissais rien en copropriété! Mais bon, je m'y suis mise, j'ai lu, j'ai posé des questions, j'ai appris et j'ai tout de suite eu énormément d'intérêt pour ce secteur qu'est la copropriété, pour ces mini-sociétés que sont les immeubles détenus en copropriété, où cohabitent et quelquefois se confrontent les droits individuels et les droits collectifs, où la démocratie se doit malgré tout de régner afin de pouvoir maintenir un certain ordre. Pour ça, je remercie M. Charlebois qui, tout comme moi, était et demeure un passionné de la copropriété. »

Le domaine de la copropriété l'a interpellée. C'était un domaine alors relativement nouveau, où l'humain est au centre des préoccupations, un domaine très pointu mais touchant à tous les autres domaines du droit : assurances, personnes, contrats, immobilier, construction, hypothèques etc.

Nous étions alors en 2004. Près de 20 ans plus tard, cette passion ne s'est pas éteinte, au contraire. « Oui certes, depuis, certaines questions ont été réglées et certains sujets ne posent plus les problèmes qu'ils posaient à l'époque. Mais si les enjeux changent et évoluent, les défis auxquels les copropriétaires et les copropriétés sont aujourd'hui confrontés et avec lesquels ils doivent composer sont d'importance. »

Elle a à cœur de pouvoir représenter et donner une voix aux syndicats de copropriété, aux administrateurs et aux copropriétaires qui font face à un différend, qui doivent composer avec un conflit. « Notre chez soi est une partie importante de notre vie. Nous y investissons beaucoup d'argent et y passons beaucoup de temps. Lorsque vivre chez soi devient lourd, et quelquefois intolérable, lorsque le conflit avec les voisins ou l'administration occupe toute la sphère, il faut y remédier et rapidement. »

Elle avoue être un peu préoccupée par les changements législatifs qui sont entrés en vigueur depuis 2018, et notamment depuis 2020 (ou qui doivent l'être incessamment), sans que les copropriétés et les copropriétaires y aient été vraiment préparés, dans une période où la plupart des gens ont été coupés les uns des autres, confinés dans leur chez-soi, une période de grande adaptation sociale pour plusieurs, une période durant laquelle plusieurs ménages ont vu leurs revenus diminuer alors que leurs charges communes augmentaient. En faits, elle ne remet pas en question la nécessité de ces mesures, mais se dit préoccupée par la capacité ou l'incapacité financière de certains copropriétaires de pouvoir arriver à boucler leur budget avec les augmentations importantes de leurs charges communes.

Elle a été frappée par l'onde de choc créée par le changement législatif de 2018 concernant le remboursement des franchises d'assurance (article 1074.2 C.c.Q.). « Bien que le législateur soit intervenu au printemps 2020 pour préciser son but, il s'avère qu'encore aujourd'hui cet article constitue un enjeu d'importance pour les copropriétaires en raison de l'augmentation de leurs contributions au syndicat (fonds d'auto-assurance, paiement des franchises d'assurance). »

Elle est concernée par l'ensemble des nouvelles problématiques de société qui, nécessairement, trouvent leur écho en copropriété. « La société évolue, change, à un rythme effarant... Les problématiques aussi. On doit composer avec de plus en plus de personnes qui vivent et terminent leurs vies seules, avec de plus en plus de problèmes de santé mentale, avec le vieillissement des copropriétaires, avec la place de plus en plus grande que prend la technologie et l'intelligence artificielle dans la vie des copropriétaires et dans le fonctionnement des copropriétés, pour ne nommer que ceux-là. »

ON DÉPASSE LES BORNES!

Chez Énergère, nous cherchons toujours à repousser les limites de notre réflexion pour mieux satisfaire nos clients. Notre offre de bornes de recharge pour voitures électriques dans des bâtiments en est l'exemple.

3 services en 1!

En plus de vous offrir une solution de bornes, nous:



considérons la capacité électrique de votre bâtiment



optimisons la consommation électrique de ce même bâtiment

Bénéficiez d'une implantation de bornes de recharge optimisée sans déranger votre infrastructure et en améliorant sa capacité de consommation.



LE SAVIEZ-VOUS?

100 000 véhicules électriques sur les routes!

Depuis avril 2021, le Québec a franchi le cap des 100 000 véhicules électriques et hybrides rechargeables sur ses routes!

Un marché exponentiel

Au Québec, le parc de véhicules électriques (VE) croît à une vitesse exponentielle: il double tous les 12 à 18 mois. D'ici 2026, il devrait y avoir plus de 300 000 VE sur les routes du Québec.

Stats: [Quebec.ca/vehiculeselectriques](https://quebec.ca/vehiculeselectriques)

**Adaptez vos immeubles en les
dotant de bornes de recharge pour VE**

ENERGERE.COM

Mais surtout, surtout, ce qui la préoccupe est l'accès à la justice dans son sens large.

Elle croit fermement à une justice de qualité et à une justice accessible. Et quand elle dit accessible, ce n'est pas seulement en termes de coûts, mais surtout et également en termes de délais, car pour elle les deux sont inextricablement liés :

« Si comme avocat je dois analyser un dossier en profondeur à deux ou trois reprises vu les délais entre l'introduction des procédures et le jour de l'audition, les coûts seront inévitablement en conséquence car personne ne travaille pour rien. »

« J'ai toujours eu à cœur, et c'est ce qui me motive, que les gens puissent se faire entendre, que le droit soit respecté, qu'ils puissent avoir accès rapidement à une justice de qualité, à une justice plus proche, plus humaine, et à des coûts raisonnables.

Depuis longtemps, à moins d'une extrême urgence, nos clients attendent beaucoup trop longtemps pour être entendus et pour obtenir une décision judiciaire ou un règlement de leur dossier.

De plus en plus on entend parler que les juges n'ont pas suffisamment de greffiers, qu'il n'y a pas suffisamment de salles, qu'on n'a pas les ressources suffisantes, que des procès sont remis alors que les parties ont attendu 2-3 ans et qu'elles sont prêtes. Ce n'est pas exclusif au domaine de la copropriété ou à celui du droit j'en conviens : c'est la même chose en santé, en éducation : le manque de personnel et de ressources touche tous les secteurs.

Cela étant dit, lorsque nous sommes au centre d'un conflit ou nous-mêmes victimes d'une injustice, l'importance et l'urgence d'être entendu et d'obtenir une solution à ce que l'on vit et aux conséquences que peut subir la personne affectée sont extrêmement importants.

Alors que l'État devrait attribuer toutes les ressources et les fonds nécessaires, la réalité est que nous n'en avons tout simplement pas les moyens. Nous sommes une province avec d'énormes besoins sociaux, sur un très vaste territoire, et ce alors que nous sommes un nombre somme toute petit de contributeurs.

Pour moi un dossier doit débuter, progresser et se terminer, et ce avec la plus grande diligence possible. Les délais ont inévitablement pour conséquence de cristalliser les positions des parties,

de dégrader leur relation, quelquefois irrémédiablement. Une justice rapide a le mérite de permettre aux parties de régler leur différend, de pouvoir le mettre en arrière d'elles, de tourner la page et de passer à autre chose, de regarder en avant. Elle leur permet de se réapproprier la relation qu'elles avaient avant leur conflit, de se réinvestir dans celle-ci, car le climat conflictuel, le débat contradictoire n'aura pas perduré et occupé toute la sphère personnelle pendant des mois et des années. Ceci m'apparaît être essentiel en copropriété où les parties sont appelées à continuer de se fréquenter et à se côtoyer.

Il y a beaucoup de cynisme à l'égard du système judiciaire et de la justice. J'ai toujours été concernée par cette situation, et il est essentiel pour moi que nous trouvions des solutions innovantes afin de résoudre ou du moins de faciliter ces enjeux, parce que tout ça mine la confiance que les copropriétaires et les syndicats de copropriété ont à l'égard des tribunaux et de la justice qui peut leur être rendue.

Alors oui j'avoue que je suis préoccupée, et depuis longtemps, par les délais que doivent subir les justiciables lorsqu'ils veulent faire respecter leurs droits. Il m'est toujours apparu insensé qu'un dossier ne puisse procéder devant le tribunal avant 2-3 ans. C'est sûr que ça coûte cher. Et je suis certaine qu'il y a moyen de faire autrement. »

Positive de nature et toujours à la recherche de solutions, c'est à bras ouverts qu'elle a accueilli la nouvelle philosophie du Code de procédure civile en 2016 : privilégier les modes alternatifs de règlement des conflits avant de judiciariser un dossier, ou pour le régler.

« Cela cadrerait tellement avec ma vision du droit, de la pratique du droit, de ma philosophie des services qui devraient être mis à la disposition de tous les citoyens, mais surtout encouragés par tous les intervenants judiciaires. D'ailleurs, je constate avec du recul, que cette vision et cette philosophie ont toujours été en toile de fond de ma pratique et en ce sens, dès que j'ai été admissible à le faire, j'ai suivi la formation pour devenir médiatrice. Depuis 2008, je suis médiatrice accréditée par le Barreau du Québec et par l'IMAQ en droit civil et commercial. »

Plus récemment, il y a 4 ans, elle a décidé d'élargir son offre de services, toujours en continuité avec la nouvelle philosophie du législateur. Elle s'est donc inscrite à la formation pour devenir arbitre. Depuis 2018, elle est une des arbitres accréditi-



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends en copropriété divise.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu, une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

Services offerts

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

« La plupart des conflits en copropriété peuvent se résoudre par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

**3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

tées par l'Université de Sherbrooke et l'IMAQ, spécialisant sa pratique d'arbitre en copropriété divise et indivise.

L'ajout de cette corde à son arc de professionnelle passionnée et dédiée à la copropriété lui permet de toujours mieux aider les syndicats et les copropriétaires, de mettre à leur disposition un ensemble d'outils leur permettant de régler leur différend.

« Je suis une personne axée sur les résultats, une personne pragmatique, qui cherche des solutions concrètes aux problèmes, qui n'attend pas nécessairement qu'on les trouve à sa place. Je veux contribuer à l'amélioration des services qui sont offerts aux syndicats et aux copropriétaires. Je veux que les copropriétaires québécois sentent qu'ils sont importants, qu'ils occupent une place de choix, que nous avons pensé à eux, en faits que nous avons repensé le système en fonction d'eux. »

Et une idée a germé il y a près de deux ans... et elle a fait son chemin depuis : créer un centre de médiation et d'arbitrage exclusivement dédié à la copropriété divise et indivise québécoise, un centre qui rassemblerait les médiateurs et arbitres spécialisés en droit de la copropriété, tous cabinets reconnus en droit de la copropriété confondus, un centre qui mettrait les syndicats et les copropriétaires au centre de ses préoccupations, en leur facilitant l'accès aux professionnels requis pour solutionner leur conflit, dans un délai extrêmement rapide, avec une simplicité désarmante et a des coûts très compétitifs.

« Je me suis entourée de confrères et de consoeurs spécialisés dans notre passionnant domaine de pratique, qui ont à cœur, autant que moi, le bien de la copropriété québécoise, les intérêts de ceux qui y vivent au jour le jour.

Et ensemble, depuis plus d'un an, nous travaillons à mettre sur pied ce centre dans lequel les copropriétaires et les syndicats de copropriété s'y retrouveront, un centre exclusivement dédié aux conflits ou différends auxquels peuvent un jour ou l'autre faire face ceux qui vivent en copropriété, ceux qui la dirigent, ceux qui y oeuvrent. Un centre de formation et d'information dans lequel seront réunis des professionnels chevronnés et ayant une très vaste expérience de la copropriété, des professionnels qui auront rencontré les standards élevés requis pour y être admis, des professionnels à la fine pointe des connaissances, de

l'évolution jurisprudentielle, des tendances. Un centre ouvert vers l'avenir, où les moyens sont mis de l'avant dans le but de prévenir ou de régler les différends et les conflits dans une ambiance et une atmosphère nettement plus conviviale, rapidement, à des coûts de loin inférieurs à un dossier judiciairisé devant les tribunaux de droit commun.

Nous le voyons quotidiennement dans notre pratique : pour reprendre une image bien connue, c'est le principe des saucisses Hygrade : plus c'est meilleur et plus tu en manges et plus tu en manges, plus elles sont meilleures. C'est la même chose avec les services professionnels de médiation et d'arbitrage : plus ces services sont connus, plus ils sont demandés. Et plus ils sont demandés et utilisés, plus ils sont appréciés. De mon point de vue, le centre rendra un service nécessaire et dont les bénéfices seront énormes pour tous les intervenants et acteurs de la copropriété.

Notre initiative est un projet innovant et porteur, qui s'inspire de la volonté du législateur de mettre de l'avant et de prioriser les modes alternatifs de règlement des conflits au lieu de judiciariser les dossiers. Et j'ai l'impression que cette volonté risque d'aller encore plus loin dans les prochains mois, les prochaines années. Avec mes collègues, nous avons décidé d'embarquer dans cette mouvance, de participer et de faire partie de la solution, d'aider le système judiciaire en le désencombrant des dossiers qui touchent la copropriété. »

Le Centre aura également pour but d'offrir de la formation à ses membres professionnels, ainsi qu'aux aspirants médiateurs et arbitres en copropriété. Nul doute que les syndicats et les copropriétaires pourront puiser au centre une multitude d'informations sur ces modes alternatifs de prévention et de règlement des différends et l'ensemble des services professionnels dont ils ont besoin pour régler leur dossier, que ce soit par le biais de la médiation ou, lorsque ce n'est pas possible, par l'arbitrage.

« Les services du centre seront offerts à la grandeur de la province car nous possédons les moyens et lieux virtuels nous permettant de tenir une médiation ou un arbitrage à distance, ce qui nous permet d'atteindre tout le monde, où que vous vous trouviez. Et pour ceux qui sont plus près des grands centres urbains, cette flexibilité permet d'économiser sur le temps dépensé sur la route, sur le trafic, les coûts du gaz, la pollution.

Le lancement du centre se fera dans les prochaines semaines. Nous en sommes très fiers! Nous sommes enthousiastes et avons très hâte de vous présenter le projet. Vous en entendrez certainement parler très bientôt! Comme on dit : restez à l'écoute! »

Et qu'en est-il des projets d'avenir? « Les prochaines années seront certainement investies à améliorer les services qui seront rendus par le Centre, à bonifier notre offre pour les copropriétés du Québec. Je demeure toujours ouverte à ce qui se présente, je suis toujours à l'affut des nouveautés, des tendances, toujours en mode écoute, prête à considérer les changements, à voir comment je peux les intégrer afin de mieux servir mes clients ou, en mon rôle d'arbitre, afin de mieux répondre aux besoins de ceux qui investissent leur confiance en mes compétences.

Je vous l'ai dit plus tôt, je suis une positive de nature. J'ai toujours fait confiance en la vie et j'essaie toujours de voir le côté positif des choses, d'en tirer le meilleur. Et oui je m'emballe pour les projets qui me tiennent à cœur et passionnée comme je suis, je peux en parler pendant des heures, jusqu'à ce que je vous aie convaincu. »

Nul doute que Me Chianetta est une femme inspirante et inspirée, à l'enthousiasme hautement contagieux. On l'écoute et on a juste envie de la suivre dans ses projets, dans ses rêves. Force ou révolution tranquille de la copropriété? La question se pose et on ne peut que lui souhaiter bon succès avec ses projets et avec le centre qui ouvrira sous peu! Restez à l'affut, nous y serons.

