

L'arbitrage en copropriété



Par Me Stefania Chianetta,
CHIANETTA AVOCATS
schianetta@calegal.ca

Janvier 2018 marquera le 2^{ème} anniversaire de l'entrée en vigueur du nouveau *Code de procédure civile du Québec* (ci-après nommé « **NCPC** »).

Au-delà des changements apportés à la terminologie et à l'aspect procédural des dossiers, la différence marquante entre le Code de procédure civile d'avant janvier 2016 et le NCPC est la promotion et l'affirmation d'une nouvelle culture juridique, d'une approche différente de la justice pour les citoyens, approche marquée et axée sur les modes alternatifs de résolution de conflits.

Cette nouvelle culture juridique, déjà implantée dans d'autres pays du globe, tient certainement compte du souci du législateur en matière d'accès à la justice, que ce soit eu égard aux très longs délais qui s'écoulent parfois entre le jour du dépôt des procédures judiciaires et celui de l'obtention d'un jugement final et exécutoire, ou encore à l'égard des coûts importants de telles procédures.

Les modes alternatifs de résolution de conflits sont nombreux. On y retrouve entre autres la négociation, la conciliation, la conférence de règlement à l'amiable, la médiation, l'arbitrage etc.

Le législateur a prévu que ces modes alternatifs de résolution de conflits doivent être considérés dans tout dossier avant sa judiciarisation.¹

Pour les fins du présent article, nous nous attarderons au mode alternatif de résolution de conflits qu'est l'arbitrage, afin de démystifier ce processus qui, à la lumière de l'évolution du droit et des moeurs, devrait à notre avis devenir de plus en plus utilisé.

D'entrée de jeu, il est important de préciser que l'arbitrage est un des modes de résolution des conflits reconnus par le *Code civil du Québec*.²



L'arbitrage constitue un processus de règlement rapide et efficace pour la plupart des différends, de toute nature, qui peuvent être rencontrés en copropriété. En fait, l'arbitrage n'est interdit que lorsqu'il s'agit de questions d'ordre familial, de questions relatives à l'état ou à la capacité de la personne, ou de questions qui intéressent l'ordre public.

De notre point de vue, la copropriété est un microcosme, une représentation, en miniature, de notre société.

Or, dans toute société, se côtoient des personnes issues de milieux différents, de cultures, de nationalités, de valeurs, de principes, d'éducatons diverses. Ces différences parmi les individus qui composent notre société font en sorte que tous n'accordent pas la même importance aux enjeux sociaux, culturels ou autres auxquels ils sont confrontés. Nécessairement, cette situation est susceptible de favoriser l'apparition et la survenance de différends qui, quelquefois, se transforment en véritables conflits.

Cette coexistence obligée que l'on retrouve dans notre société trouve son écho en copropriété, où les droits des uns se confrontent parfois aux droits des autres.

Si de telles situations peuvent parfois se résoudre à l'aide de rencontres et d'échanges constructifs, il arrive que ce ne soit pas le cas, et que les différends non résolus viennent à envenimer le milieu de vie et le fonctionnement de la copropriété.

¹ Article 1 C.p.c. (NCPC)

² Articles 2638 et suivants C.c.Q.

Qui plus est, bien souvent le conseil d'administration du Syndicat est composé de copropriétaires bénévoles, agissant de bonne foi et au meilleur de leurs connaissances pour l'intérêt de la préservation du bâti, le bien commun, mais ils ne sont pas toujours équipés pour faire face à de telles situations conflictuelles.

D'autre part, et au-delà de ce qui précède, il est également essentiel que soit préservée et conservée, dans le temps, la relation personnelle et contractuelle entre les individus que le différend oppose, que ce soit entre deux copropriétaires ou entre un copropriétaire et le conseil d'administration du Syndicat, puisque tout au long du litige et du processus judiciaire, et même après l'obtention d'un jugement, celles-ci auront à se côtoyer régulièrement.

Or, lorsque nous savons qu'un processus judiciaire peut prendre des années avant que soit obtenu un jugement final, certaines conclusions s'imposent d'elles-mêmes :

- Coûts, stress et investissement en temps et en énergie importants lors d'un recours devant les tribunaux;
- Conflits qui s'enveniment et situation qui dégénère lorsque des procédures judiciaires sont déposées, de part ou d'autre;
- Relations personnelles et climat de cohabitation qui déperissent, tensions, froids et malaises qui se créent et qui persisteront bien au-delà du prononcé du jugement;
- Quelquefois, les deux parties se retrouveront perdantes : le litige entre elles aura été résolu, mais demeureront les séquelles du conflit relationnel qui aura perduré pendant des années.

L'arbitrage constitue une solution bien de notre époque, une solution qui répond aux impératifs de temps, de rapidité, et d'économie qui caractérisent l'ère dans laquelle nous vivons.

En plus d'être une solution dynamique, rapide et potentiellement moins coûteuse, l'arbitrage est une solution certainement plus humaine, plus civilisée, un processus simplifié, souple et plus adaptable aux circonstances d'espèce de chaque conflit, ce qui permettra de régler les divers différends qui peuvent survenir en copropriété.

La suggestion de recourir à l'arbitrage pour régler les conflits en copropriété n'est pas nouvelle. Déjà en 2012, la recommandation no. 2.7.1 du Rapport du Comité consultatif sur la copropriété prévoyait ce qui suit :



Chianetta
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION 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
- Arbitrage et médiation
- 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.

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306
Laval (Québec) H7P 0J1**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

2.7.1. *Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.*

QU'EN EST-IL DE VOS DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ?

S'il est plus rare de trouver une clause de médiation et d'arbitrage dans les déclarations de copropriété datant d'avant janvier 1994, date d'entrée en vigueur du Code civil du Québec, il en est autrement de celles rédigées postérieurement à cette date.

En effet, bon nombre de déclarations de copropriété au Québec prévoient depuis longtemps ces alternatives à la judiciarisation des différends. En ce sens, le NCPC vient témoigner et confirmer de l'utilité et de la pertinence de l'insertion de ces clauses qui permettront au syndicat et/ou aux copropriétaires d'éviter d'avoir inévitablement à recourir aux tribunaux pour faire trancher leur litige, avec les délais et les conséquences que nous connaissons.

Généralement, de telles clauses prévoient que les copropriétaires et le conseil d'administration du Syndicat sont tenus de soumettre tout différend qui découle de l'interprétation ou de l'application de la déclaration de copropriété à un processus de médiation et, en cas d'échec de la médiation, à un processus d'arbitrage.

Voici un exemple, parmi d'autres, de clause qui se trouve dans les déclarations de copropriété, afin de rendre la médiation et l'arbitrage obligatoires :

MÉDIATION ET ARBITRAGE

Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de

copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-dessous.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra aviser par écrit l'autre partie de son intention de ce faire. 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.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété.

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 d'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 soulignés sont les nôtres)

BREF COUP D'ŒIL SUR LA MÉDIATION

Qu'est-ce que la médiation? La médiation est définie à l'article 605 du NCPC, qui prévoit ce qui suit :

« Article 605 :

Le médiateur est choisi par les parties d'un commun accord, directement ou par l'entremise d'un tiers.

Il aide les parties à dialoguer, à clarifier leurs points de vue, à cerner leur différend, à identifier leurs besoins et leurs intérêts, à explorer des solutions et à y parvenir, s'il y a lieu, à une entente mutuellement satisfaisante. Les parties peuvent le charger d'élaborer avec elles une proposition pour prévenir ou régler le différend. [...]. » (les soulignés sont les nôtres)



McGill

École
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR. 

J'ai osé

viser plus haut.

Cours à venir cet automne :

**Gestion financière
de la copropriété**

**Gestion juridique
de la copropriété II**

**Étudiez toutes
les possibilités.**

condo.scs.mcgill.ca

La médiation est un processus qui vise essentiellement l'entente entre les parties, qui recherche leurs intérêts communs, qui les concilie. Conséquemment, chaque partie est appelée à agir proactivement, à participer et à coopérer pleinement et activement, dans le but de trouver une solution mutuellement satisfaisante, un « win win », plutôt que de se voir imposer un jugement dont l'issue sera incertaine.

Tel que l'énonce l'article 605 NCPC, la médiation est un processus privé choisi par les parties impliquées dans un litige déjà né ou à naître. La médiation est donc un outil qui peut être utilisé à titre préventif.

Le médiateur choisi par les parties doit être un tiers qui est et qui demeurera neutre et impartial tout au long du processus de médiation. Naturellement, tout comme pour le choix d'un arbitre, il nous semble essentiel que le médiateur choisi par les parties ait une connaissance des règles, pratiques et usages du domaine dans lequel il sera appelé à agir et à aider les parties.

Nous avons une seule réserve concernant le processus de médiation. Nous sommes d'avis qu'en copropriété divise, il est possible qu'il ne soit pas toujours le remède approprié, notamment lorsque des dispositions déclarées d'ordre public par nos tribunaux sont en jeu. Nous émettons donc une réserve sur le fait qu'il puisse être possible, par le biais d'une entente privée entre deux parties, de contourner une disposition d'ordre public.³

QU'EST-CE QUE L'ARBITRAGE?

L'arbitrage, également appelé « *pacte compromissoire* » ou « *clause compromissoire* » a pour but et finalité de soustraire les litiges à la compétence des tribunaux civils.

Conséquemment, en présence de telles clauses, le recours aux tribunaux ne sera pas permis et c'est le tribunal d'arbitrage qui tranchera le litige dont il sera saisi.

L'arbitrage est défini à l'article 620 NCPC, lequel se lit comme suit :

« Article 620 :

L'arbitrage consiste à confier à un arbitre la mission de trancher un différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, de

déterminer les dommages-intérêts. L'arbitre peut agir en qualité d'amiable compositeur si les parties en ont convenu. Dans tous les cas, il décide conformément aux stipulations du contrat qui lie les parties et tient compte des usages applicables.

Il entre aussi dans sa mission, si les parties le lui demandent et que les circonstances s'y prêtent, de tenter de concilier les parties et, avec leur consentement exprès, de poursuivre l'arbitrage si la tentative échoue.» (les soulignés sont les nôtres)

En copropriété, nombreux sont les exemples où les parties pourront avoir recours à un arbitre :

- Plaintes ou conflit pour bruit excessif;
- Plaintes ou conflit relié à la présence d'animaux domestiques;
- Plaintes ou conflit pour troubles de voisinage;
- Plaintes ou conflit pour utilisation de parties communes, incluant celles à usage restreint;
- Plainte ou conflit pour défaut de respecter une ou des dispositions de la déclaration de copropriété;
- Plainte ou conflit résultant de la consultation du registre ou de l'obtention de certains documents relatifs à la copropriété;
- Conflit résultant du défaut de paiement de cotisations spéciales ou d'autres charges dues au syndicat;
- Conflit résultant du défaut du syndicat de s'acquitter de ses obligations, notamment eu égard à l'entretien ou les réparations des parties communes de l'immeuble;
- Etc.

LES AVANTAGES DE L'ARBITRAGE

Les avantages de l'arbitrage sont nombreux. Néanmoins, indéniablement, la **rapidité et les délais** pour obtenir une décision finale et exécutoire en sont sans contredit les principaux.

Dépendamment de la complexité du dossier, de la composition du tribunal d'arbitrage (1 ou 3 arbitres ou plus), de la disponibilité des parties et de celle de l'arbitre retenu, quelques mois, voire quelques semaines, pourraient être suffisantes pour obtenir une décision finale et sans appel, ce qui constitue un délai nettement plus court que pour des procédures judiciaires devant un tribunal.

Les parties parviendront à une solution du différend qui les oppose beaucoup plus rapidement que si elles avaient judiciarisé leur conflit devant les tribunaux.

Par ailleurs, la sentence arbitrale que rendra l'arbitre ou

³ Exception faite, naturellement, si le conseil d'administration a été préalablement autorisé par l'ensemble des copropriétaires à conclure une telle entente.

le tribunal d'arbitrage sera finale et sans appel, et donc exécutoire.

L'autre avantage de l'arbitrage est la **confidentialité du processus**. L'arbitrage constitue un mode de justice privé, contrairement aux tribunaux où les dossiers sont publics. De cet avantage de confidentialité découle notamment la vaste utilisation de l'arbitrage en matière commerciale internationale, où les conflits opposent fréquemment des intérêts et des impératifs économiques que les parties préfèrent garder confidentiels et ne pas divulguer.

Finalement, un autre avantage indéniable de l'arbitrage est la possibilité que les **coûts à encourir par les parties soient nettement diminués**, compte tenu que les délais du processus sont nettement plus courts.

Un bémol s'impose toutefois en ce qui concerne les coûts de l'arbitrage. Le processus d'arbitrage, tout comme la médiation, comporte des frais indissociables, notamment ceux de(s) l'arbitre(s) ou du médiateur dont les services auront été retenus.

Contrairement au tribunal, où les parties ne déboursent pas directement pour les services de la Cour et du juge qui les entendra, en arbitrage et en médiation les parties devront assumer les honoraires et les déboursés de l'arbitre ou du médiateur choisi.

Généralement, ces honoraires seront partagés à parts égales entre les parties, mais il pourrait en être autrement en fonction des circonstances du dossier.

Néanmoins, malgré cette nuance, compte tenu de la rapidité et de la souplesse du processus d'arbitrage et étant donné que la décision de l'arbitre sera finale et sans appel, il y a une véritable possibilité de régler le différend à des coûts très nettement inférieurs à ceux qu'exigerait l'obtention d'un jugement final.

Qui plus est, autant en arbitrage qu'en médiation, les parties ont le choix de se faire représenter ou pas par procureur, et ce même pour les personnes morales que sont les syndicats, ce qui peut contribuer à diminuer les coûts pour les parties.

L'arbitrage est indéniablement un outil avantageux pour les justiciables, lesquels possèdent maintenant une alternative pour faire face aux litiges auxquels ils sont confrontés ou auxquels ils sont partie, outil qui leur permettra de régler l'ensemble du différend découlant de l'interprétation ou de

eximm^o
MONTRÉAL

ÉVALUATEURS CONSEILS
LA FORCE D'UNE ÉQUIPE!

VISION
CLARTÉ
EXACTITUDE

COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE
ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE
VALEUR MARCHANDE
SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :
WWW.EXIMMOMONTREAL.COM

EXIMMO MONTRÉAL
Grand Montréal
514 899-0823

l'application des dispositions de la déclaration de copropriété, ou des décisions prises par les organes décisionnels du Syndicat, et ce de manière plus rapide, efficace, souple, moins confrontante, et possiblement à bien meilleur coût.

QUELQUES EXCEPTIONS

Tel que nous l'avons vu plus tôt, il n'est pas permis de recourir à l'arbitrage lorsque sont en jeu des questions d'ordre familial, des questions relatives à l'état ou à la capacité de la personne, ou des questions qui intéressent l'ordre public.

Au-delà de ces exceptions, il existe également d'autres situations où le recours aux tribunaux ne sera pas exclu. En effet, certaines déclarations de copropriété contiennent des clauses rédigées de façon à prévoir que tout litige qui relève de la compétence de la division des Petites créances de la Cour du Québec⁴ demeurera soumis à la compétence de cette cour.

Voici une clause type à ce sujet :

« Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige. » (les soulignés sont les nôtres)

Il en est également de même pour les déclarations de copropriété contenant une clause qui prévoit que la Cour Supérieure demeurera compétente pour ce qui relève de l'exécution en nature d'une obligation, par voie d'injonction ou d'ordonnance de sauvegarde), et ce nonobstant leur obligation de se soumettre à la médiation et à l'arbitrage.

Voici un exemple d'une telle clause :

« Les présentes 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. » (les soulignés sont les nôtres)

En l'absence de telles clauses de restriction ou d'exclusion, l'arbitrage devrait s'imposer, restreignant d'autant le droit du Syndicat et/ou du copropriétaire de s'adresser aux tribunaux pour exiger l'exécution en nature d'une

obligation ou pour faire trancher le différend ou le litige qui les oppose.

C'est en ce sens que s'est prononcée la Cour Supérieure, sous la plume de l'Honorable Juge Mark G. Peacock, J.C.S., dans la décision *Truong c. Syndicat des copropriétaires Appartements Mirafior*⁵, où la question était de savoir si la clause d'arbitrage de la déclaration de copropriété s'appliquait aux demandes du copropriétaire qui voulait forcer le Syndicat à faire des travaux. Il s'agissait donc de déterminer si un arbitre possède le pouvoir d'ordonner ce que demandait le copropriétaire.

Si le Syndicat prétendait qu'il s'agissait de demandes d'exécution en nature d'une obligation contractuelle prévue au contrat (la déclaration de copropriété), le copropriétaire prétendait le contraire, c'est-à-dire qu'il s'agissait en l'occurrence d'injonction, laquelle est du ressort exclusif de la Cour Supérieure.

Ceci a amené la Cour à faire une distinction entre la demande d'injonction et l'exécution en nature. Ainsi, une demande visant à obtenir une ordonnance spécifique liée à une obligation contractuelle serait une demande d'exécution en nature, et non une injonction proprement dite.

LE CHOIX DE L'ARBITRE

Les clauses des déclarations de copropriété prévoient généralement les qualités, compétences et expertise que devra posséder l'arbitre choisi par les parties. Habituellement, en copropriété, les clauses de médiation et d'arbitrage prévoient que l'arbitre choisi devra être un avocat ou un notaire spécialisé en droit de la copropriété.

Les motifs de telle exigence nous apparaissent évidents, autant d'un point de vue du temps qui sera consacré au dossier, que d'un point de vue pratique et économique.

Un tel arbitre, en sus de sa formation, aura acquis une expertise et une expérience pratique et concrète du domaine de la copropriété, des lois, usages et pratiques du milieu, sans compter qu'il connaîtra les décisions des tribunaux et la doctrine sur les sujets dont il sera saisi.

Manifestement, il sera à même de rapidement mieux saisir les enjeux, les tenants et les aboutissants du litige qu'il aura à trancher, et de rendre sa sentence arbitrale dans de meilleurs délais, et possiblement à moindre coût.

⁴ Présentement, la division des Petites Créances est compétente pour des réclamations inférieures ou égales à 15 000,00\$, excluant les intérêts.

⁵ 500-17-099335-179, 10 août 2017



LA MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS D'ARBITRAGE

La mise en œuvre du processus d'arbitrage est prévue dans la déclaration de copropriété. Il est donc essentiel de se référer aux termes et au libellé de la clause de « *Médiation et d'arbitrage* » prévue dans votre déclaration de copropriété, et ce afin de connaître les particularités et les modalités de mise en œuvre du processus et de la procédure d'arbitrage qui s'applique à votre dossier.

La clause de médiation et d'arbitrage stipulera notamment le nombre d'arbitres à nommer, la méthode de choix et de nomination, les compétences recherchées etc.

Habituellement, le processus débutera par l'envoi, par les parties, d'une demande d'arbitrage (*avis d'arbitrage*). Une fois l'arbitre ou le tribunal d'arbitrage choisi⁶, l'arbitre préparera une convention d'arbitrage, laquelle devra être signée par toutes les parties.

C'est l'arbitre qui fixe le déroulement de la procédure. Tel que mentionné ci-dessus, les parties ont toute liberté de se faire représenter par procureur ou pas, et elles pourront faire entendre des témoins et des témoins experts.

Une fois l'audition terminée, l'arbitre⁷ rendra une décision écrite, motivée, appelée sentence arbitrale, laquelle liera les parties, et sera exécutoire puisque finale et sans appel.

En cas d'inexécution, la sentence arbitrale pourra être **homologuée** par le tribunal pour valoir comme jugement.

Le processus d'arbitrage, tout comme la médiation, peut être mis en œuvre à tout moment pendant le processus judiciaire. Ainsi, **même en l'absence de clause de médiation et d'arbitrage obligatoire, rien n'empêche que les parties défèrent leur litige à un médiateur ou à un arbitre à tout moment de l'instance.** C'est ce que prévoit l'article 19 alinéa 3 du NCPC, lequel fait partie du chapitre portant sur les principes directeurs de la procédure.

Conséquemment, advenant que pendant le processus les parties souhaitent explorer une solution négociée ou se diriger vers une solution de leur litige obtenue plus rapidement que par les tribunaux, elles auront toujours cette opportunité, et ce sans qu'il y ait lieu d'arrêter le cours de leur litige.

LES POUVOIRS DES ADMINISTRATEURS DE PARTICIPER À UN ARBITRAGE

Afin de faciliter la mise en œuvre du processus d'arbitrage, tout comme pour le processus de médiation, nous suggérons que soit incluse dans la déclaration de copropriété, si elle n'y est pas déjà, une clause conférant au conseil d'administration du Syndicat le pouvoir d'y participer.

De plus, pour ce qui concerne la médiation, tout comme les conférences de règlement à l'amiable (CRA), nous sommes d'avis que le(s) représentant(s) du conseil d'administration devrait (aient) disposer des pouvoirs de convenir d'une transaction, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires. Les juges ont l'habitude d'exiger, préalablement à une séance de CRA, l'obtention d'un mandat clair de l'assemblée des copropriétaires qui liera le Syndicat.

⁶ Si la clause prévoit plus qu'un arbitre.

⁷ Ou le tribunal d'arbitrage, selon le cas.

Voici un exemple de clause que nous voyons régulièrement dans les déclarations de copropriété, dans la partie « Acte constitutif », donnant pouvoir aux administrateurs de représenter le Syndicat de copropriété lors d'une médiation ou d'un arbitrage :

Outre les obligations et les devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du Syndicat doivent :

[...]

Représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat.

Naturellement, si votre déclaration de copropriété ne contient pas de clause de médiation et d'arbitrage obligatoire, il vous sera toujours possible d'en intégrer une ou de bonifier celle existante.

Pour ce faire, le Syndicat devra procéder par voie de résolution dûment adoptée par son assemblée des copropriétaires, selon la double majorité prévue à l'article 1097 du Code civil du Québec, puisque ces clauses se trouvent habituellement dans la partie *Acte constitutif*.

Vous avez des questions sur l'arbitrage ou sur les clauses contenues dans votre déclaration de copropriété en matière d'arbitrage? Vous souhaitez soumettre votre litige à un arbitre? N'hésitez pas à communiquer avec nous, il nous fera plaisir de vous aider et de répondre à toutes vos questions.

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée ○

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

@Chianetta Avocats 2017-Tous droits réservés

Assainissement

Nettoyage de stationnement

450 468-0577



groupe

TANDEM.net

service après sinistre inc.