



L'accès à la justice en copropriété : à l'aube d'une nouvelle ère

PointdeMire



Par Me Stefania Chianetta

Avocate, arbitre et médiatrice accréditée (UdeS, Barreau du Québec et IMAQ)

Spécialisation en copropriété divisée et indivise

CHIANETTA AVOCATS

« La situation est catastrophique ».

Tel est le titre de l'article de TVA Nouvelles du 24 mai dernier, citant les propos de l'ex juge en chef de la Cour Supérieure du Québec, l'Hon. Jacques Fournier, j.c.s.

« On vit une crise, une catastrophe. Pour le moment, nous réussissons à boucher les trous, mais à un moment donné, nous ne pourrions faire de miracles ». (Hon. Jacques Fournier, j.c.s.)

« La pénurie de main d'œuvre dans les tribunaux est une « catastrophe » qui risque de mener à une rupture de services [...] ». (Hon. Jacques Fournier, j.c.s.)

Depuis plus de 2 ans, le magistrat interpelle le gouvernement quant au manque de personnel de soutien à la cour, crucial au bon fonctionnement de la justice. Mais la situation ne ferait qu'empirer. Presque chaque jour, des salles ouvrent en retard ou restent fermées.

Même son de cloche du côté de la Cour du Québec. Sa juge en chef s'exprimait récemment ainsi :

La situation actuelle est « intenable »
(Hon Lucie Rondeau, j.c.q.)

On ne peut certes rester insensibles devant une telle situation, d'autant plus que leurs sonnettes d'alarmes s'ajoutent aux problèmes d'accès à la justice déjà fort bien connus par la population, tels l'encombrement des rôles, les coûts élevés des procédures judiciaires, procédures qui peuvent s'étendre sur plusieurs années, juge-

ments rendus qui ne sont pas nécessairement satisfaisants pour les parties, incluant souvent même pour la partie qui a eu gain de cause, sensation d'avoir perdu quelque chose ou qu'on a pas réellement écouté nos besoins ou nos représentations, sentiment d'injustice etc.

Pour le citoyen, le droit peut être intimidant et les tribunaux encore plus. Il est rare qu'un justiciable soit prêt à s'embarquer dans ce processus stressant et drainant en énergie, en temps et en argent. Lorsqu'il le fait, c'est souvent par absence de choix.

L'accès à la justice est bel et bien un des plus gros défis auxquels nos sociétés auront à faire face au cours des prochaines années.

Mais concrètement, qu'est-ce que cela veut dire à l'heure où on se parle? Quel est le portrait en copropriété? Quels sont les besoins des copropriétaires : de bonnes relations avec les voisins, une tranquillité d'esprit, le respect et un civisme mutuel, la conservation du bien commun, un environnement et un milieu de vie agréables?

Et quels sont les besoins des conseils d'administration qui gèrent le bien commun au quotidien? Somme toute les mêmes : de bonnes relations avec les copropriétaires, d'abord et avant tout leurs voisins, une sérénité et une paix d'esprit dans l'exercice de leurs fonctions d'administrateurs, le respect et le civisme à leur égard et à l'égard de la fonction souvent bien ingrate qu'ils occupent, la conservation du bien commun, un environnement et un milieu de vie agréables.

Le processus judiciaire, tel que décrit plus haut, ne semble pas du tout adapté à ces besoins. Lorsque survient un litige, les positions respectives se cristallisent et les relations peuvent grandement se détériorer lorsqu'il perdure dans le temps.

Pendant ce temps, les parties sont néanmoins appelées à se côtoyer régulièrement dans l'immeuble, engendrant des frustrations qui ne font qu'augmenter et qui quelquefois dégénèrent. Quand, en bout de processus, après des années de procédures et des dizaines de milliers de dollars dépensés, les parties ne trouvent pas satisfaction ou qu'elles ont l'impression de ne pas avoir été entendues par le tribunal, cette

frustration est susceptible de se transformer en ressentiment et quelquefois en colère, à l'impression d'avoir été bernés, ce qui déconsidère malheureusement l'image de la justice et celle de tous ses intervenants.

Et puis, parfois, la situation est telle qu'il faille trouver une solution rapidement. Les parties, étant à court d'alternatives, tentent quelquefois de se faire justice elles-mêmes, sans bien connaître le droit et les règles applicables, et surtout les conséquences potentielles, en essayant de contourner la source du problème.

Bref, il n'est pas rare que les parties aient l'impression de perdre le contrôle sur la situation et l'impression de s'éloigner d'une issue. La patience et la tolérance des parties impliquées dans ce genre de situation peuvent réellement en prendre un coup et détériorer les bonnes relations essentielles entre copropriétaires.

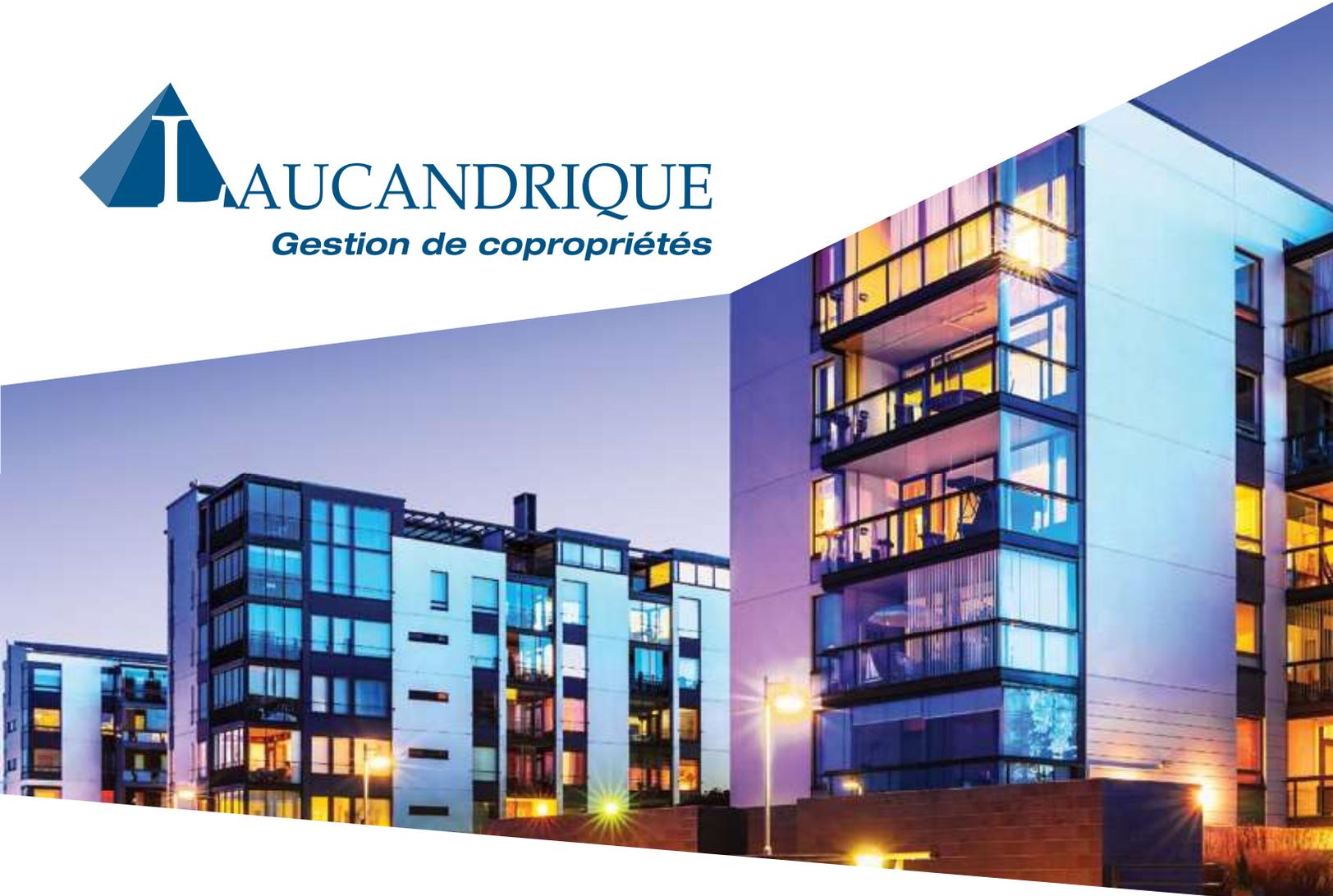
En copropriété, tout comme dans d'autres domaines j'en conviens, il est inconcevable que les copropriétaires et les syndicats doivent attendre des années avant de pouvoir régler leur litige.

Dans un tel contexte, il peut être intéressant de faire la balance des avantages et des inconvénients, de se questionner sur la façon dont nous voulons que ça se passe, sur le comment procéder pour arriver à nos fins, c'est-à-dire régler nos litiges et nos différends pour mieux vivre en copropriété.

Lors de la réforme du *Code de procédure civile*, le ministère de la Justice a bien compris que le justiciable, en copropriété ou non, a besoin d'autres solutions et d'autres avenues que la justice traditionnelle pour régler un conflit. Les modes de prévention et de règlement des différends ont donc été mis de l'avant, et depuis, avant de s'adresser aux tribunaux, ceux-ci doivent avoir été pris en considération par les parties au litige de manière sérieuse.

Avec une ouverture d'esprit et une bonne connaissance de ces nouvelles options, il est plus que facile de trouver celle qui nous convient et de la mettre en place.

La **médiation** et l'**arbitrage** sont des options très intéressantes et qui s'intègrent facilement et de manière très fluide



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses **forfaits or, argent et bronze.**



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montérégie)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie

Nous sommes
Fière
d'être avec vous
depuis plus de

30 ans

aux litiges et conflits en copropriété¹, conflits qui la plupart du temps nécessitent des solutions rapides et concrètes, que ce soit par entente entre toutes les parties, ou par décision finale et exécutoire.

La médiation et l'arbitrage sont des options d'application facile et immédiate puisque la plupart des déclarations de copropriété, du moins les plus récentes, contiennent déjà une clause de médiation et d'arbitrage obligatoire (également appelée « *clause compromissoire* ») ou quelquefois une clause de médiation ou une clause d'arbitrage. D'ailleurs, le modèle de déclaration de copropriété préparé par la *Chambre des notaires du Québec* contient une telle clause compromissoire.

Ce sont des options beaucoup moins coûteuses, excessivement plus rapides, qui s'alignent dans le respect de l'individu et dans l'écoute des parties. De ce fait, ce sont généralement des processus beaucoup moins intimidants ou effrayants pour le justiciable, des processus où une grande liberté est laissée aux parties quant au déroulement et au règlement de leur litige, des processus dans lesquels elles sont les maîtres et gardent le contrôle.

Ainsi, à titre d'exemple, la **médiation** est l'outil par excellence pour des parties ayant le désir de participer activement dans le règlement de leur conflit. En effet, bien que les parties puissent être assistées par un avocat, cela n'est pas une obligation. Les parties peuvent donc jouer un rôle central dans le processus.

De plus, le rôle du médiateur n'a rien à voir avec les pouvoirs contraignants dont les juges sont dotés. Le médiateur est un tiers neutre et impartial dont le rôle est d'aider les parties à déterminer leurs vrais besoins et les vrais enjeux, dans le but de trouver une ou des solutions qui seront mutuellement satisfaisantes.

Les parties sont réellement en contrôle du dénouement et de l'issue de leur médiation : elles participent aux négociations pour tenter d'en arriver à une entente, elles ne sont pas limitées à leur seul témoignage et à la crédibilité qui lui sera accordée par un tiers.



Le médiateur qui accompagnera les parties est choisi d'un commun accord entre elles. Ceci constitue un grand avantage puisqu'elles ont le choix parmi des avocat(e)s et notaires médiateurs avec une expertise de pointe en droit de la copropriété, qui ont déjà une grande expérience dans le domaine.

Les parties seront alors aiguillées de la manière la plus juste possible. Ainsi, le rôle personnalisé du médiateur, avocat(e) ou notaire spécialisé(e) en droit de la copropriété, vient contribuer au processus par sa connaissance approfondie du domaine et les solutions créatives qui peuvent être envisagées et être mises de l'avant, le tout toujours dans le but que les parties trouvent la solution la mieux adaptée à leurs besoins, à leur litige.

Évidemment, il arrive parfois que les parties ne puissent parvenir à trouver un terrain d'entente, que ce soit sur la totalité du différend ou sur un point précis de leur litige, et ce pour toutes sortes de motifs. Il peut être effectivement plus difficile pour certaines personnes d'avoir une discussion ouverte, notamment lorsque les émotions sont à fleur de peau.

¹ Pour une explication détaillée de ces modes de résolution des différends, nous vous référons à nos textes précédents dans la présente revue, que vous pourrez retrouver et consulter gratuitement sur notre site web www.calegal.ca, sous la rubrique « Condoactualités ».

C'est pourquoi l'arbitrage fait également partie des modes de prévention et de règlement des différends à privilégier en copropriété et prévu à bon nombre de déclarations de copropriété.

L'arbitrage ressemble plus au processus judiciaire traditionnel, mais il se déroule devant un(e) arbitre choisi de consentement par les parties, ou nommé par la cour si elles ne peuvent s'entendre sur le choix.

Par opposition au processus judiciaire traditionnel, le commentaire qui m'est le plus souvent formulé par les parties à la suite d'un arbitrage est que le processus s'est déroulé de façon sereine, dans une ambiance beaucoup moins stressante que le cadre formel des tribunaux, beaucoup plus détendue, plus souple, et surtout que les parties ont eu le contrôle sur la procédure et qu'elles se sont senties écoutées.

En effet, en arbitrage, les parties conviennent de la procédure à suivre avec l'arbitre au début du dossier. Celle-ci peut être assouplie, allégée, simplifiée de toutes sortes de façons, ayant donc un impact direct sur la durée du processus d'arbitrage et les coûts reliés. Sauf pour de très rares exceptions, les parties peuvent même décider de mettre de côté les exigences du *Code de procédure civile* pour accélérer le processus, sans que leurs droits en soient affectés ou pénalisés.

Les représentations devant l'arbitre se font habituellement beaucoup plus rapidement que devant la Cour, généralement à l'intérieur de quelques semaines ou quelques mois tout au plus, dépendant de la teneur et ampleur du litige, des ordonnances provisionnelles pouvant être nécessaires dans certains cas etc. Cela a évidemment un impact direct sur les coûts engendrés pour arriver à l'obtention de la décision de l'arbitre, laquelle sera finale et sans appel, liera les parties et sera exécutoire comme tout autre jugement rendu par les tribunaux.

Un groupe d'avocats et notaires médiateurs et arbitres en droit de la copropriété a depuis longtemps compris qu'il faut trouver une solution efficace, rapide et permanente au problème criant d'accessibilité à la justice qui s'annonçait et auquel sont confrontés les copropriétaires et syndicats de copropriété qu'ils aident et représentent au quotidien.

Ce groupe d'avocats et notaires médiateurs et arbitres en droit de la copropriété a décidé de joindre ses forces, et il travaille avec acharnement depuis près de deux ans pour vous offrir les options les mieux adaptées à la situation bien précise des copropriétaires, des syndicats et de tous les acteurs et intervenants de ce type d'habitation qui nous passionne, dans lequel ils ont choisi de pratiquer tous les jours.

C'est pourquoi, chers lecteurs, chères lectrices, je vous demande de nous faire confiance. Nous sommes parvenus à trouver des solutions adaptées au droit de la copropriété, des solutions adaptées pour vous, faciles et abordables, des solutions qui sauront évoluer dans le temps et surtout, qui feront partie d'une réelle solution globale pour contrer le problème d'accès à la justice.

Il ne reste que quelques semaines avant que nous vous révélions notre vision et notre mission sociale des dernières années. Notre but : nous voulions adapter les modes de préventions et de règlement des différends à la copropriété de manière intelligente, et surtout de manière à rendre service au plus grand nombre de personnes possible!

Sur ce, nous vous souhaitons un très bel été. Profitez de chaque jour et reposez-vous bien puisque les bonnes nouvelles frapperont fort à la rentrée.

Me Stefania Chianetta, avocate Arbitre et médiatrice accréditée (UdeS, Barreau du Québec et IMAQ)

Pratique spécialisée en droit de la copropriété divise
et indivise

CHIANETTA AVOCATS
schianetta@calegal.ca

3030 Boul. Curé-Labelle, bureau 300
Laval, Québec, H7P 0H9
Téléphone : 514-281-5100
Télécopieur : 514-788-0975
www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2022. Tous droits réservés