

Université de Montréal

La médiation en copropriété divise : enjeux, défis et perspectives

Par Stéphanie Sherrer

Faculté de droit

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures et postdoctorales
en vue de l'obtention du grade de maîtrise en droit (LL.M.), option recherche

août 2021

© Stéphanie Sherrer, 2021.

Université de Montréal

Faculté de droit

Ce mémoire intitulé

La médiation en copropriété divisée : enjeux, défis et perspectives

Présenté par

Stéphanie Sherrer

A été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Hugo Tremblay, président-rapporteur

Christine Gagnon, codirectrice

Pierre-Claude Lafond, codirecteur

Johanne Clouet, membre du jury

RÉSUMÉ

La médiation est perçue comme un mode bénéfique de résolution des différends en copropriété divise. Pourtant, son essor tarde à survenir. Ce constat nous mène à nous interroger sur comment la médiation peut occuper une plus grande place en copropriété, particulièrement quant au droit québécois. En première partie, nous nous intéressons à certains aspects du régime de la copropriété et leur incidence sur le processus de médiation. D'abord, nous considérons l'encadrement législatif et contractuel qui s'impose aux acteurs à travers les dispositions d'ordre public et la déclaration de copropriété afin d'en évaluer l'impact sur l'autodétermination des parties. Ensuite, nous abordons le caractère formel de la copropriété à travers la représentation du syndicat de copropriété à la médiation et de l'autorité de l'assemblée des copropriétaires sur certaines ententes de règlement. En seconde partie, nous nous tournons vers les défis que pose l'exercice de la médiation en copropriété. D'une part, nous soulevons des enjeux issus de la dichotomie entre le caractère confidentiel de la médiation et le contexte collectif de la copropriété. D'autre part, nous discutons de l'adaptation de l'exercice de la médiation en copropriété via la spécialisation du médiateur et le développement de la médiation en ligne. Nous concluons que la médiation peut occuper une place plus importante en copropriété et être bénéfique pour ses acteurs, mais qu'elle est limitée par les droits de la collectivité. Une meilleure conciliation de ceux-ci aux droits des parties en médiation pourrait contribuer à accroître le recours à ce mode de règlement des différends.

MOTS CLÉS : copropriété divise, copropriétaires, syndicat de copropriété, ordre public, médiation, médiateur, règlement des différends, confidentialité, autodétermination, médiation en ligne.

ABSTRACT

Mediation is perceived as a beneficial way of solving condominium-related conflicts. Nonetheless, mediation has yet to become a go-to resolution method when conflicts emerge in a divided co-ownership setting. This observation led us to question how mediation can be used to successfully resolve condominium-related conflicts, particularly in regards to Quebec law. The first part of this paper considers aspects of the divided co-ownership regime and the way they influence the mediation process. We start by analyzing the elaborate legal and contractual framework that binds the parties and the ways it may limit or otherwise impact their self-determination and empowerment. Then, we discuss the formal obligations imposed on the actors in co-ownerships through the matters of the representation of the syndicate of co-owners in mediation and the assembly of co-owners' authority over certain resolution agreements. In the second part of this paper, we discuss some challenges of practising mediation in a co-ownership setting. We first underscore incompatibilities between the confidential aspect of mediation and the collective nature of co-ownership. Then, we discuss how the practice of mediation is likely to adapt through mediator specialization and through advancement of online mediation. Our study leads to the conclusion that though mediation could occupy a bigger space in co-ownership-related conflicts, the rights of the co-op community currently limit its realm. A better conciliation of those rights to those of the parties in mediation could support the integration this dispute resolution process as part of co-ownership culture.

KEY WORDS: divided co-ownership, condominiums, co-owners, syndicate of co-owners, conflict resolution, mediation, mediator, empowerment, online mediation, confidentiality.

TABLE DES MATIÈRES

Résumé.....	i
Abstract.....	ii
Table des matières.....	iii
Liste des abréviations.....	vi
Remerciements.....	viii
Introduction.....	1
Partie I - Les caractéristiques de la copropriété divise pouvant affecter la médiation	11
1.1. L'autodétermination des parties encadrée par le régime de la copropriété divise.....	11
1.1.1. Les limites à l'autodétermination des parties.....	13
A) Les normes d'ordre public en contexte de copropriété divise	14
B) La déclaration de copropriété.....	23
1.1.2. L'existence de l'autodétermination des parties.....	29
A) L'autodétermination des parties dans leur recherche de solutions	30
B) Les contraintes juridiques comme outils en médiation.....	33
1.2. Le formalisme en contexte de copropriété divise	41
1.2.1. La représentation du syndicat de copropriété dans un processus de médiation.....	41
A) Le syndicat de copropriété comme partie à la médiation	42
B) Le représentant du syndicat et sa désignation.....	46
C) L'autorité pour régler.....	49
1.2.2. L'entente de règlement soumise à l'assemblée des copropriétaires	55
A) Les pouvoirs de l'assemblée.....	56
B) Les formalités pour convoquer et tenir une assemblée.....	57
C) L'assemblée des copropriétaires et l'entente de règlement	62
D) Les enjeux liés aux principes directeurs de la médiation	65
Partie II - Les défis de la médiation en copropriété divise	68
2.1. Le respect du droit à la confidentialité dans un contexte collectif.....	68
2.1.1. La portée et les limites du principe de la confidentialité	69
A) Le principe de la confidentialité	70
B) Les exceptions au principe.....	73

C) La confidentialité de l’entente de règlement.....	77
2.1.2. La conciliation du droit à la confidentialité et des droits de la collectivité	82
A) La clause de confidentialité	83
B) La rédaction des documents.....	90
2.2. L’adaptation de l’exercice de la médiation en contexte de copropriété divisé	93
2.2.1. Le médiateur spécialisé.....	94
A) Le rôle du médiateur et la pertinence de sa spécialisation.....	95
B) L’accréditation spécifique : avantages et critiques	100
C) Le compromis de l’accréditation volontaire	105
2.2.2. La médiation en ligne.....	106
A) Le <i>Condominium Authority Tribunal</i> : description, rôle et fonctionnement.	108
B) Le respect des règles formelles de la copropriété	112
C) La confidentialité du processus.....	114
Conclusion	118
Bibliographie.....	126

LISTE DES FIGURES

Figure 1- Processus du CAT (<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/>) 109

Figure 2- Processus de médiation du CAT (<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/stage-2-mediation/>) 110

LISTE DES ABRÉVIATIONS

Am J. Mediation	<i>American Journal of Mediation</i>
Appalachian JL	<i>Appalachian Journal of Law</i>
BATNA	<i>Best Alternative to a Negotiated Agreement</i>
BYU L. Rev.	<i>Brigham Young University Law Review</i>
CAO	<i>Condominium Authority of Ontario</i>
Cardozo J Conflict Resol	<i>Cardozo Journal of Conflict Resolution</i>
CAT	<i>Condominium Authority Tribunal</i>
C.c.Q.	Code civil du Québec
C. de D.	Cahiers de droit
C.P. du N.	Cours de perfectionnement du notariat
C.N.Q.	Chambre des notaires du Québec
Conflict Resol. Q.	<i>Conflict Resolution Quarterly</i>
C.p.c.	Code de procédure civile
C.Q.	Cour du Québec
CRA	Conférence de règlement à l'amiable
C.S.	Cour supérieure
CSC	Cour suprême du Canada
CNW	<i>Canadian News Wire</i>
Disp Resol Mag	<i>Dispute Resolution Magazine</i>
G.O.	Gazette officielle du Québec
Harv. Negot. L. Rev	<i>Harvard Negotiation Law Review</i>
HBR	<i>Harvard Business Review</i>
ICO	Institut de la confiance dans les organismes
IJODR	<i>International Journal of Online Dispute Resolution</i>
Int. J. Semiot. Law	<i>International Journal for the Semiotics of Law</i>
IQRDJ	Institut québécois de réforme du droit et de la justice
J Alt Disp Resol	<i>Journal of Alternative Dispute Resolution in Employment</i>
J. Disp. Resol	<i>Journal of Dispute Resolution</i>
J.E.	Jurisprudence Express
L.G.D.J.	Librairie générale de droit et de jurisprudence
L.Q.	Lois du Québec
MARC	Modes alternatifs de règlement des conflits
McGill J Disp Resol	<i>McGill Journal of Dispute Resolution</i>
MESORE	Meilleure solution de rechange
NC JL & Tech	<i>North Carolina Journal of Law & Technology</i>
Negot. J.	<i>Negotiation Journal</i>
Nev. L.J.	<i>Nevada Law Journal</i>
Newcastle L Rev	<i>Newcastle Law Review</i>
Notre-Dame L Rev	<i>Notre-Dame Law Review</i>
ODR	<i>Online dispute resolution</i>
Ohio St J on Disp Resol	<i>Ohio State Journal on Dispute Resolution</i>
P.C.	Division des Petites créances de la Cour du Québec
QCCA	Cour d'appel du Québec
QCCQ	Cour du Québec

QCRLD	Tribunal de la Régie du logement
QCCS	Cour supérieure du Québec
RAM/JAM	Revue d'arbitrage et de médiation
R.C.S.	Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada
R.D.I.	Recueil droit immobilier
R.D./N.S.	Répertoire de droit de la Chambre des notaires du Québec/Nouvelle série
R. du B.	Revue du Barreau
R. du N.	Revue du notariat
R.D. McGill	Revue de droit McGill
R.D.U.S.	Revue de droit de l'Université de Sherbrooke
R.G.C.Q.	Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
RLRQ	Recueil des lois et des règlements du Québec
R.J.Q.	Recueil de jurisprudence du Québec
R.S.O.	<i>Revised Statutes of Ontario</i>
S.F.C.B.Q.	Service de la formation continue du Barreau du Québec
S.F.P.B.Q.	Service de la formation permanente du Barreau du Québec
S.O.	<i>Statutes of Ontario</i>
St John's L Rev	<i>St. John's Law Review</i>
USF L Rev	<i>University of San Francisco Law Review</i>
U. Tol. L. Rev	<i>University of Toledo Law Review</i>

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier mes co-directeurs le professeur Pierre-Claude Lafond et M^e Christine Gagnon, notaire émérite et professeure associée, pour le temps qu'ils ont consacré à mon travail, leurs nombreux commentaires et leurs encouragements. Je remercie tout particulièrement M^e Gagnon qui, depuis mes études en droit notarial, a contribué de façon importante à mon développement professionnel. Je tiens à lui exprimer ma gratitude pour m'avoir permis de bénéficier de son expertise, de son soutien et de sa générosité. Mes remerciements vont aussi à la Chambre des notaires du Québec pour son soutien financier. Je remercie également M^e Patrick Baudoin, M^e Sybille Grasset-Tendero, Monsieur Keegan M. Ferreira, M^e Yves Papineau, M^e Pierre-Paul Renson et Professeur Nicolas Vermeys pour le temps qu'ils m'ont gracieusement accordé.

J'ai la chance d'être entourée de parents et d'ami.e.s qui ont contribué à la réalisation de ce projet par leur soutien et leur compréhension, ce pour quoi je leur dois toute ma reconnaissance. Parmi eux, je remercie spécialement ma mère de m'avoir toujours encouragée dans la poursuite de mes objectifs. Je remercie ma tante Anne-Marie pour son soutien, son temps, ses nombreuses relectures de mon mémoire et ses commentaires éclairés. Je remercie mes chers ami.e.s Olivier, Joanie, Josianne et Sabrina pour leur appui, leur écoute et leurs judicieux conseils.

Enfin, je remercie ma femme Vanessa qui, plus que quiconque, a été présente, patiente, encourageante et compréhensive. J'ai une chance immense de l'avoir à mes côtés.

LA MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ DIVISE : ENJEUX, DÉFIS ET PERSPECTIVES

INTRODUCTION

Accroître le recours à la médiation en matière de copropriété constitue un défi que les divers acteurs du milieu peinent à relever. Pourtant, les recommandations en ce sens ne sont pas nouvelles. Déjà, au début des années 2000, alors que s’amorce la démocratisation de la médiation au Québec, l’intérêt pour un mode de règlement amiable est reconnu en copropriété¹. Vu la nature particulière des relations existant entre les parties et la proximité de leurs milieux de vie, la médiation est perçue comme offrant des avantages uniques pouvant séduire les copropriétaires et les administrateurs².

En 2011, le groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec inclut la recommandation suivante dans son rapport³, laquelle est par la suite maintenue par le comité consultatif sur la copropriété⁴:

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* (nos italiques).

Cette recommandation mène à deux résultats significatifs. D’une part, il est conseillé aux notaires d’intégrer une clause de médiation et d’arbitrage dans les déclarations de copropriété⁵, ce qui est,

¹ Serge ALLARD et Christine GAGNON, « De certaines problématiques nouvelles en droit et pratique de la copropriété divise », (2005) 1 *C.P. du N.* 253, 270; Emmanuel GRIL., « La médiation en copropriété », *Journal du Barreau*, mars 2007, en ligne : <<http://www.papineauavocats.ca/index.php/fr/chroniques/17-la-mediation-en-copropriete>> (page consultée en février 2019).

² *Id.*

³ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport du groupe de travail sur la copropriété*, Montréal, mars 2011, 131 p. (PDF), p. 127, recommandation 2.7.1.

⁴ COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, Montréal, 2012, 143 p. (PDF), p. 71.

⁵ Christine GAGNON, « Questions d’actualité concernant la rédaction d’une déclaration de copropriété », (2014) 1 *C.P. du N.* 323, 350; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, n° 233, p. 167. Aussi reflété par la présence d’une telle clause dans les modèles alors proposés par la Chambre des notaires du Québec : Serge ALLARD, *Déclaration de copropriété initiale selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes*, R.D./N.S.- Modèle d’acte, « Biens », Document n° 10.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2015 (correctifs en 2017), articles 98-99; Serge ALLARD, *Déclaration de copropriété concomitante*, R.D./N.S.- Modèle d’acte, « Biens », Document n° 10.2, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2015 (correctifs en 2017),

maintenant, pratique courante⁶. D'autre part, la Chambre des notaires du Québec lance en janvier 2014 un projet pilote de médiation en copropriété d'une durée d'un an⁷. Le programme, d'abord limité au territoire de l'Île-des-Sœurs à Montréal, offre aux copropriétaires, aux administrateurs et aux syndicats de copropriété quatre séances de médiation subventionnées⁸. Le programme est par la suite étendu au reste du Québec⁹ mais, malgré ces efforts, les objectifs du projet ne sont pas atteints et il n'est pas reconduit¹⁰.

Le 1^{er} janvier 2016, le nouveau *Code de procédure civile*¹¹ entre en vigueur. Symbole d'un changement de culture au sein du droit québécois¹², il vise à prévenir les différends et à promouvoir leur règlement par la justice participative. Cet objectif est annoncé dès sa disposition préliminaire :

Le Code de procédure civile établit les principes de la justice civile et régit [...] la procédure applicable aux modes privés de prévention et de règlement des différends [...].

Le Code vise à permettre, dans l'intérêt public, la prévention et le règlement des différends et des litiges, par des procédés adéquats, efficaces, empreints d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes. Il vise également à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice.

articles 98-100; Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, R.D./N.S.- Modèle d'acte, « Biens », Document n° 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2014 (correctifs en 2015), articles 98 et 99.

⁶ Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, n° 272, p. 193; C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, *id.*, articles 103 et 104.

⁷ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *La médiation en copropriété*, Montréal, 2014, 2 p., en ligne : <www.cnq.org/DATA/DEPLIANT/16_fr~v~la-mediation-en-copropriete.pdf> (PDF) (page consultée en février 2019); CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Communiqué : Médiation en copropriété- Lancement d'un projet-pilote : Nous avons besoin de vous!*, Montréal, 26 septembre 2013, 2 p. (PDF); André DESROCHERS, « La Chambre des notaires lance son projet de médiation pour la copropriété », *Journal Métro*, 9 avril 2014, en ligne : <<https://journalmetro.com/actualites-ile-des-soeurs/673870/la-chambre-des-notaires-lance-son-projet-de-mediation-pour-la-copropriete-2/>> (page consultée en avril 2019).

⁸ Fani DAD, « Lancement du projet pilote de médiation en copropriété », (2014) 23 n°1 *Entracte* 9.

⁹ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Communiqué : Médiation en copropriété : La Chambre des notaires étend son programme à l'ensemble du Québec*, Montréal, 12 juin 2014, 2 p. (PDF).

¹⁰ CONDOLÉGAL.COM, *Le notaire et la médiation*, 18 mars 2015, en ligne : <<https://fr.condolegal.com/vos-droits/actualites/1818-le-notaire-et-la-mediation>> (page consultée en avril 2019).

¹¹ RLRQ, c. C-25.01.

¹² Jean-François ROBERGE, S. Axel-Luc HOUNTOHOTEGBÈ et Elvis GRAHOVIC, « L'article 1^{er} du *Nouveau Code de procédure civile* du Québec et l'obligation de considérer les modes de PRD : des recommandations pour réussir un changement de culture », (2015) 49 *RJTUM* 487, 493.

Le même objectif est réitéré à l'article 1^{er} qui indique que « [l]es parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux ». La médiation¹³ et l'arbitrage¹⁴ font partie de ces modes privés¹⁵. De nombreuses formations en prévention et en règlement des différends sont maintenant offertes aux juristes¹⁶. Plusieurs campagnes promotionnelles ou d'information sont aussi menées auprès de la population québécoise afin de l'inciter à opter pour la médiation en cas de différends. Divers programmes sont offerts en ce sens, notamment en matière familiale¹⁷ et à la division des petites créances de la Cour du Québec¹⁸. Il est donc légitime de croire que le justiciable est de plus en plus familier avec le concept de médiation, son fonctionnement et son système de valeurs¹⁹. À ce titre, une étude récente de l'*Institut québécois de réforme du droit et de la justice* (IQRDJ) suggère que 53% des justiciables québécois seraient favorables au recours à la médiation s'ils vivaient un différend²⁰. Les conseillers juridiques ont par ailleurs l'obligation de proposer à leur client le recours aux modes privés lorsque survient un conflit²¹. En comparaison à 2014, l'actuel copropriétaire ou administrateur typique se trouve donc, selon nous, plus susceptible de connaître ce mode règlement des différends ou, à tout le moins, d'en avoir une connaissance de base.

¹³ C.p.c., art. 605-619.

¹⁴ C.p.c., art. 620-655.

¹⁵ C.p.c., art. 1-7.

¹⁶ En plus des activités et cours offerts dans les cursus réguliers en droit, il existe maintenant des diplômes de deuxième cycle, des maîtrises spécialisées et des cours offerts en formation continue : UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE, *Programmes : Prévention et règlement des différends*, <<https://www.usherbrooke.ca/droit/programmes/2e-cycle-type-cours/prevention-et-reglement-des-differends-prd/>> (page consultée en juin 2021). Les ordres professionnels organisent aussi à l'occasion des formations.

¹⁷ C.p.c., art. 616-619; MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *La médiation familiale, pour négocier une entente équitable*, en ligne : <<https://www.justice.gouv.qc.ca/couple-et-famille/separation-et-divorce/la-mediation-familiale-pour-negocier-une-entente-equitable/>> (page consultée en juin 2021).

¹⁸ C.p.c., art. 556; MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Médiation aux petites créances*, en ligne : <<https://www.justice.gouv.qc.ca/vos-differends/les-petites-creances/mediation-aux-petites-creances/>> (page consultée en juin 2021).

¹⁹ Pierre-Claude LAFOND et Michelle THÉRIAULT, « La médiation » dans Pierre-Claude LAFOND (sous la dir.), *Régler autrement les différends*, 2^e éd., Montréal, LexisNexis, 2018, n° 3-4, p. 106.

²⁰ Notons que cette étude comprend la question des différends entre voisins, mais n'y est pas limitée et n'aborde pas la question spécifique des conflits en copropriété. INSTITUT QUÉBÉCOIS DE RÉFORME DU DROIT ET DE LA JUSTICE, *Sondage droit et justice – Rapport synthèse*, Montréal, 16 février 2021, en ligne : <<https://www.iqrdj.ca/>> (PowerPoint) (page consultée en juin 2021).

²¹ *Code de déontologie des avocats*, RLRQ, c. B-1, r.3.1, art. 42; *Code de déontologie des notaires*, RLRQ, c. N-3, r.2, art. 3.

En parallèle, on assiste au Québec à un essor important de la copropriété divise depuis les années 2000²². D'abord limité aux régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de Gatineau, le phénomène s'étend maintenant à d'autres centres urbains tels que Drummondville, Granby, Joliette, Rimouski, Sorel-Tracy et Victoriaville²³. Attirant les jeunes comme les plus âgés, la proportion de ménages habitant en copropriété est en hausse à travers la province²⁴.

En conséquence, le contentieux en copropriété connaît aussi une augmentation fulgurante. Les données de SOQUIJ²⁵ répertorient 606 décisions portant sur un litige en copropriété divise entre 2000 et 2009, contre 1 125 entre 2010 et 2019. Ce portrait, sans être complet²⁶, demeure éloquent. Les médias font d'ailleurs régulièrement état du caractère conflictuel de la copropriété²⁷. Les « dommages irréversibles » causés aux relations entre les parties par le dépôt d'une procédure judiciaire sont reconnus²⁸. Malgré tout, depuis le projet-pilote mené par la Chambre des notaires du Québec, aucune initiative institutionnelle d'envergure n'a ciblé, de façon précise, la médiation dans ce contexte. Cela ne signifie pas, pour autant, qu'*aucun* effort n'est mené. Des juristes et des publications spécialisés font paraître à l'occasion des articles destinés au grand public sur l'intérêt de la médiation en copropriété²⁹. Des organismes privés ont par le passé offert différentes activités

²² ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC (APCHQ), *L'essor de la copropriété au Québec*, Anjou, mars 2019, 15 p., en ligne : <<https://www.apchq.com/documentation/les-memoires/essor-de-la-copropriete-au-quebec-etude>> (page consultée en avril 2019).

²³ *Id.*, p. 4.

²⁴ *Id.*, p. 7-9.

²⁵ SOQUIJ, INTELLIGENCE JURIDIQUE, en ligne : <<https://soquij.qc.ca/>>

²⁶ Il ne tient pas compte, notamment, des recours entrepris, mais abandonnés ou réglés par la suite.

²⁷ Didier BERT, « Acheter une copropriété usagée en évitant les (mauvaises) surprises », *Les affaires*, octobre 2017, en ligne : <<https://www.lesaffaires.com/mes-finances/immobilier/acheter-une-copropriete-usagee-en-evitant-les-mauvaises-surprises/597686>> (page consultée en mars 2021); Daniel GERMAIN, « Pas toujours jojo, la “vraie” vie dans un condominium », *Journal de Montréal*, 28 octobre 2019, en ligne : <<https://www.journaldemontreal.com/2019/10/28/pas-toujours-jojo-la-vraie-vie-dans-un-condominium>> (page consultée en mars 2021); Katheryne LAMONTAGNE, « Une chicane entre copropriétaires se termine en poursuite abusive », *TVA Nouvelles*, 20 décembre 2019, en ligne : <<https://www.tvanouvelles.ca/2019/12/20/une-chicane-de-coproprietaires-se-terme-en-poursuite-abusive>> (page consultée en mars 2021); Samuel PRADIER, « Les chicanes de voisins en confinement », *TVA Nouvelles*, 6 mars 2021, en ligne : <<https://www.tvanouvelles.ca/2021/03/06/les-chicanes-de-voisins-en-confinement-1>> (page consultée en mars 2021); Pierre VALLÉE, « Vivre en copropriété-Harmonie ou chicane? », *Le Devoir*, 21 mars 2005, en ligne : <<https://www.ledevoir.com/societe/82260/vivre-en-copropriete-harmonie-ou-chicane>> (page consultée en mars 2021).

²⁸ Michel PARADIS, « Le recours à l'injonction en copropriété divise: étude jurisprudentielle et conseils pratiques aux plaideurs », dans S.F.C.B.Q., vol. 198, *Développements récents en droit de la copropriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2003, p.18 (PDF) (CAIJ).

²⁹ À travers la publication d'articles accessibles, notamment : Stefania CHIANETTA, « La médiation en copropriété : un outil devenu incontournable », (2014) *Point de mire* 6; Olivier DESPRÉS, « La médiation comme mode alternatif de résolution des conflits », 12 n°1 *Condoliation* 27, en ligne : <<https://fr.rgcq.org/article-condoliation/la-mediation-en-copropriete>> (page consultée en avril 2019); François G. CELLIER, « Différends en copropriété : privilégier la

aux copropriétaires, aux administrateurs et aux gestionnaires et ils mettent des ressources à disposition des acteurs³⁰. Néanmoins, les efforts demeurent plutôt discrets et ne rejoignent qu'un public restreint. De plus en plus, des juges soulignent les limites de leurs pouvoirs dans la résolution du litige et indiquent qu'un règlement à l'amiable aurait été préférable à leur décision³¹. Les efforts destinés à encourager la médiation s'avèrent donc insuffisants pour intégrer cette dernière dans la « culture de la copropriété » afin qu'elle se présente d'office comme un mode de résolution privilégié lorsque survient un différend.

Notre recherche s'inscrit dans ce contexte plutôt paradoxal. D'une part, le système judiciaire québécois s'oriente davantage vers les modes privés de règlement des différends et incite les justiciables à y avoir recours. D'autre part, et bien que la copropriété soit un milieu où la médiation peut s'avérer particulièrement utile, ses acteurs ne sont pas visés directement par les changements institutionnels en cours, comme c'est le cas, par exemple, en matière familiale. Les acteurs n'ont pas, non plus, de leur propre initiative, recours de façon naturelle et automatique à la médiation lorsqu'ils vivent un différend. Une telle situation peut s'expliquer par un manque d'intérêt des acteurs de la copropriété pour la médiation, mais aussi, de façon plus probable à notre avis, par un problème d'accès à l'information et aux ressources appropriées.

Au surplus, bien que son intérêt soit généralement reconnu, la médiation en copropriété est l'objet d'une maigre littérature. Le notaire Gilles Simart y consacre un chapitre de son *Manuel du*

médiation et l'arbitrage », (2018) 19 n°1 *Condoliation* 39, en ligne : <<https://fr.rgcq.org/article-condoliation/differends-copropriete>> (page consultée en avril 2019).

³⁰ Par exemple : le site internet MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ INC., <<https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca>>, la tenue de formations (R.G.C.Q., *Outils pratiques en autogestion et la résolution de conflits par la médiation*, formation offerte le 4 novembre 2017, <<https://fr.rgcq.org/activite/autogestion-mediation>> [page consultée en mars 2021]) et d'un colloque (R.G.C.Q., *Colloque RGCQ : Comment régler vos conflits?*, tenu le 23 avril 2016, <<https://fr.rgcq.org/colloque-regler-vos-conflits>> [page consultée en mars 2021]) ainsi que la publication de courts articles (CONDOLÉGAL.COM, « Médiation en copropriété », en ligne : <<http://fr.condolegal.com/vos-droits/fiches-pratiques/834-mediation-en-copropriete>> [page consultée en mars 2021]).

³¹ *Dr Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard*, 2015 QCCA 1445, par. 15; *Moreau c. Gaudet*, [2003] R.D.I. 147, par. 4; *Gagné c. Galand*, 2008 QCCS 5083, par. 91-93; *Charette c. Hébert*, 2020 QCCS 1425, par. 157; *Mazza c. Havre Lafontaine*, 2020 QCCS 1265, par. 109-110; *Gagné c. Angers*, J.E. 2001-630 (C.Q.), par. 9; *Gagné c. Syndicat de la copropriété Montpellier 561*, [2004] R.D.I. 759 (P.C.), par. 20; *Syndicat des copropriétaires du Château Corot c. Tanaka*, 2011 QCCQ 2828, par. 96-97; *Castilloux c. Syndicat des copropriétaires du 537 Jacques-Cartier Est Longueuil*, 2018 QCCQ 2107, par. 163.

notaire-médiateur en 2016³². En 2018, l’avocate Stefania Chianetta publie un article au sujet de la médiation et l’arbitrage en copropriété³³. Dans les deux cas, l’objectif des auteurs semble être davantage d’initier leurs lecteurs à la médiation en copropriété que d’étudier ses enjeux. Par ailleurs, le sujet est aussi mentionné de façon complémentaire dans certains ouvrages généraux ou articles³⁴. N’étant pas l’objet principal de l’étude, il n’est que brièvement abordé. Même à l’extérieur du Québec, peu de textes doctrinaux sont à notre connaissance dédiés à la médiation en copropriété³⁵. Pourtant, le sujet pose d’emblée des questions particulières en raison du contexte collectif et de la situation d’« extrême voisinage »³⁶ propres à la copropriété et au régime juridique plutôt complexe qui lui est applicable.

Pour ces raisons, nous nous sommes intéressée aux enjeux et aux défis que pose la médiation en copropriété. Nous entendons ici par « en copropriété » les processus de médiation qui ont lieu lors d’un différend « interne », c’est-à-dire lorsque les parties sont le syndicat de copropriété, des administrateurs ou des copropriétaires, ou lors d’un différend « externe », c’est-à-dire lorsque l’une des parties est un tiers à la copropriété. Dans ce dernier cas, nous pouvons penser, par exemple, au différend avec un promoteur, un assureur ou un cocontractant du syndicat. Cette approche inclusive nous permet de nuancer nos propos et de dresser un portrait plus complet de la situation.

Nous avons exclu de notre étude les questions reliées au peu d’intérêt des acteurs de la copropriété pour la médiation. Nous n’avons donc pas cherché à comprendre ou à expliquer pourquoi ils y ont peu recours, estimant qu’une étude empirique serait plus susceptible de

³² Gilles SIMART, « Médiation et copropriété » dans *Manuel du notaire-médiateur*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2016, 222 p. (PDF) (CAIJ).

³³ Stefania CHIANETTA, « Médiation et arbitrage en copropriété », dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 275 (PDF) (CAIJ).

³⁴ C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 272, p. 193, n° 712, p. 529; Pierre-Claude LAFOND, « Les troubles de voisinage, la médiation et le notaire », (2018) 1 *C. P. du N.* 81, 105.

³⁵ Scott E. MOLLEN., « Alternative Dispute Resolution of Condominium and Cooperative Conflicts », (1999), 73 *St John's L Rev* 75; Pierre MOREAU, « Conciliation et médiation en matière de copropriété », (2008), *La copropriété par appartements*, 297 (PDF); Pierre-Paul RENSON, « Copropriété et médiation », 8 février 2016, en ligne : <<https://www.justice-en-ligne.be/Copropriete-et-mediation>> (page consultée en février 2020). Soulignons que l’avocat belge Pierre-Paul Renson a publié de nombreux ouvrages sur le droit des biens et sur la médiation, certains desquels abordent selon toute vraisemblance la médiation en copropriété. Malheureusement, nous n’avons pu y avoir accès.

³⁶ P. MOREAU, *id.*, n° 6, qui cite Charlotte MIKOLAJCZAK, « Du nouveau pour ces relations d’extrême voisinage », *La Libre Belgique*, 24 juillet 2008, 12.

véritablement cerner ces enjeux. Selon nous, ce n'est qu'en allant à la rencontre de ces acteurs qu'il serait possible d'obtenir des réponses valides à ce sujet. Quoique ces questions soient d'une grande importance, tenter d'y répondre dépasse le cadre du présent travail.

Par ailleurs, nous avons limité notre champ de recherche à la médiation, excluant ainsi l'arbitrage³⁷. Bien que le recours à ces modes privés de règlement des différends soit souvent prévu dans une même clause (la « clause de médiation et d'arbitrage »), ils diffèrent à plusieurs égards. En outre, lors d'un arbitrage, l'arbitre détient un pouvoir décisionnel et tranche le différend en suivant le droit³⁸. Il en résulte que les deux processus se distinguent quant à leur déroulement, au rôle du tiers neutre et à la nature du règlement. L'arbitrage offre des avantages et pose des problèmes qui lui sont propres³⁹, que nous laissons à d'autres le soin d'explorer.

Nous avons aussi exclu la question de la conférence de règlement à l'amiable (CRA)⁴⁰. Ce processus s'apparente à la médiation⁴¹, mais est présidé par un juge plutôt que par un médiateur. Il implique la judiciarisation du conflit et, souvent, la présence d'avocats. La CRA est intégrée au système judiciaire plutôt qu'y être alternatif. S'il est vrai que les deux processus sont basés sur la communication et ont pour but d'amener les parties à trouver une solution mutuellement satisfaisante, ils ont lieu dans des circonstances différentes. Comme dans le cas de l'arbitrage, la CRA implique des enjeux qui se distinguent de ceux de la médiation, malgré certains bénéfices communs.

Notre intérêt s'est porté sur la médiation en raison de son caractère *amiable*. Ce mode de règlement des différends mise sur le dialogue et vise à rétablir la communication entre les parties⁴². Il favorise leur participation dans l'élaboration d'une solution « gagnant-gagnant ». En ce sens, les parties sont invitées à s'éloigner d'un modèle adversatif et à collaborer pour résoudre leur conflit.

³⁷ C.p.c., art. 620-655.

³⁸ C.p.c., art. 620.

³⁹ En matière de copropriété: S. CHIANETTA, préc., note 33; en général: Marie-José HOGUE et Véronique ROY, « L'arbitrage conventionnel », dans Pierre-Claude LAFOND (sous la dir.) *Régler autrement les différends*, Montréal, LexisNexis, 2018, p.147 et suiv.

⁴⁰ C.p.c., art. 161-165.

⁴¹ En général sur la CRA: Suzanne COURTEAU, « La conférence de règlement à l'amiable », dans Pierre-Claude LAFOND (sous la dir.) *Régler autrement les différends*, Montréal, LexisNexis, 2018, p. 249 et suiv.

⁴² P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-14, p. 111.

À notre avis, cette façon de faire offre des bénéfices significatifs en copropriété, où les relations juridiques et de voisinage entre les parties sont souvent appelées à perdurer au-delà du différend. Le recours à la médiation permet en outre de régler le *fond* du conflit, n'étant pas limité à ses seuls aspects juridiques. En effet, les diverses dimensions du différend, qu'elles soient psychologiques, morales, sociales ou autres, sont aussi abordées, ce qui permet une résolution plus globale. Dans des circonstances où des individus appartenant à des groupes sociaux variés sont appelés à vivre en grande proximité, laisser place aux parties pour exprimer leurs valeurs, leurs émotions, leurs besoins et leurs intérêts nous semble opportun et souhaitable. D'ailleurs les tribunaux se sont le plus souvent montrés en faveur d'un mode de règlement *amiable*.

Sur le plan méthodologique, nous avons procédé par une recherche documentaire, en consultant principalement des sources juridiques. Nous avons d'abord puisé nos informations dans la doctrine, tant pour ce qui est de la copropriété divise que pour ce qui est de la médiation. Si ces sujets sont peu traités ensemble, ils font chacun l'objet d'une littérature abondante. En matière de copropriété, les textes sont surtout orientés vers le droit positif, ayant pour sources et sujets principaux la législation et la jurisprudence. Nos recherches sur la médiation nous ont plutôt menées du côté de l'anthropologie et de la sociologie du droit, nous offrant une perspective davantage orientée vers le justiciable que vers l'état du droit. L'amalgame de ces approches nous a permis d'approfondir notre compréhension du sujet et de ses enjeux. Du côté de la jurisprudence, nous avons recensé diverses décisions rendues en matière de copropriété. Même si ces décisions n'ont pas trait à la médiation, les faits jugés dans les différentes affaires nous ont éclairés sur les sujets et la nature des conflits qui ont lieu dans le contexte. Les trames factuelles ont d'ailleurs nourri les exemples utilisés dans ce mémoire. Enfin, nous avons aussi puisé dans la banque de modèles d'actes de la Chambre des notaires du Québec, surtout en tant que référence quant au contenu des déclarations de copropriété.

En première partie de notre travail, nous nous intéressons à des caractéristiques de la copropriété divise pouvant affecter le processus de médiation (I). C'est le cas des ordres normatifs auxquels demeurent assujetties les parties en médiation. En effet, les normes dont elles ne peuvent s'affranchir influencent de multiples aspects du processus de médiation, à commencer par l'exercice de leur autodétermination. Si, en principe, la médiation offre un lieu où les parties sont

libres de convenir des normes, des valeurs et des intérêts selon lesquels elles souhaitent résoudre leur différend, la réalité ne paraît pas aussi simple en matière de copropriété. Sachant que ses acteurs sont encadrés par plusieurs dispositions législatives d'ordre public et par le volumineux contrat que constitue la déclaration de copropriété, il est approprié de se demander ce à quoi les parties en médiation peuvent déroger et à quelles conditions.

Plus particulièrement, le formalisme, notamment dans la prise de décision, constitue une caractéristique de la copropriété divisée ayant un impact sur la médiation. Pour en souligner certains enjeux, nous avons identifié le cas où le syndicat de copropriété est partie à la médiation et celui où l'entente de règlement doit être soumise à l'assemblée des copropriétaires pour approbation. Ces deux situations, qui se situent respectivement en amont et en aval du processus, peuvent être déterminantes dans le succès, ou l'échec, de la médiation. D'où leur importance cruciale lorsqu'elles s'appliquent.

En seconde partie, nous portons notre attention sur certains des défis que pose la médiation en copropriété divisée (II). Le premier concerne la confidentialité puisque le caractère confidentiel de toute démarche de médiation se trouve en contradiction avec l'essence collective de la copropriété. De façon plus concrète, la loi oblige un certain partage d'informations entre le syndicat de copropriété, ses administrateurs et les copropriétaires. Or, la confidentialité constitue l'une des conditions essentielles et l'un des principaux attraits de la médiation pour les justiciables. Il devient donc nécessaire de réfléchir à comment et dans quelle mesure la confidentialité peut être assurée lors d'une médiation en contexte de copropriété.

Le second défi que nous abordons est celui de l'adaptation plus générale de l'exercice de la médiation en matière de copropriété. Nous proposons à cette fin deux sujets susceptibles d'être compris, ou considérés, dans d'éventuelles initiatives institutionnelles visant à augmenter le recours à ce mode de règlement des différends, à savoir la spécialisation du médiateur par l'octroi d'une accréditation spécifique à la copropriété, ainsi que la médiation en ligne telle que celle déjà offerte par un cybertribunal ontarien qui traite exclusivement de sujets liés à la copropriété. Une réflexion est aussi proposée sur les enjeux spécifiques soulevés par chacun de ces deux sujets.

Enfin, sachant qu'il existe un intérêt institutionnel pour la médiation et qu'il est vraisemblable que de nouvelles ressources soient éventuellement consacrées à son essor en copropriété, s'intéresser à ce mode de résolution nous semble assurer une certaine utilité pratique à notre recherche. C'est pourquoi nous avons tenté, dans la mesure de nos moyens, de voir comment et à quelles conditions la médiation peut mieux se positionner en tant que mode privilégié de règlement des différends dans le contexte de la copropriété au Québec.

PARTIE I - LES CARACTÉRISTIQUES DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE POUVANT AFFECTER LA MÉDIATION

Le contexte dans lequel émerge un différend affecte nécessairement le processus de médiation qui vise à le résoudre. La nature de la relation entre les parties, les circonstances ayant mené au conflit et les enjeux qu'il soulève sont tous des éléments significatifs et vont souvent dicter le déroulement de la démarche. Le contexte de copropriété divise ne fait pas exception à cette observation générale, de sorte que plusieurs de ses caractéristiques sont susceptibles d'affecter le processus de médiation. Parmi elles, nous avons retenu celles attribuables à son régime juridique. Cette partie est alors consacrée d'abord à l'autodétermination des parties encadrée par le régime de la copropriété divise (1.1.) et, ensuite, au formalisme en contexte de copropriété divise (1.2.).

1.1. L'autodétermination des parties encadrée par le régime de la copropriété divise

Le volume et le caractère élaboré de l'encadrement législatif et contractuel de la copropriété sont notoires. Le chapitre du *Code civil du Québec* portant sur la copropriété divise⁴³ comprend plus de 70 articles⁴⁴, dont plusieurs sont d'ordre public. Les déclarations de copropriété dépassent souvent la cinquantaine de pages⁴⁵, auxquelles s'ajoutent les modifications au règlement de l'immeuble adoptées au fil du temps. Outre ces règles spécifiques, les parties sont bien entendu aussi assujetties au droit commun. Sauf de rares exceptions, ce ne sont que ces normes juridiques qui sont prises en considération lorsqu'un conflit est porté devant les tribunaux puisque ce sont les seules à jouir d'une valeur et d'une reconnaissance judiciaire. Pour reprendre les paroles du professeur François Ost « [l]e droit n'a pas le privilège de l'incorporation de normes extérieures à son ordre »⁴⁶. Pourtant, il est facile de concevoir que ce réseau de normes juridiques, quoiqu'étayé,

⁴³ Livre quatrième, titre troisième, chapitre troisième.

⁴⁴ C.c.Q., art. 1038-1109.

⁴⁵ À titre d'exemples, le modèle de déclaration de copropriété proposé par la Chambre des notaires du Québec compte 70 pages (C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, préc., note 5), le modèle de déclaration de copropriété initiale en compte 50 (S. ALLARD, *Déclaration de copropriété initiale selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes*, préc., note 5) et le modèle de déclaration de copropriété concomitante en compte 49 (S. ALLARD, *Déclaration de copropriété concomitante*, préc., note 5).

⁴⁶ François OST, « De l'internormativité à la concurrence des normativités : quels sont le rôle et la place du droit ? », (2018) 59 (1) *C. de D.* 7, 7.

soit insuffisant pour résoudre le différend des parties⁴⁷. En général, leurs besoins et leurs intérêts sont infiniment plus complexes, nuancés et personnalisés que ce qu'il est possible de prévoir par des normes générales. En outre, les besoins et intérêts des parties résultent d'ordres normatifs multiples qui peuvent inclure les normes juridiques, mais qui n'y sont jamais limités.

L'autodétermination des parties est un principe directeur de la médiation⁴⁸. S'il en existe plusieurs définitions, elles se rapportent toutes en général au pouvoir décisionnel et au contrôle des parties quant aux divers aspects relatifs à la médiation⁴⁹. Le professeur Georges A. Legault résume la question en disant que c'est une « prise de pouvoir sur sa vie »⁵⁰. Il est de l'essence de l'autodétermination de permettre aux parties de s'affranchir du droit et de prendre une part active dans l'élaboration d'une solution qui correspond à *leur* conception de la justice⁵¹. Notons que le législateur québécois a codifié certains aspects de l'autodétermination sans nommer cette dernière en reconnaissant, notamment, le caractère volontaire des modes de règlement des différends⁵², dont la médiation⁵³, et la possibilité pour les parties de choisir leur médiateur⁵⁴.

On comprend qu'en principe, la médiation offre un espace où la pluralité et la diversité des ordres normatifs sont reconnues et acceptées⁵⁵. En ce sens, les normes puisent davantage leur légitimité dans leur reconnaissance par les parties que dans leur énonciation par le système législatif ou judiciaire⁵⁶. Or, la possibilité d'émancipation des parties à la médiation quant aux normes juridiques n'est pas absolue. Elle est toujours limitée par l'ordre public⁵⁷. En copropriété,

⁴⁷ Ce qui n'est pas unique à la copropriété et est observé entre autres par Carrie Menkel-Meadow dès 1996 : Carrie MENKEL-MEADOW, « The Trouble with the Adversary System in a Postmodern, Multicultural World », (1996) 38 *Wm. & Mary L. Rev.* 5, 7.

⁴⁸ Robert A. BARUCH BUSH, « Prendre l'autodétermination au sérieux : la place centrale de l'empowerment en médiation transformative » dans *La médiation transformative*, « Trajets », Toulouse, Érès, 2018, p. 13 (PDF).

⁴⁹ Alysoun BOYLE, « Self-Determination, Empowerment and Empathy in Mediation: Rehumanising Mediation's Effectiveness », (2020) 15 *Newcastle L Rev* 35, 39.

⁵⁰ Georges A. LEGAULT, « La médiation et l'éthique appliquée en réponse aux limites du droit », (2002-03) 33 *R.D.U.S.* 155, 184.

⁵¹ Nancy A. WELSH, « The Thinning Vision of Self-Determination in Court-Connected Mediation: The Inevitable Price of Institutionalization? », (2001) 6 *Harv. Negot. L. Rev.* 1, 17-19.

⁵² C.p.c., art. 2.

⁵³ C.p.c., art. 608, 614.

⁵⁴ C.p.c., art. 605.

⁵⁵ P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-14, p. 111, n° 3-75, p. 136.

⁵⁶ Louise LALONDE, « La médiation, une approche « internormatives » des différends? », (2002-03) 33 *R.D.U.S.* 99, 111.

⁵⁷ P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-75, p. 136.

elle est aussi limitée par la déclaration de copropriété. Sachant que réunies, ces deux limites à l'autodétermination des parties (1.1.1.) constituent un corpus de normes assez important, il nous paraît légitime de nous interroger sur l'existence réelle de l'autodétermination des parties (1.1.2.).

1.1.1. Les limites à l'autodétermination des parties

L'autodétermination des parties suppose qu'elles sont libérées « de la dépendance ou de la soumission à des plus “hautes autorités” extérieures, légales ou autres »⁵⁸. Sachant qu'une libération absolue et complète est impossible, il convient de s'intéresser à ces « hautes autorités » auxquelles demeurent assujetties les parties. En effet, connaître les limites à leur liberté permettra, par la suite, de déterminer s'il s'agit véritablement d'autodétermination.

En copropriété comme en toute autre matière, une première limite à l'autodétermination des parties en médiation est constituée des normes impératives. Cette limite se comprend comme une extension d'un principe bien établi en droit voulant que la liberté contractuelle existe entre les parties, sous réserve de l'ordre public⁵⁹. En effet, du point de vue juridique, l'entente de règlement à laquelle parviennent des parties en médiation est un contrat. Les principes du droit des contrats lui sont donc applicables. Une seconde limite à l'autodétermination des parties, unique à la copropriété cette fois, est la déclaration de copropriété⁶⁰. Dès son inscription⁶¹, elle lie les copropriétaires et produit ses effets envers eux, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée⁶². Si la nature de la limite diffère – elle est ici contractuelle⁶³ plutôt que législative – elle n'est pas pour autant moins restrictive.

À notre avis, et bien qu'elles ne soient pas les seules, les dispositions impératives et la déclaration de copropriété constituent les principales sources de limites imposées à

⁵⁸ R. A. BARUCH BUSH, préc., note 48, qui cite Jay FOLBERG et Alison TAYLOR, *Mediation: A Comprehensive Guide to Resolving Conflicts without Litigation*, San Francisco, Jossey-Bass, 1984, p. 24 et 25, 35.

⁵⁹ Sur la liberté contractuelle : Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, n° 84-95, p. 141-149; Sur la limite imposée par l'ordre public : C.c.Q., art. 9; J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *id.*, n° 97, p. 157.

⁶⁰ À laquelle nous incluons ici les modifications au règlement de l'immeuble.

⁶¹ C.c.Q., art.1060.

⁶² C.c.Q., art. 1062.

⁶³ Sur le caractère contractuel de la déclaration de copropriété : C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 64-69, p.67-70.

l'autodétermination des parties. C'est pourquoi nous portons notre attention sur les normes d'ordre public en contexte de copropriété divise (A) et sur la déclaration de copropriété (B) dans la section suivante.

A) Les normes d'ordre public en contexte de copropriété divise

La question de l'ordre public et la qualification des dispositions législatives représentent un enjeu considérable dans le contexte de la copropriété divise. En effet, peu d'articles sont, à même leur libellé, clairement d'ordre public⁶⁴. Au fil du temps toutefois, plusieurs ont été qualifiés d'application impérative par les tribunaux⁶⁵. Il en résulte que bon nombre d'articles sont maintenant reconnus comme étant d'ordre public, alors que d'autres demeurent d'une qualification incertaine⁶⁶. On comprend alors que de nombreuses études soient consacrées à la qualification des articles régissant la copropriété⁶⁷. Bien que la qualification ambiguë de certains articles pose des problèmes en pratique, nous croyons qu'en cas de doute, il est prudent de les considérer d'ordre public en situation de médiation. En effet, la médiation n'est pas le forum approprié pour débattre du caractère impératif ou non d'une disposition. Il ne nous semble pas non plus souhaitable que la validité d'une entente de règlement soit précaire parce qu'une norme au caractère impératif incertain a été considérée supplétive.

Il existe globalement deux types d'ordre public, soit l'ordre public de direction et l'ordre public de protection. La distinction est d'importance pour ce qui est de la sanction applicable en cas de violation et pour ce qui est de la renonciation à la protection garantie. Les règles d'ordre

⁶⁴ Un exemple d'article dont la qualification est sans équivoque est l'article 1101 C.c.Q. qui entraîne l'application impérative des articles 1096-1099 et 1108 C.c.Q.

⁶⁵ Pour une liste détaillée voir : Yves PAPINEAU, « La liberté contractuelle en copropriété divise, jusqu'où? », dans S.F.C.B.Q., vol. 407, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, section 3.1.3.1. (PDF) (CAIJ).

⁶⁶ Pour une liste d'articles présentant des caractéristiques d'ordre public, voir Y. PAPINEAU, *id.*, section 3.1.3.2. (PDF) (CAIJ).

⁶⁷ Auxquelles nous souscrivons pour les fins de la présente étude : Pierre-G., CHAMPAGNE, « Copropriété divise et ordre public », *Repères*, novembre 2019, EYB2019REP2857 (PDF) (La référence); Camille JANVIER-LANGIS, « Liberté contractuelle et ordre public en matière de copropriété divise », dans S.F.C.B.Q., vol. 341, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 129 (PDF) (CAIJ); Maxime LAFLAMME-LEBLOND, « Les restrictions aux droits des copropriétaires et leurs limites », dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 167 (PDF) (CAIJ); Y. PAPINEAU, *id.*, et, plus généralement, Yves JOLI-CŒUR et Yves PAPINEAU, *Code de la copropriété divise*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, 1244 p.

public de direction « transcendent le seul intérêt individuel et s'attachent davantage, mais non exclusivement, à l'intérêt collectif »⁶⁸. Un acte contraire à l'ordre public de direction est frappé d'une nullité absolue⁶⁹, laquelle peut être soulevée par toute personne ayant un intérêt né et actuel ou d'office par le tribunal⁷⁰. L'acte n'est pas susceptible de confirmation⁷¹.

En copropriété, ce type d'ordre public est surtout soulevé lorsqu'il est question de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁷² (ci-après « la *Charte* »). Un célèbre exemple est l'arrêt de la Cour suprême *Syndicat Northcrest c. Amselem*⁷³. Dans cette affaire, il a été décidé que des dispositions de la déclaration de copropriété qui règlementaient l'aménagement des balcons portaient atteinte à la liberté de religion des appelants parce qu'elles ne permettaient pas l'observation d'un rite religieux⁷⁴. Les conflits concernant la pose de caméras de surveillance⁷⁵ sont aussi de plus en plus fréquents et soulèvent la question de l'atteinte au droit à la vie privée⁷⁶ des copropriétaires.

Malgré l'importance de la *Charte*, le médiateur ne peut, à notre avis, se prononcer sur la question de savoir s'il y a atteinte ou non aux droits et libertés qu'elle garantit. Il ne peut, non plus, qualifier de nulle une disposition de la déclaration de copropriété. À titre d'exemple, imaginons que les parties dans l'arrêt *Syndicat Northcrest c. Amselem* aient participé à un processus de médiation. De son côté, M. Amselem souhaite installer une « *souccah* » sur son balcon pour se conformer à une obligation imposée par sa religion pendant la fête religieuse juive du Soucoth⁷⁷. Pour sa part, le syndicat demande le démantèlement de la « *souccah* » parce que son aménagement contrevient au règlement de l'immeuble qui interdit d'installer des décorations sur les balcons, d'apporter des modifications à ceux-ci et d'y faire des constructions⁷⁸. En médiation, le médiateur aurait pu rétablir la communication entre les parties et les aider à trouver des solutions qui puissent

⁶⁸ J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, préc., note 59, n° 107, p. 172.

⁶⁹ C.c.Q., art. 1417.

⁷⁰ C.c.Q., art. 1418, al.1.

⁷¹ C.c.Q., art. 1418, al. 2; J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, préc., note 59, n° 394-395, p. 472-474.

⁷² RLRQ, c. C-12; M. LAFLAMME-LEBLOND, préc., note 67, p. 5 (PDF) (CAIJ); Y. PAPINEAU, préc., note 65, p. 25 (PDF) (CAIJ).

⁷³ *Syndicat Northcrest c. Amselem*, 2004 CSC 47, par. 103

⁷⁴ *Id.*

⁷⁵ Par exemple : *Singh c. Lal*, 2016 QCCQ 316 (P.C.); *Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance*, 2019 QCCQ 7891 (P.C.).

⁷⁶ *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12, art. 5.

⁷⁷ *Syndicat Northcrest c. Amselem*, préc., note 73, par. 5.

⁷⁸ *Id.*, par. 9.

respecter les exigences du rite religieux et satisfaire le syndicat. Il aurait pu susciter un dialogue qui permet d'informer et de sensibiliser les membres du syndicat à l'importance du rite afin de favoriser leur tolérance et un accommodement de leur part. Toutefois, le médiateur n'aurait pas pu prendre position et affirmer que le règlement de l'immeuble porte atteinte à la liberté de religion de M. Amselem et des autres copropriétaires. Une telle position relève davantage de l'opinion juridique et n'est pas compatible avec son rôle de tiers neutre. Par ailleurs, s'il est admis d'office par les parties qu'une protection garantie par la *Charte*, donc qualifiée d'ordre public de direction, est en cause, il n'est pas certain qu'il soit possible pour l'une d'elles d'y renoncer⁷⁹. La renonciation se distingue, selon nous, de l'acceptation d'un accommodement raisonnable. En effet, l'accommodement raisonnable permet à la partie d'exercer le droit ou de jouir de la liberté garantie par la *Charte*. Au contraire, la renonciation implique d'en être privé.

Les articles d'ordre public spécifiques à la copropriété divise sont davantage attribués à l'ordre public de protection⁸⁰. Cela se comprend aisément du fait qu'ils ne sont pas « dans l'intérêt de la société tout entière »⁸¹. L'ordre public de protection vise en effet à « protéger l'individu ou une catégorie d'individus » et à « rétablir une certaine équité contractuelle »⁸². L'acte qui contrevient à cet ordre public est frappé d'une nullité relative⁸³. Elle doit être invoquée par la partie bénéficiant de la protection ou son cocontractant, s'il est de bonne foi et s'il subit un préjudice sérieux⁸⁴. L'acte est susceptible de faire aussi bien l'objet d'une confirmation ou encore la protection d'une renonciation⁸⁵. En plus de devoir être certaine et évidente⁸⁶, cette renonciation n'est possible qu'une fois le droit né et actuel⁸⁷. La discussion suivante porte sur l'ordre public de protection parce qu'il s'applique généralement aux articles spécifiques à la copropriété divise, et

⁷⁹ *Id.*, par. 92.

⁸⁰ C. JANVIER-LANGIS, préc., note 67, p. 12-27 (PDF) (CAIJ); M. LAFLAMME-LEBLOND, préc., note 67, p. 8 (PDF) (CAIJ).

⁸¹ J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, préc., note 59, n° 107, p. 172.

⁸² *Id.*, n° 108, p. 173.

⁸³ C.c.Q., art. 1419-1421.

⁸⁴, C.c.Q., art. 1420, al.1.

⁸⁵ C.c.Q., Art. 1420, al. 2; En général : J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, préc., note 59, n° 395-397, p. 474-477; En copropriété : Y. PAPINEAU, préc., note 65, p. 6 (PDF) (CAIJ).

⁸⁶ Sans nécessairement être expresse, C.c.Q., art. 1423.

⁸⁷ *Garcia transport ltée c. Compagnie Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499, 530; J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, préc., note 59, n° 123, p. 191.

parce qu'il est possible de renoncer à la protection qu'il garantit. Afin d'alléger le texte, « ordre public » réfère ci-après à ce type de normes impératives.

Les articles d'ordre public en matière de copropriété restreignent d'abord la liberté contractuelle du déclarant au moment de la rédaction de la déclaration de copropriété⁸⁸. En théorie, la déclaration ne peut contenir une clause contraire à l'ordre public⁸⁹. Des dérogations sont toutefois possibles. En effet, une disposition de la déclaration de copropriété contraire à l'ordre public, bien que nulle, est susceptible d'être validée par le simple écoulement du temps⁹⁰ ou confirmée par les copropriétaires suivant leur renonciation à la protection dont ils bénéficient⁹¹. Ensuite, et sous réserve de la primauté de la déclaration de copropriété⁹², les articles d'ordre public demeurent applicables au syndicat de copropriété et aux copropriétaires. En principe, donc, les modifications apportées à la déclaration et aux règlements de l'immeuble doivent être conformes aux normes impératives. Il n'est pas pour autant impossible que l'assemblée des copropriétaires choisisse d'y déroger et que cette dérogation soit valide⁹³. Cela étant, on notera ici qu'il n'est ni encouragé, ni pratique courante de contourner les dispositions impératives⁹⁴.

Si le déclarant et l'assemblée des copropriétaires peuvent déroger à l'ordre public, on peut se demander si des parties en médiation peuvent en faire autant. Dans l'affirmative, les dispositions impératives pourraient s'avérer moins contraignantes pour elles. Leur autodétermination s'en trouverait donc aussi moins affectée. En général, et dans la mesure où c'est l'ordre public de protection qui est en cause, il est admis qu'une partie puisse renoncer à une protection qui lui est garantie par la loi dans une entente de règlement⁹⁵. L'entente est alors d'une nullité relative et,

⁸⁸ C. JANVIER-LANGIS, préc., note 67, p. 6-7 (PDF) (CAIJ); Y. PAPINEAU, préc., note 65, p. 4-10 (PDF) (CAIJ).

⁸⁹ C. JANVIER-LANGIS, *id.*, p. 12 (PDF) (CAIJ).

⁹⁰ *Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Oricini Ltd*, 2009 QCCA 159, 37-38; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 96, p. 84-85.

⁹¹ *Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc.*, 2009 QCCA 2177, par. 5 et 6; *Martingal (Le) c. 6647821 Canada Inc.*, 2014 QCCS 3572, par. 36, 54 (exemple où la renonciation n'a pas été reconnue); C. GAGNON, *id.*, n° 96, p. 84-85; C. JANVIER-LANGIS, préc., note 67, p. 33 (PDF) (CAIJ); M. LAFLAMME-LEBLOND, préc., note 67, p. 8 (PDF) (CAIJ); Y. PAPINEAU, préc., note 65, p.6-10 (PDF) (CAIJ).

⁹² *Infra*, section 1.1.1. B); Sur le rôle secondaire de la loi dans les relations contractuelles : J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, préc., note 59, n° 85, p. 142.

⁹³ M. LAFLAMME-LEBLOND, préc., note 67, p. 8 (PDF) (CAIJ).

⁹⁴ C.c.Q., art. 9; C. JANVIER-LANGIS, préc., note 67, p. 33 (PDF) (CAIJ).

⁹⁵ Sans s'étaler sur les spécificités de la question, on peut penser par exemple à la renonciation au partage du patrimoine familial par un conjoint lors d'un processus de médiation familiale.

donc, susceptible d'être confirmée⁹⁶. En général, on présume qu'à certaines conditions cela peut aussi s'appliquer en copropriété, tant pour le syndicat de copropriété que pour le copropriétaire.

Le syndicat de copropriété est une personne morale constituée de la collectivité des copropriétaires⁹⁷. Il agit conformément à son objet⁹⁸ pour et au nom de cette collectivité. Sa renonciation à une protection d'ordre public est peu traitée par les tribunaux, sans doute en raison de son caractère exceptionnel. De plus, les renonciations dont il est question dans les décisions judiciaires diffèrent à plusieurs égards de celles qui peuvent survenir dans le cadre d'une médiation. Dans la jurisprudence, ce sont des clauses de la déclaration de copropriété qui font exception à l'ordre public⁹⁹. La renonciation par les copropriétaires est alors de portée générale et permanente¹⁰⁰. Ensuite, les renonciations sont toutes unanimes, aucun copropriétaire n'ayant refusé d'y consentir ou entrepris d'action judiciaire pour en obtenir l'annulation¹⁰¹. Enfin, elles ne sont pas nées de l'initiative de la collectivité, mais attribuables à l'inaction du syndicat ou à la volonté du déclarant¹⁰². En médiation, il est plutôt question d'une renonciation spécifique ayant pour objectif de contribuer au règlement d'un différend. Elle suppose une action par le syndicat au cours du processus de médiation et auprès des copropriétaires. L'obtention de renonciations par les copropriétaires est donc un enjeu. Malgré ces différences, nous croyons qu'il est possible pour le syndicat de renoncer à une protection d'ordre public dans une entente de règlement, bien que les conditions pour en assurer la validité soient incertaines. Il convient donc d'examiner quels paramètres peuvent être applicables dans de telles situations.

D'abord, il est nécessaire de déterminer qui est le réel bénéficiaire de la protection impérative puisque lui seul peut y renoncer¹⁰³. Lorsqu'il est question du syndicat de copropriété,

⁹⁶ C.c.Q., art. 1420, al. 2.

⁹⁷ C.c.Q., art. 1039.

⁹⁸ C.c.Q., art. 103, al. 1.

⁹⁹ *Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Oricini Ltd*, préc., note 90, par. 8-10; *Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc.*, préc., note 91, par. 2; *Martingal (Le) c. 6647821 Canada Inc.*, préc., note 91, par. 50.

¹⁰⁰ L'assemblée peut toujours modifier la déclaration de copropriété si elle respecte certaines conditions : art. 1059-1060, 1097-1098 C.c.Q.

¹⁰¹ *Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Oricini Ltd*, préc., note 90, par. 37; *Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc.*, préc., note 91, par. 5 et 6; *Martingal (Le) c. 6647821 Canada Inc.*, préc., note 91, par. 50 et 51.

¹⁰² *Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Oricini Ltd*, *id.*, par. 37-38; *Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc.*, *id.*, par. 5; *Martingal (Le) c. 6647821 Canada Inc.*, *id.*, par. 51.

¹⁰³ C.c.Q., art. 1420.

il convient à notre avis de distinguer la norme qui protège la personne morale de celle qui protège ses membres. En général, il y a une certaine confusion puisque la collectivité des copropriétaires forme après tout le syndicat de copropriété¹⁰⁴. Le plus souvent, ce qui est dans l'intérêt de l'un est aussi dans l'intérêt de l'autre. Néanmoins, certains articles d'ordre public bénéficient à la personne morale et d'autres aux copropriétaires, collectivement. Lorsque la personne morale est la bénéficiaire de la protection, la décision d'y renoncer est vraisemblablement prise suivant la séparation des pouvoirs prévue à l'acte constitutif de copropriété¹⁰⁵. C'est d'ailleurs suivant cette répartition que les autres décisions du syndicat sont prises. À notre avis, la décision d'y renoncer doit néanmoins être prise dans l'intérêt des copropriétaires en plus d'être compatible avec l'objet du syndicat¹⁰⁶.

À la lecture des dispositions impératives, on constate que le plus souvent, celles qui concernent le syndicat lui attribuent des obligations¹⁰⁷ ou protègent les copropriétaires¹⁰⁸. Il n'appartient alors pas à la personne morale de renoncer à l'application de ces articles, n'en étant pas la bénéficiaire. La seule disposition qui nous semble réellement protéger le syndicat est l'article 1074 C.c.Q. qui énonce que : « La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat ». Sans prétendre qu'il soit d'une impossibilité absolue que ce dernier ait intérêt à y renoncer, nous croyons que ce serait pour le moins exceptionnel. Il nous semble aussi incertain qu'une telle renonciation puisse être compatible avec l'objet du syndicat qui comprend « la conservation de l'immeuble » et de « veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués »¹⁰⁹. Alors, s'il est théoriquement possible pour le syndicat de renoncer à une protection bénéficiant à la personne morale, il nous apparaît incertain que cette situation se présente en pratique dans l'état actuel du droit.

Lorsque ce sont les copropriétaires qui sont collectivement bénéficiaires de la protection d'ordre public, la décision d'y renoncer doit, à notre avis, être exprimée par eux de façon

¹⁰⁴ C.c.Q., art. 1039

¹⁰⁵ C.c.Q., art. 1053, al. 3.

¹⁰⁶ C.c.Q., art. 1039.

¹⁰⁷ Par exemple, art. 1077 C.c.Q.

¹⁰⁸ Par exemple, les articles 1074.2 et 1101 C.c.Q.

¹⁰⁹ C.c.Q., art. 1039.

individuelle pour être conforme à l'article 1420 C.c.Q. Nous ne croyons pas que le caractère « collectif » de la renonciation justifie de procéder autrement, par exemple en suivant le processus décisionnel habituel du syndicat de copropriété¹¹⁰. En effet, si l'objectif d'une disposition est de protéger un individu au sein d'une collectivité, il nous semble contradictoire de permettre au groupe d'y renoncer pour lui. L'article 1102 C.c.Q. illustre ce propos:

1102. Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative.

La disposition perd son sens si la personne morale ou la collectivité peut imposer une renonciation. Il est néanmoins envisageable que le règlement d'un différend auquel est partie le syndicat nécessite la renonciation par ses membres à une protection d'ordre public. À notre avis et en l'absence de norme législative ou jurisprudentielle claire sur la question¹¹¹, la renonciation des copropriétaires doit être unanime. Il est vrai que cette exigence complique la réalisation de la renonciation, surtout dans les grandes copropriétés. Or, la renonciation à une protection d'ordre public est une mesure exceptionnelle qui peut avoir des conséquences graves. Que d'y renoncer soit « difficile » nous semble cohérent avec la nature impérative de la protection. La renonciation doit aussi, selon nous, être justifiée dans les circonstances. Soulignons par ailleurs qu'au moment de la renonciation, les copropriétaires doivent disposer des « renseignements nécessaires leur permettant de faire un choix éclairé en renonçant à la protection offerte par la loi »¹¹². À notre avis, les copropriétaires doivent à tout le moins avoir accès à un projet d'entente de règlement afin de connaître le but de la renonciation et d'en mesurer les conséquences. La renonciation pourrait alors prendre la forme d'une résolution écrite¹¹³ ou encore de documents distincts signé par chaque copropriétaire.

Si une renonciation collective est en théorie possible, nous pouvons douter de son utilité réelle en médiation. D'une part, parce qu'elle prolonge le processus. En effet, obtenir une renonciation unanime nécessite du temps, entre autres pour rejoindre tous les copropriétaires. Dans certains cas, il est aussi envisageable que des délais s'ajoutent pour tenir une assemblée des

¹¹⁰ Selon la répartition des pouvoirs, art. 1053 C.c.Q.

¹¹¹ C. JANVIER-LANGIS, préc., note 67, p. 36 (PDF) (CAIJ); Y. PAPINEAU, préc., note 65, p. 9-10 (PDF) (CAIJ).

¹¹² *Martingal (Le) c. 6647821 Canada Inc.*, préc., note 91, par. 54.

¹¹³ C.c.Q., art. 354.

copropriétaires afin d'expliquer et de discuter de la renonciation¹¹⁴. D'autre part, faire intervenir les copropriétaires dans le processus, bien que parfois nécessaire, suppose une perte de contrôle par les parties et, de ce fait, comporte un risque. Comme atteindre l'unanimité n'est jamais garanti, ce risque demeure présent dans les petites copropriétés, bien qu'il soit plus important dans les grandes. D'un point de vue plus pratique, rappelons que la renonciation à une protection d'ordre public doit demeurer exceptionnelle. En ce sens, un différend qui porte sur la répartition des charges communes, par exemple, ne justifie pas nécessairement de renoncer au mode de répartition imposé par l'article 1064 C.c.Q. Il est préférable d'arriver à une solution conforme aux articles impératifs. À notre avis, les articles les plus contraignants pour les parties en médiation portent sur le nombre de voix requis en assemblée pour prendre une décision¹¹⁵. Or, s'il est possible d'obtenir une renonciation unanime à ces dispositions, il nous semble aussi possible de recevoir l'approbation de l'entente par une majorité suffisante de copropriétaires. À supposer qu'une renonciation à ces articles soit valide, elle nous semble alors inutile. Il ne nous paraît pas, non plus, dans l'intérêt des parties de procéder ainsi, la validité de leur entente étant plus sûre si elles procèdent conformément aux dispositions impératives.

Si le copropriétaire peut être incité à renoncer à une protection d'ordre public dans le cadre d'un processus auquel le syndicat est partie, il nous semble cohérent qu'il puisse aussi le faire au cours d'un processus dans lequel il est engagé personnellement. La nature collective du régime de la copropriété engendre toutefois quelques considérations particulières à cet égard. En effet, les articles régissant la copropriété reflètent son caractère collectif. Les dispositions impératives n'y faisant pas exception, il en résulte que le plus souvent l'individu copropriétaire est protégé par une norme impérative qui bénéficie aussi à la collectivité. Quelques constats s'imposent ici. D'abord, la renonciation individuelle est susceptible d'entraîner des conséquences collectives ou à tout le moins, des effets sur d'autres membres de la collectivité. C'est le cas, par exemple, d'une renonciation aux articles qui portent sur la valeur relative puisqu'augmenter ou diminuer la valeur relative d'une fraction entraîne nécessairement l'augmentation ou la diminution d'une autre¹¹⁶. C'est aussi le cas des articles portant sur la participation aux charges communes¹¹⁷, qui sont

¹¹⁴ *Infra*, section 1.2.2.

¹¹⁵ C.c.Q., art. 1096-1099, 1101, 1108.

¹¹⁶ C.c.Q., art. 1041. À noter que les créanciers hypothécaires des propriétaires des fractions ont aussi un intérêt ici puisque la valeur relative détermine également les droits des copropriétaires dans les assurances communes.

¹¹⁷ C.c.Q., art. 1064.

d'intérêt commun. Nous ne croyons pas qu'il soit possible pour un copropriétaire de renoncer à une protection d'ordre public lorsque cette renonciation entraîne des conséquences pour d'autres copropriétaires, comme lorsqu'elle porte atteinte aux droits de ces derniers ou à ceux du syndicat de copropriété. Cette position nous semble d'ailleurs compatible avec l'esprit de l'article 1063 C.c.Q. qui prévoit que « [c]haque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et *de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires* ni à la destination de l'immeuble » (nos soulignements). Ensuite, comme nous l'avons déjà mentionné, plusieurs dispositions impératives sont à caractère formel ou procédural et favorisent le bon déroulement de la vie commune. S'ils sont importants au fonctionnement de la copropriété, nous doutons que ces articles soient particulièrement conflictuels ou d'un intérêt fréquent en médiation. À titre d'exemple, nous pouvons mentionner certaines dispositions qui portent sur la tenue de l'assemblée des copropriétaires¹¹⁸. Enfin, d'autres articles ne se prêtent tout simplement pas à la renonciation individuelle, dont l'article 1071 C.c.Q. qui porte sur le fonds de prévoyance et l'article 1072 C.c.Q. qui porte sur la détermination des charges communes. Plus encore, nous ne voyons pas comment un individu peut à lui seul renoncer au nombre de voix requis pour prendre une décision¹¹⁹, n'étant pas l'unique bénéficiaire des dispositions.

Ces exemples ne constituent pas une liste exhaustive des articles impératifs en matière de copropriété. Ils permettent toutefois de souligner qu'en raison de sa potentielle incidence collective et du libellé même des articles, il est peu probable qu'une renonciation individuelle soit à la fois possible et d'intérêt pour le copropriétaire lors d'une médiation. Dans l'hypothèse où des circonstances particulières la justifient, nous croyons qu'il serait utile que l'entente de règlement reflète succinctement les raisons qui motivent la renonciation et la décision éclairée du copropriétaire. D'une part, si l'entente de règlement est portée devant les tribunaux, ces informations peuvent contribuer à ce que sa validité soit reconnue. D'autre part, à supposer que la médiation ait lieu entre le copropriétaire et le syndicat et que la renonciation est favorable à ce dernier, il nous semble important d'éviter l'apparence de coercition puisqu'il existe souvent une relation de pouvoir entre le syndicat, habituellement représenté par un de ses administrateurs¹²⁰, et

¹¹⁸ C.c.Q., art. 1087, 1089.

¹¹⁹ C.c.Q., art. 1096-1099, 1101, 1108.

¹²⁰ *Infra*, section 1.2.1.

le copropriétaire. De plus, l'entente de règlement qui survient entre eux n'est pas d'une parfaite confidentialité¹²¹ puisqu'elle doit être conservée au registre de la copropriété auquel les autres copropriétaires ont accès. Pour sauvegarder la confiance des autres copropriétaires dans le processus de médiation, il peut être à la fois utile et prudent d'expliquer brièvement la renonciation qui, à priori, risque de sembler désavantageuse pour le copropriétaire renonçant et qui peut éveiller des doutes quant à un abus de pouvoir. Pour terminer et sur une note plus générale, la renonciation individuelle doit conserver son caractère exceptionnel. Nous ne croyons pas qu'elle puisse légitimement constituer une solution courante à des différends portés en médiation. Comme pour la renonciation collective, il nous paraît nécessaire que le médiateur encourage les parties à explorer d'autres solutions.

Nous en concluons que si la question de la renonciation à une protection d'ordre public est d'intérêt général en médiation, il n'est pas certain qu'elle soit d'un intérêt pratique significatif en contexte de copropriété, du moins dans l'état actuel du droit. En théorie, il nous semble possible pour une partie en médiation de renoncer à une protection d'ordre public, qu'elle soit le syndicat de copropriété ou un copropriétaire. Toutefois, les conditions que nous avons identifiées et qui peuvent être applicables à la renonciation rendent sa réalisation difficile. Enfin, pour les fins de la discussion nous avons jusqu'ici exclu la question de la déclaration de copropriété qui comprend des clauses qui correspondent à des articles du *Code civil du Québec*, dont certains d'ordre public. Dans ce cas, il n'est pas certain qu'une renonciation soit possible, non pas en raison de la nature impérative des articles de loi, mais en raison de l'engagement contractuel qui lie les copropriétaires entre eux et qui régit le syndicat¹²².

B) La déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est un acte notarié qui, dès sa publication, établit la copropriété divise d'un immeuble et constitue le syndicat de copropriété¹²³. Elle comprend trois parties: l'acte constitutif, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions¹²⁴. Comme cette dernière partie ne contient que les désignations cadastrales des parties communes et privatives

¹²¹ *Infra*, section 2.1.2.

¹²² C.c.Q., art. 1062.

¹²³ C.c.Q., art. 1038, 1039, 1059 et 1060.

¹²⁴ C.c.Q., art. 1052.

ainsi qu'une description des droits réels qui grèvent l'immeuble¹²⁵, nous ne nous y attarderons pas ici.

L'acte constitutif est, avant tout, « l'acte juridique par lequel le déclarant assujetti l'immeuble au régime de la copropriété divise et procède à la constitution d'une personne morale »¹²⁶. Le contenu de cette partie est prévu à l'article 1053 C.c.Q.¹²⁷ Bien que l'acte constitutif comprenne des dispositions de nature plus générale et technique, on y trouve également certaines conventions qui ont des conséquences directes sur les copropriétaires. C'est le cas de celles portant sur les valeurs relatives des fractions, la destination de l'immeuble et la répartition des pouvoirs entre le conseil d'administration du syndicat et l'assemblée des copropriétaires. La modification de l'acte constitutif exige un certain formalisme. D'abord, les décisions de l'assemblée qui portent sur cette question sont assujetties à des majorités spéciales. En général, les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés sont nécessaires¹²⁸, alors que dans certains cas la double majorité prévue à l'article 1098 C.c.Q. est requise¹²⁹ qui est requise. Toute modification doit aussi être notariée en minute et publiée au registre foncier¹³⁰.

En général, le règlement de l'immeuble est plus précis que l'acte constitutif¹³¹. Il porte aussi sur des sujets plus près de la vie quotidienne des copropriétaires. Son contenu est déterminé par l'article 1054 C.c.Q. et inclut « les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété ». Cette partie de la déclaration de copropriété détermine l'étendue et les limites des droits des copropriétaires¹³², lesquelles doivent être justifiées par la destination de l'immeuble,

¹²⁵ C.c.Q., art. 1055.

¹²⁶ M. LAFLAMME-LEBLOND, préc., note 67, p. 9 (PDF) (CAIJ).

¹²⁷ Parmi les « autres[s] convention[s] » (art. 1053, al. 3 C.c.Q.) qui s'y trouvent, on compte en général celles relatives à l'assurance et à la location des parties privatives : M. LAFLAMME-LEBLOND, *Id.*, p. 9-10 (PDF) (CAIJ); C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, préc., note 5, première partie : acte constitutif de copropriété, articles 3-112.

¹²⁸ C.c.Q., art. 1097 (4^o); Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais avec la collab. de Wilson & Lafleur, 2021, p. 144-147.

¹²⁹ C.c.Q., art. 1098; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 148-150.

¹³⁰ C.c.Q., art. 1059 et 1060.

¹³¹ M. LAFLAMME-LEBLOND, préc., note 67, p. 11 (PDF) (CAIJ).

¹³² C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n^o 277, p. 199.

ses caractères ou sa situation¹³³. Le règlement de l'immeuble sert donc à aménager l'exercice des droits des copropriétaires et non pas à les priver d'un droit qui leur est autrement reconnu¹³⁴. Dans l'idéal, il reflète un « juste compromis »¹³⁵ entre les droits individuels et l'intérêt collectif. Il est aussi d'une certaine souplesse, sa modification étant assujettie à des formalités moins exigeantes que celles relatives à l'acte constitutif. Sauf lorsqu'il est question de changer la destination de l'immeuble, seule l'approbation par la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée est nécessaire¹³⁶. La modification doit être expresse, mais la forme notariée n'est pas requise et son dépôt au registre de la copropriété suffit¹³⁷. Cela ne signifie pas pour autant que cette partie de la déclaration de copropriété soit moins contraignante. L'article 1063 C.c.Q. est clair à ce propos :

1063. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, *à la condition de respecter le règlement de l'immeuble* et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble (nos italiques).

On peut présumer qu'en raison de sa spécificité et de son incidence plus directe sur la vie des copropriétaires, c'est surtout cette partie de la déclaration de copropriété qui fait l'objet de différends.

À plusieurs égards, la déclaration de copropriété définit la relation des copropriétaires entre eux et avec le syndicat. Elle est la loi première des parties¹³⁸ et son importance est fondamentale au sein du régime de la copropriété. Par conséquent, nous avons des réserves importantes quant à la possibilité pour des parties en médiation d'y déroger.

¹³³ C.c.Q., art. 1056. Sur la notion de destination de l'immeuble : C. GAGNON, *id.*, n° 155, p. 117-122.

¹³⁴ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie*, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.), par. 62; *Mosca c. SDLC Les Tours du Château Horizontal*, 2021 QCCA 874, par. 58-68; C. GAGNON, *id.*, n° 277, p. 199; M. LAFLAMME-LEBLOND, *préc.*, note 67, p. 11 (PDF) (CAIJ).

¹³⁵ C. GAGNON, *id.*, n° 277, p. 199.

¹³⁶ C.c.Q., art. 1096, 1098 (1°).

¹³⁷ C.c.Q., art. 1060.

¹³⁸ *Lemelin c. Labrousse*, 2007 QCCS 5128, par. 25.

D'une part, le syndicat de copropriété existe et agit en vertu des dispositions de la déclaration de copropriété. À l'égard du syndicat, celle-ci est de nature institutionnelle¹³⁹. Le fonctionnement, l'administration de son patrimoine et les activités de la copropriété sont d'abord régis par la déclaration de copropriété¹⁴⁰. Le syndicat ne détermine ni ne modifie l'étendue et les limites de ses pouvoirs : ceux-ci sont prévus à la déclaration de copropriété et c'est l'assemblée des copropriétaires qui peut y apporter des modifications¹⁴¹. La personne morale ne peut, en médiation ou en tout autre contexte, exercer des pouvoirs qu'elle ne détient pas ou autrement porter atteinte à ceux qui lui sont octroyés. Il nous semble que de reconnaître au syndicat la possibilité de déroger à son acte constitutif équivaut à acquiescer à une atteinte aux pouvoirs de l'assemblée. Lorsque le syndicat participe à une médiation, il le fait par l'intermédiaire d'un représentant à qui il accorde un mandat plus ou moins spécifique¹⁴². Ce mandat doit être interprété à la lumière de la déclaration de copropriété. En effet, et nonobstant la formulation du mandat, le syndicat ne peut déléguer des pouvoirs qu'il ne détient pas.

D'autre part, pour les copropriétaires, la déclaration de copropriété est à caractère contractuel. C'est la convention par laquelle ils déterminent l'intérêt de chacun dans l'immeuble ainsi que les diverses et nombreuses modalités de leur vie collective¹⁴³. Ils s'obligent les uns envers les autres à respecter les obligations qui y sont créées, en plus d'y être tenus par la loi¹⁴⁴. Cet engagement réciproque est d'ailleurs l'assise du bon fonctionnement de la vie commune. D'un point de vue collectif et sous réserve de l'ordre public, les obligations qui s'y trouvent ne sont pas absolues. En effet, comme tout co-contractants, les copropriétaires peuvent ensemble décider de changer la déclaration de copropriété, au gré de l'évolution de leur communauté et de leurs besoins. Ils peuvent se libérer d'une obligation qui ne leur convient plus et en créer de nouvelles. Cette possibilité est d'ailleurs prévue par le législateur qui impose moins de formalités à la modification du règlement de l'immeuble¹⁴⁵, soit la partie de la déclaration de copropriété la plus susceptible

¹³⁹ C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 68-69, p. 69-70.

¹⁴⁰ C.c.Q., art. 310, 1039, 1053, 1054. Les articles art. 298 et suivants C.c.Q. sont supplétifs (C.c.Q., art. 300, al. 2).

¹⁴¹ C.c.Q., art. 1097 (4°).

¹⁴² *Infra*, section 1.2.1.

¹⁴³ C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 66, p.67.

¹⁴⁴ C.c.Q., art. 1062; C. GAGNON, *id.*, n° 66, p.67 et 68.

¹⁴⁵ C.c.Q., art. 1059, 1060, 1096.

d'être modifiée avec le temps. D'un point de vue individuel toutefois, la déclaration de copropriété s'applique de façon quasi impérative. À ce sujet, le notaire français Thierry Delesalle indique :

De par sa nature contractuelle, le plus souvent rédigé par un notaire, le règlement de copropriété va s'imposer à tous les copropriétaires.

Cette force obligatoire du règlement va rendre impossible au copropriétaire de s'affranchir unilatéralement des obligations qui en résultent, mais aussi de déroger à ce règlement par des conventions particulières¹⁴⁶.

Cette position nous semble logique dans la mesure où la vie collective peut rapidement devenir dysfonctionnelle si chaque copropriétaire choisit à quelle règle il obéit et quand, selon ce qui lui convient dans les circonstances. De plus, il devient impossible de régir la collectivité si un réseau parallèle de « règlements » issus d'ententes privées entre certains copropriétaires, incluant des ententes de règlement en médiation, se développe sans égard au contenu de la déclaration de copropriété. Nous admettons que dans les circonstances particulières d'un différend entre deux copropriétaires, il est possible qu'une solution leur paraisse juste et bénéfique, même si elle constitue une entrave au règlement de l'immeuble. Nous ne croyons pas, toutefois, qu'il soit ultimement dans leur intérêt de s'entendre sur une dérogation au règlement de l'immeuble puisque cette pratique peut avoir des conséquences graves sur la qualité de la vie collective.

Par ailleurs, il est fréquent d'inclure dans la déclaration de copropriété des articles de loi, dont certains à caractère supplétif. L'application supplétive vaut, à notre avis, lors de la rédaction de la déclaration de copropriété et lors de sa modification éventuelle, mais est suspendue à l'égard des copropriétaires tant que l'article en question est inclus dans la déclaration. Selon nous, un copropriétaire ne peut agir à l'encontre de la déclaration de copropriété en invoquant le caractère supplétif de l'article de loi qui y est compris. De même, bien qu'il existe des façons de renoncer à une protection d'ordre public assurée par la loi, nous ne croyons pas que des parties en médiation puissent s'en prévaloir lorsque l'article est compris dans la déclaration de copropriété en raison de l'engagement contractuel qui existe entre les copropriétaires.

¹⁴⁶ Thierry DELESALLE, « Les clauses restrictives des droits des copropriétaires. La liberté du copropriétaire, surveillée par le règlement de copropriété », (2012) 74 *Droit et ville* 69, 69.

À notre avis, même lorsqu'une disposition ne porte ni sur l'établissement, ni sur le régime de la personne morale, le représentant du syndicat de copropriété ne peut consentir à des dérogations à la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble, sans qu'une décision de l'assemblée des copropriétaires ne lui en donne l'autorisation. Ces articles de nature conventionnelle sont inclus dans un contrat auquel le syndicat n'est pas partie. Le pouvoir de modifier la déclaration de copropriété appartient aux copropriétaires¹⁴⁷. Si, par exemple, une exception à un règlement s'avère nécessaire pour le bon fonctionnement de la copropriété, c'est à l'assemblée de l'adopter et non au représentant du syndicat de la créer. Nous soulignons aussi que le mandat du représentant du syndicat à la médiation est toujours limité par les droits de l'assemblée¹⁴⁸. Une réflexion similaire s'applique, à notre avis, à l'administrateur qui participe dans le cadre de cette fonction à un processus de médiation. Les pouvoirs et devoirs du conseil d'administration sont aussi prévus à l'acte constitutif de copropriété¹⁴⁹. L'administrateur ne peut excéder ces pouvoirs¹⁵⁰ ni porter atteinte à ceux de l'assemblée des copropriétaires¹⁵¹. De plus, il a l'obligation d'agir avec prudence, diligence et dans l'intérêt de la personne morale¹⁵². Bien que la dérogation à la déclaration de copropriété puisse parfois être dans l'intérêt individuel d'un copropriétaire, nous ne croyons pas qu'il puisse être dans l'intérêt du syndicat que ses administrateurs agissent à l'encontre de l'acte qui le régit.

Pour conclure, des parties en médiation ne peuvent, à notre avis, convenir seules d'une entente de règlement incompatible avec la déclaration de copropriété, incluant les modifications au règlement de l'immeuble, et ce, nonobstant le caractère impératif ou non des articles du *Code civil du Québec* qui peuvent y être inclus. Nécessairement, l'assemblée des copropriétaires doit alors adopter une modification à la clause de la déclaration de copropriété dont il est question. En ce sens, la renonciation devient générale et permanente, ne se limitant plus au seul règlement du différend. À la différence des normes d'ordre public discutées plus haut, nous croyons que l'application de la déclaration de copropriété, surtout du règlement de l'immeuble, est plus susceptible d'être invoquée lors de la résolution de différends. En effet, les règles qu'elle impose

¹⁴⁷ C.c.Q., 1096-1098, 1101.

¹⁴⁸ *Infra*, section 1.2.1.

¹⁴⁹ C.c.Q., art. 1053.

¹⁵⁰ C.c.Q., art. 321.

¹⁵¹ C.c.Q., art. 1086.2.

¹⁵² C.c.Q., art. 322.

ont un impact direct sur la vie quotidienne des copropriétaires et sur leur relation de voisinage. La déclaration de copropriété et ses modifications constituent une limite plutôt ferme à l'autodétermination des parties.

1.1.2. L'existence de l'autodétermination des parties

Dans sa définition la plus étroite, l'autodétermination des parties en médiation se comprend comme leur émancipation du droit comme seule source de normes dictant la résolution de leur conflit¹⁵³. Cet affranchissement permet aux parties d'affirmer *leurs* besoins et *leurs* intérêts afin de déterminer par et pour elles-mêmes ce qui constitue une solution juste à *leur* différend. Dans son sens large, l'autodétermination vise aussi à combler certains besoins psychologiques¹⁵⁴. Elle permet également aux parties de développer un sens de compétence, d'autonomie et de connexion entre elles à travers leur responsabilisation et la prise de conscience de leur pouvoir et contrôle sur la situation et son dénouement¹⁵⁵. Le fait de s'affranchir du droit n'est alors qu'un aspect d'une démarche vers une autodétermination qui nous semble plus « globale ».

Sachant que même en médiation les parties demeurent tenues au respect d'un assez grand nombre de normes de nature juridique, il est permis de croire qu'elles sont aussi restreintes à des solutions qui s'apparentent à celles offertes par le système judiciaire. S'il est vrai que les parties ne sont pas complètement libres dans l'élaboration de leur règlement, elles ne se voient pas non plus imposer de solutions. À notre avis, le médiateur peut, entre autres, recadrer les normes juridiques afin qu'elles soient bénéfiques à la démarche des parties. Elles peuvent aussi servir de point de départ dans l'identification d'intérêts communs et contribuer à stimuler la créativité des parties. Dans cet esprit, nous proposons de discuter, à la suite de l'autodétermination des parties dans leur recherche de solutions (A), des limites imposées comme outils en médiation (B).

¹⁵³ N. A. WELSH, préc., note 51, 17.

¹⁵⁴ A. BOYLE, préc., note 49, 42.

¹⁵⁵ A. BOYLE, *id.*, 43; N. A. WELSH, préc., note 51, 19 et 20.

A) L'autodétermination des parties dans leur recherche de solutions

Un aspect de l'autodétermination des parties est leur pouvoir de choisir et de contrôler les normes substantives qui guident leur prise de décision au cours de la médiation¹⁵⁶. En d'autres termes, les parties décident des valeurs, des règles et des besoins selon lesquels elles vont résoudre ou non leur différend. Elles peuvent alors arriver à une entente de règlement libre et volontaire¹⁵⁷. Ce qui importe n'est pas que cette entente soit « juste et optimale »¹⁵⁸ selon le médiateur, le droit positif, ou même selon des normes objectives, mais qu'elle corresponde aux intérêts des parties. On peut penser, par exemple, à l'importance des excuses dans la résolution de conflits entre voisins en médiation¹⁵⁹. Cet élément, sans valeur pécuniaire ou juridique, peut être significatif dans la transformation de leur relation et correspondre à ce qu'une partie désire réellement obtenir de l'autre. L'attrait d'une telle liberté dans la résolution d'un différend est surtout évident en comparaison avec les solutions limitées, et souvent insatisfaisantes, offertes par le droit. En copropriété comme en d'autres matières, les injonctions et les dommages ordonnés par la cour ne peuvent guère contribuer à améliorer les relations interpersonnelles¹⁶⁰.

L'autodétermination des parties dans leur recherche de solution peut se mesurer, entre autres, par l'absence de solutions imposées à elles par des sources extérieures et par la liberté qu'elles ont de résoudre leur différend comme elles le veulent. En copropriété, les dispositions du *Code civil du Québec* et, en général, la déclaration de copropriété n'imposent pas de conséquences en cas de manquement à des obligations, bien qu'elles en suggèrent. Par exemple, lorsqu'un copropriétaire est en défaut de paiement de ses charges communes, le syndicat *peut* grever sa fraction de copropriété d'une hypothèque légale¹⁶¹. Une telle sanction n'est cependant ni obligatoire, ni automatique. Il est aussi fréquent que la déclaration de copropriété comprenne des clauses pénales applicables lors d'infractions diverses¹⁶². À nouveau, il relève de la discrétion du syndicat

¹⁵⁶ N. A. WELSH, préc., note 51, 4.

¹⁵⁷ Jacqueline M. NOLAN-HALEY, « Lawyers, Clients, and Mediation », (1998) 73(5) *Notre Dame L Rev.* 1369, 1375.

¹⁵⁸ Robert A. BARUCH BUSH et Joseph P. FOLGER, *The promise of mediation: Responding to Conflict Through Empowerment and Recognition*, San Francisco, Jossey-Bass, 1994, p. 87-88.

¹⁵⁹ P.-C. LAFOND, préc., note 34, 93.

¹⁶⁰ *Moreau c. Gaudet*, préc., note 31, par. 4; *Caron c. Syndicat de la copropriété St-Tropez II*, 2019 QCCS 3052, par. 41; *Charette c. Hébert*, préc., note 31, par. 157.

¹⁶¹ C.c.Q., art. 2724, 2729, 2800, 3061, al. 2.

¹⁶² C.c.Q., art. 1632; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 74, p. 71-72; C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, préc., note 5, articles 111-112.

de réclamer les montants qui, parfois, en viennent à totaliser une somme importante. Dans l'affaire *Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance*¹⁶³, par exemple, le copropriétaire a été condamné à payer une amende de 15 000 \$. Nous pouvons aisément imaginer qu'en médiation, le syndicat aurait pu renoncer à sa réclamation ou décider de diminuer la pénalité pour montrer sa bonne foi dans la résolution du différend. Ces « solutions juridiques » étant optionnelles, nous ne croyons pas qu'elles limitent les parties en médiation, d'autant plus qu'elles ne visent que des problèmes précis et l'implication du syndicat. Il est envisageable que des voisins qui vivent un différend veuillent le régler sans qu'il intervienne. L'hypothèque légale et les pénalités nous semblent alors ne constituer rien de plus que des options parmi d'autres dans la recherche de solutions.

Nous ne pouvons pour autant prétendre que les parties sont libres de convenir de la solution qu'elles souhaitent, ayant déjà établi que leur entente de règlement ne peut contrevenir à la déclaration de copropriété ou, sauf exception, à l'ordre public. Ainsi, par exemple, des voisins qui vivent un différend lié au bruit¹⁶⁴ dans une copropriété verticale ne peuvent décider de remplacer des fenêtres pour un modèle bloquant davantage les sons ou ajouter des matériaux insonorisant dans les murs ou les plafonds. Comme cette idée suppose une atteinte aux parties communes, ils doivent obtenir l'autorisation de l'assemblée¹⁶⁵ et, souvent, du conseil d'administration¹⁶⁶. Cela ne signifie pas qu'ils ne peuvent convenir d'une autre solution et régler leur différend en médiation, mais simplement que toute solution n'est pas réalisable par leur seule volonté. À notre avis, l'importance à des contraintes limitant l'autodétermination des parties dépend de la source et de l'ampleur du différend. La jurisprudence regorge d'exemples où le conflit est en grande partie de nature interpersonnelle¹⁶⁷. Si des manquements au règlement de l'immeuble y contribuent parfois,

¹⁶³ Préc., note 75.

¹⁶⁴ Par exemple : *Dubois c. 7024231 Canada inc.*, 2014 QCCS 1800; *Charette c. Hébert*, préc., note 31; *Papineau c. Roland Boucher Consultant inc.*, 2009 QCCQ 890 (P.C.); *Gosselin c. Legault*, 2017 QCCQ 16424 (P.C.); *Bussières c. Syndicat Jardins Windsor phase III*, 2018 QCCQ 3680 (P.C.); *Schiff c. Kodjo*, 2018 QCCQ 9292 (P.C.); *Teasdale c. Bisson*, 2019 QCCQ 787.

¹⁶⁵ C.c.Q., art. 1097 (2°).

¹⁶⁶ Par exemple : C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, préc., note 5, article 83.

¹⁶⁷ Ex. *Moreau c. Gaudet*, préc., note 31; *Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le St-Claude*, J.E. 2005-672 (C.S.); *Gagné c. Galand*, préc., note 31; *Noël c. Lapointe*, 2017 QCCS 3939; *Gagné c. Angers*, préc., note 31; *Syndicat des copropriétaires 1-200 chemin St-Féréol c. Larose*, 2017 QCCQ 9927; *Castilloux c. Syndicat des copropriétaires du 537 Jacques-Cartier Est Longueuil*, préc., note 31; *Teasdale c. Bisson*, préc., note 164; *Auger c. Syndicat de copropriété 3707 des Compagnons*, 2020 QCCQ 2000 (P.C.); *Syndicat de la copropriété 8940 Croissant du Louvre c. Nadeau*, 2017 QCRDL 30445.

il nous semble à la lecture des jugements qu'ils y sont souvent accessoires. Changer la règle ou en forcer le respect ne pourrait améliorer la relation entre les parties de façon significative. Dans ces cas, la médiation peut s'avérer bénéfique, ne serait-ce que pour permettre d'établir une meilleure communication entre les parties. À notre avis, dans de tels conflits les parties risquent peu d'être confrontées aux limites à leur autodétermination. Le processus et la résolution du différend sont susceptibles d'être davantage axés sur la transformation de leur relation que sur des facteurs qui y sont extrinsèques comme le règlement de l'immeuble.

Dans d'autres cas, les limites à l'autodétermination des parties sont nettement plus apparentes. L'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem*¹⁶⁸ fournit un bon exemple d'une situation où la médiation aurait pu être utile à plusieurs égards. La médiation aurait pu offrir à M. Amselem un forum lui permettant de partager avec le syndicat l'importance du rite religieux en cause, ce qui aurait pu contribuer à lui procurer le sentiment d'être respecté et entendu. De son côté, le représentant du syndicat aurait pu exprimer et expliquer ses préoccupations au regard de la sécurité de l'installation de la « *souccah* », par exemple. Les réponses de M. Amselem auraient pu le rassurer sur ce point; sinon, les parties auraient pu convenir de mesures supplémentaires pour diminuer les risques. En général, un dialogue peut être établi afin de favoriser l'acceptation et la tolérance, le tout dans le respect des parties et de leurs intérêts. Il est possible que les parties s'entendent alors sur un accommodement qui soit raisonnable pour chacune. Toutefois, la médiation présente aussi des insuffisances importantes. En effet, qu'importe l'efficacité du processus et les bienfaits de la démarche, M. Amselem et le représentant du syndicat n'auraient pas pu modifier le règlement de l'immeuble afin de permettre l'installation d'une « *souccah* ». Pour cela, il aurait fallu s'adresser à l'assemblée¹⁶⁹ ou, le cas échéant, au tribunal¹⁷⁰. Il en résulte que l'ultime solution au problème des parties leur est parfois inaccessible en médiation. Malgré tout, la démarche peut certainement améliorer les relations entre le copropriétaire et le syndicat et contribuer à créer un espace de vie plus harmonieux. La médiation peut alors être perçue comme un succès, dans une certaine mesure du moins. Le professeur Robert A. Baruch Bush appuie cette façon de voir lorsqu'il écrit que la réussite de la démarche « n'[est] pas tant dans l'accord auquel

¹⁶⁸ 2004 CSC 47; *Supra* section 1.1.1. A)

¹⁶⁹ C.c.Q., art. 1096.

¹⁷⁰ C.c.Q., art. 1103.

ils [sont] parvenus, mais plutôt dans le moment où “la lumière s’est allumée” pour chacun des participants, quand chacun [prend] conscience de l’humanité de l’autre »¹⁷¹. Dans la pratique, il est toutefois peu probable que ces bénéfices soient suffisants pour convaincre des parties de recourir à la médiation pour résoudre leur différend. Sachant en effet que le règlement de l’immeuble ne pourra être modifié, que la médiation engendrera des coûts et qu’un recours au tribunal risque de demeurer nécessaire, on peut comprendre que les justiciables seront aisément et rapidement dissuadés d’investir temps et argent dans la médiation.

B) Les contraintes juridiques comme outils en médiation

Bien que les limites imposées à l’autodétermination des parties par le droit et la déclaration de copropriété entraînent certains problèmes en médiation, nous ne croyons pas que leur impact sur le processus soit uniquement négatif. À notre avis, il est possible pour le médiateur de recadrer ces limites afin qu’elles servent plutôt d’outil pouvant faciliter la démarche des parties. Les limites peuvent aussi aider à identifier des intérêts communs, à stimuler la créativité des parties dans la recherche de solutions et à favoriser la coopération tout au long du processus.

En premier lieu, les limites, et plus largement le contexte de copropriété, peuvent servir de point de départ dans l’identification d’intérêts communs aux parties¹⁷². En effet, si leurs positions divergent sur des aspects particuliers de leur vie commune, ils se rejoignent à tout le moins sur certains intérêts se rapportant à l’immeuble et à leur cohabitation, le cas échéant. Ils ont tous, par exemple, intérêt à préserver l’intégrité et la valeur du bâtiment, à ce que le syndicat soit bien géré et à vivre dans un environnement paisible. Partant de ces intérêts communs, il est plus facile pour les parties de concilier leurs intérêts opposés et d’arriver à une solution mutuellement satisfaisante¹⁷³.

Prenons par exemple une situation où des intérêts communs résultant du contexte de copropriété peuvent être utiles. Un copropriétaire souhaite effectuer le paiement de ses frais

¹⁷¹ R. A. BARUCH BUSH, préc., note 48, p. 3 (PDF).

¹⁷² Jean MORIN, *Les modes privés de règlement des différends*, 4^e éd. révisée par Martine LACHANCE, dans R.D./N.S. « Modes de résolution des conflits », Doctrine- Document n° 2, Montréal, 2018, n° 223, p. 77.

¹⁷³ Robert FISHER et William URY, *Getting to Yes: Negotiating Agreement Without Giving In*, 3^e éd., New-York, Penguin Books, 2011, p. 24-25.

communs par virement bancaire alors que le syndicat n'accepte que les paiements par chèques¹⁷⁴. Pour le copropriétaire, le mode de paiement par chèque est un inconvénient, car il doit commander un chéquier servant uniquement à cette fin. Il estime cette dépense inutile puisqu'il existe d'autres façons de payer. Il préfère les paiements par virement bancaire, car sa conciliation bancaire personnelle est simplifiée, la raison du virement apparaissant dans son relevé de compte et le montant étant retiré à la date du paiement plutôt que quelques jours plus tard. Pour les administrateurs, le paiement par chèque facilite le suivi des copropriétaires qui ont acquitté leurs frais communs. Comme ils recueillent les chèques postdatés en début d'année, ils n'ont pas à faire une collecte chaque mois. Pour eux, la conciliation bancaire est simplifiée par les paiements par chèques. Ce mode de paiement permet aussi au syndicat de bénéficier d'un taux préférentiel à son institution financière.

En apparence, leurs positions et leurs intérêts sont en contradiction. Toutefois, ils ont aussi des intérêts communs dans cette affaire. En outre, il est possible de mettre l'accent sur l'importance pour le syndicat d'administrer et de recevoir les paiements d'une façon qui est efficace pour lui. Les administrateurs peuvent alors acquitter les sommes dues aux fournisseurs de services dont bénéficie le copropriétaire, par exemple pour l'entretien paysager et le déneigement.

De façon plus générale, mais aussi plus abstraite, les administrateurs peuvent mieux veiller à la saine gestion financière du syndicat s'ils disposent des moyens qui leur conviennent, ce qui est clairement dans l'intérêt du copropriétaire, entre autres en cas de sinistre ou lors de rénovations importantes. Lorsque les parties en médiation ont identifié et reconnu leurs intérêts communs, il est plus facile pour eux de coopérer afin de résoudre leur différend. Dans cet exemple, nous pouvons imaginer comme solution que les administrateurs permettent au copropriétaire d'effectuer son paiement par virement bancaire à condition qu'il acquitte ses frais communs pour l'année en un versement. Les administrateurs seraient alors à même de faire un suivi adéquat et le copropriétaire ne risquerait pas d'oublier ou de faire le virement en retard. Le copropriétaire pourrait aussi fournir un spécimen de chèque et les administrateurs effectuer eux-mêmes le prélèvement chaque mois. Avec cette solution, les administrateurs seraient en mesure de faire un

¹⁷⁴ *Florea c. Syndicat de copropriétaires du 1628 Henri-Bourassa Est*, 2020 QCCS 4876. Notons que les faits ont été légèrement modifiés afin de simplifier l'exemple.

suivi efficace des paiements alors que le copropriétaire verrait sur ses relevés bancaires la raison des retraits mensuels. Ce ne sont là que quelques exemples de solutions possibles et nous sommes convaincue que les parties en médiation en proposeraient davantage. Ce qu'il faut retenir ici, c'est que la situation de « vie communautaire »¹⁷⁵ des parties impose des limites à leur autodétermination, mais crée également des intérêts communs qu'il nous semble utile de mettre de l'avant.

Il nous paraît aussi plus facile pour les parties d'accepter les restrictions à leur recherche de solutions si elles sont reliées à un intérêt qu'elles partagent. À titre d'exemple, nous pouvons reprendre le cas mentionné ci-haut des copropriétaires voisins qui veulent insonoriser davantage leurs parties privatives pour résoudre des problèmes liés au bruit¹⁷⁶. Nous présumons qu'il peut être frustrant pour eux de ne pas pouvoir procéder sans soumettre leur projet pour obtenir l'approbation auprès des administrateurs ou de l'assemblée des copropriétaires, ou encore d'avoir à trouver d'autres solutions alors que celle-ci leur paraît idéale. Leur faire valoir qu'il n'est pas dans leur intérêt que tous les copropriétaires puissent porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble ou faire des modifications aux parties communes à leur guise peut aider à mettre les choses en perspective. Il est dans leur intérêt que des restrictions et une procédure d'approbation existent. Autrement, par exemple, des copropriétaires peuvent aussi faire des modifications qui diminuent l'insonorisation¹⁷⁷ sans demander à quiconque. À notre avis, il devient plus facile d'accepter de ne pas faire quelque chose que les parties ne veulent pas que les autres copropriétaires puissent faire à leur tour, que d'accepter l'impossibilité d'augmenter l'insonorisation des lieux.

Jusqu'ici, nous nous sommes intéressée davantage aux différends « internes » de la copropriété, c'est-à-dire ceux qui incluent le syndicat, les administrateurs ou les copropriétaires. Le plus souvent dans le cas d'un différend « externe », c'est-à-dire impliquant un tiers, celui-ci n'est pas assujéti à la déclaration de copropriété ni visé par les dispositions d'ordre public en la matière. Il n'a pas, non plus, d'intérêt dans l'immeuble ou la vie collective qui s'y déroule. C'est le cas, par exemple, des cocontractants du syndicat pour des services d'entretien. La recherche de

¹⁷⁵ *Krebs c. Paquin*, [1986] R.J.Q. 1139, 1142 (C.S.).

¹⁷⁶ *Supra*, section 1.1.2. a).

¹⁷⁷ Par exemple : *Syndicat des copropriétaires du Manoir des Gouverneurs c. Inextenso Immobilier inc.*, 2021 QCCS 466 où il est question de changements apportés à des plafonds et qui empiètent sur les parties communes.

solution lors de la médiation est limitée par le fait qu'une seule partie est un acteur de la copropriété. Cette situation peut s'avérer frustrante pour le tiers, surtout si le représentant du syndicat dispose d'une autorité limitée pour régler le différent¹⁷⁸. Selon nous, c'est à nouveau l'occasion pour le médiateur d'assister et de guider les parties. Le défi consiste ici, d'une part, à identifier les intérêts que les parties ont en commun¹⁷⁹. Par exemple, elles peuvent avoir toutes deux intérêt à maintenir leur relation d'affaires malgré leur différend si le syndicat est un client important de l'entreprise impliquée et si le syndicat est très satisfait des services de cette entreprise. Un autre défi consiste à assurer la stabilité et la réalisabilité de l'éventuelle entente de règlement. Par exemple, il est vrai que le représentant du syndicat doit obtenir l'aval du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires avant de s'engager, ce qui tend à compliquer et à ralentir le processus¹⁸⁰. Pour nourrir la patience de l'autre partie, le médiateur peut lui faire valoir que l'entente de règlement sera ainsi plus sûre. Si le représentant s'engage au-delà de l'autorité dont il dispose, l'entente pourrait être invalidée. Comme il est dans l'intérêt de tous que le différend soit réglé et que les engagements puissent être respectés de part et d'autre, il en découle qu'il est aussi dans leur intérêt que le représentant du syndicat de copropriété obtienne les approbations requises.

Par ailleurs, les limites imposées à l'autodétermination des parties peuvent s'avérer bénéfiques au processus et contribuer à stimuler la créativité des parties. L'efficacité d'une recherche de solution réside, entre autres, dans le fait de trouver des idées originales qui répondent aux intérêts des parties et qui ne sont pas limitées aux seules options offertes par le droit¹⁸¹. En ce sens, la médiation est un processus créatif¹⁸². Ceci paraît poser un défi particulier en raison de la nécessité que l'entente de règlement soit compatible avec la déclaration de copropriété et l'ordre public. Par contre, des études récentes suggèrent que des restrictions peuvent être bénéfiques au processus créatif.

¹⁷⁸ *Infra*, section 1.2.1.

¹⁷⁹ Pierre-Claude LAFOND, « La médiation comme solution aux troubles de voisinage », (2013) 3 *RAM/JAM* 13, 28.

¹⁸⁰ R. FISHER et W. URY, préc., note 173, p. 44.

¹⁸¹ G. A. LEGAULT, préc., note 50, 155.

¹⁸² J. M. NOLAN-HALEY, préc., note 157, 1373.

Dans le milieu artistique, cette idée a été popularisée par Phil Hansen dans les années 2010¹⁸³. Alors qu'il était étudiant, l'artiste a développé un tremblement de la main droite causé par des lésions nerveuses. Jusqu'alors dessinateur pointilliste, la réalisation de son art est devenue impossible. Son médecin l'a alors invité à « accepter » son tremblement¹⁸⁴. Son œuvre s'est alors renouvelée, l'artiste voyant maintenant son handicap comme une opportunité créative. Il en est venu à s'imposer lui-même des restrictions de toutes sortes, n'arrivant plus à créer autrement. Sa démarche artistique repose sur l'idée qu'il est nécessaire de « s'imposer des limites pour ne plus en connaître »¹⁸⁵.

Un article de la célèbre *Harvard Business Review*¹⁸⁶ aborde l'idée des contraintes comme source de créativité dans un cadre d'affaires. L'étude s'ancre dans la préconception de certains gestionnaires voulant que l'épanouissement créatif et innovateur de leurs équipes passe par l'abolition de contraintes. Les auteurs ont alors analysé plus d'une centaine d'études empiriques sur les effets de limitations sur la capacité créative et innovatrice. Ils ont constaté que sans contraintes, les personnes sont davantage portées vers la complaisance et vers des idées communes, manquant d'originalité. À l'inverse, lorsque des contraintes leur sont imposées, qu'elles soient budgétaires, esthétiques, temporelles ou autres, les individus sont plus concentrés, plus motivés et proposent des idées plus originales. Ils favorisent davantage l'interdisciplinarité, le travail d'équipe et ils ont recours à une plus grande variété de ressources. L'article souligne que les procédures mises en place par des entreprises telles que GE, Apple et Google vont dans le même sens : l'imposition de contraintes en quantité équilibrée stimule la créativité. Cela bénéficie à l'individu, à l'équipe et à l'entreprise. L'étude a par ailleurs montré le rôle primordial des gestionnaires dans l'épanouissement créatif de leurs équipes. En général, les restrictions sont perçues comme une source de défis et de motivation, ou comme une source d'obstacles et de frustrations. La personnalité de chacun a une influence sur cette perception, mais dans une plus grande mesure

¹⁸³ Phil HANSEN, <https://www.philinthecircle.com> (page consultée en mars 2020); Phil HANSEN, « Embrace the shake », *TED Talk*, 2013, en ligne: https://www.ted.com/talks/phil_hansen_embrace_the_shake/transcript#t-571131 (page consultée en mars 2020); Kate TORGOVNICK MAY, « Embrace the shake: Phil Hansen at TED2013 », *TEDBlog*, 26 février 2013, en ligne: <https://blog.ted.com/embrace-the-shake-phil-hansen-at-ted2013/> (page consultée en mars 2020).

¹⁸⁴ « *Well, why don't you just embrace the shake?* », traduction par Ted Talks.

¹⁸⁵ « *We need to first be limited in order to become limitless* », traduction par Ted Talks.

¹⁸⁶ Oguz A. ACAR, Murat TARAKCI et Daan VAN KNIPPENBERG, « Why Constraints Are Good for Innovation », *HBR*, 22 novembre 2019, en ligne: <https://hbr.org/2019/11/why-constraints-are-good-for-innovation> (page consultée en mars 2020).

c'est l'approche du gestionnaire qui fait la différence. Ainsi, pour stimuler la créativité de son équipe, le gestionnaire doit faire preuve de leadership et réussir à y implanter une conception positive des contraintes.

À notre avis, ces théories se transposent bien en médiation, particulièrement dans le contexte de la copropriété où les contraintes sont variées et multiples. En plus des limites imposées par la déclaration de copropriété et l'ordre public, l'entente de règlement doit s'inscrire de façon cohérente dans la communauté de copropriété pour être réalisable et efficace. Il y existe des usages, des règles sociales, parfois même des contraintes liées au bâtiment et ses infrastructures¹⁸⁷. Comme en toute autre matière, les parties ont aussi leur propres valeurs, intérêts et ordres normatifs auxquels ils obéissent. La relation de proximité entre les copropriétaires est d'ailleurs intéressante à ce sujet. Des personnes d'âges, de cultures, de religions et d'identités sexuelles variés partagent un toit (réel ou figuratif). Elles ont parfois pour seul point commun évident le fait d'avoir choisi la copropriété où elles résident. Les différends ont alors souvent une forte dimension émotive, affectant la quiétude des parties dans leur chez-soi. Assurer une vie harmonieuse en copropriété s'avère un exercice de tolérance, de respect d'autrui et d'ouverture d'esprit.

D'une façon similaire aux gestionnaires étudiés par les chercheurs de Harvard, le médiateur peut influencer l'impact des restrictions sur le processus et sur le ressenti des parties. Puisqu'il est leur guide dans le processus, nous croyons qu'il peut réussir à inspirer une réaction positive chez les parties s'il adopte lui-même une approche constructive face aux contraintes. Par exemple, lorsqu'une solution envisagée par les parties est contraire au règlement de l'immeuble, le médiateur a deux options. Il peut d'office mettre la solution de côté, leur indiquant qu'elle est irréalisable. L'élimination pure et simple d'une idée qui correspond par ailleurs aux intérêts des parties met l'accent sur les limites imposées à leur autodétermination. Il peut aussi s'avérer frustrant pour elles de voir certains fruits de leur démarche rejetés. Plus encore, une attitude fermée de la part du médiateur peut miner leur confiance en lui. À l'inverse, dans le même scénario, le médiateur peut adopter une posture plus ouverte en incitant les parties à identifier les aspects de la

¹⁸⁷ Par exemple, dans *Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est*, 2011 QCCS 2115 la hauteur des barrières de sécurité empêche les demandeurs d'utiliser le stationnement intérieur pour y garer leur camion.

solution qui leur conviennent et pourquoi. Il peut ensuite explorer avec elles s'il est possible d'adapter la solution envisagée afin qu'elle soit conforme au règlement ou si d'autres idées peuvent leur offrir les mêmes bénéfices. De façon vraisemblable, les parties auront moins le sentiment que leur autodétermination est limitée si les restrictions ne sont pas présentées comme des inconvénients, mais comme des facteurs pouvant contribuer à améliorer le contenu et la réalisabilité de leur entente.

Les limites imposées aux parties peuvent faciliter l'ouverture à des opportunités créatives. En effet, les parties peuvent devoir abandonner des solutions évidentes à leur conflit et coopérer pour en trouver des nouvelles. Bien que cela puisse paraître un inconvénient, c'est aussi l'occasion pour elles d'approfondir leur « reconnaissance » mutuelle, ce qui consolide la transformation de leur relation¹⁸⁸. En se voyant contraintes de modifier une solution afin qu'elle continue de correspondre à leurs intérêts respectifs tout en étant réalisable dans le contexte, les parties doivent collaborer et, sans doute, en apprendre davantage sur les intérêts et besoins de l'autre.

Repensons aux copropriétaires qui vivent un différend lié au bruit et supposons qu'ils abandonnent leur idée initiale d'insonoriser davantage les appartements, sa réalisation étant trop compliquée. Les parties continuent d'échanger au sujet de ce qui leur pose problème. Il peut ressortir des échanges que c'est surtout le bruit à des moments spécifiques qui sont source de frustration et que c'est la répétition du problème qui a mené à un état général d'impatience et de colère : entre 19h00 et 19h30, le temps qu'un bébé s'endorme par exemple, les matinées parce que le copropriétaire est souvent en conférence téléphonique ou encore la troisième semaine du mois parce que le copropriétaire travaille de nuit et dort le jour. Il peut aussi ressortir des échanges qu'il y a des moments où l'augmentation du bruit est inévitable : une fin de semaine sur deux lorsque le copropriétaire a la garde de ses jeunes enfants, quelques heures de pratique de piano par semaine ou le temps d'un entraînement quotidien, par exemple. En discutant de leurs besoins respectifs et en reconnaissant l'importance de ceux de l'autre, les voisins peuvent déjà bénéficier de leur démarche de médiation, et ce, même si elle n'aboutit pas à une entente de règlement¹⁸⁹. Il reste qu'il est préférable pour les parties d'arriver à une entente. Elles peuvent s'engager l'une et l'autre

¹⁸⁸ R. A. BARUCH BUSH, préc., note 48, p. 2 (PDF).

¹⁸⁹ R.A. BARUCH BUSH et J. P. FOLGER, préc., note 158, p. 87.

à être plus tolérantes à l'égard des bruits normaux de la vie quotidienne. Elles peuvent échanger leurs numéros de téléphone pour avoir une façon simple et rapide de se rejoindre en cas de problème. Elles peuvent établir un horaire plus ou moins fixe: l'une s'engage à ne pas s'entraîner entre 19h00 et 20h00 par exemple, alors que l'autre s'engage à ne pas faire de plaintes lorsque l'entraînement a lieu entre 7h00 et 9h00. Ces solutions ne sont pas d'une originalité inédite. Elles n'ont toutefois pas besoin de l'être. Les parties arrivent à des compromis qui leur sont mutuellement satisfaisants. Ce type de solutions n'est pas offert par le système judiciaire et s'inscrit bien dans le contexte collectif de la copropriété. L'impossibilité de modifier l'insonorisation mène à une collaboration entre les parties dans le développement de solutions alternatives. De plus, elles ont pu augmenter leur reconnaissance réciproque en s'intéressant davantage à la réalité de l'autre.

Pour conclure à l'égard de cette question, rappelons que l'autodétermination des parties ne réside pas seulement dans leur autonomie face au droit. Pour les professeurs Robert A. Baruch Bush et Joseph P. Folger, il s'agit plutôt d'un état de « puissance » résultant de la détermination par les parties de leurs propres objectifs, de leur prise de conscience quant aux options et aux ressources qui s'offrent à elles, du développement de leurs propres habiletés dans la résolution de conflit et de leur autonomie dans la prise de décision et le dénouement du processus¹⁹⁰. Cette vision globale de l'autodétermination nous permet d'avancer que le recours à la médiation par des acteurs de la copropriété peut s'avérer profitable pour l'ensemble de la « communauté de copropriétaires » dans laquelle s'inscrit le différend. S'il y avait un essor du recours à la médiation en contexte de copropriété, il serait d'ailleurs intéressant d'étudier ses bienfaits sur les tiers au différend, mais partie à cette communauté. Par exemple, si les parties ressortent de la médiation avec des outils leur permettant de prévenir et résoudre des conflits plus facilement, nous imaginons qu'elles les transposeraient dans leurs relations de voisinage avec les autres copropriétaires. De même, un administrateur peut se retrouver mieux outillé pour intervenir en cas de différend entre voisins, ou au sein du conseil d'administration. Bien que les effets de la médiation sur les tiers soient subtils, ils pourraient s'avérer significatifs dans la création et le maintien d'un espace de vie harmonieux.

¹⁹⁰ *Id.*, p. 85- 87.

1.2. *Le formalisme en contexte de copropriété divise*

Les règles formelles applicables en copropriété divise sont nombreuses. Entre autres, les documents constitutifs de la copropriété et leur modification, le conseil d'administration du syndicat de copropriété et ses activités, ainsi que la tenue et le déroulement des assemblées de copropriétaires sont tous soumis à des règles formelles spécifiques. Ce formalisme contraste avec le caractère résolument informel de la médiation. Une certaine dichotomie existe donc. D'une part, le processus de règlement des différends choisi par les parties se définit par son caractère informel qui constitue l'un de ses attraits. D'autre part, le respect des formalités imposées par le régime de la copropriété peut être déterminant pour la validité du processus de médiation et pour la réalisabilité de l'entente de règlement. Le caractère formel de la copropriété a donc une incidence sur la médiation sans s'y appliquer de façon directe. En outre, les parties et le médiateur peuvent avoir à s'assurer du respect de certaines formalités avant et après le processus de médiation. Nous abordons dans cette section deux situations où plusieurs règles formelles sont applicables et leur respect essentiel à la validité de la démarche : la représentation du syndicat de copropriété dans un processus de médiation (1.2.1.) et l'entente de règlement soumise à l'assemblée des copropriétaires (1.2.2.).

1.2.1. La représentation du syndicat de copropriété dans un processus de médiation

Le syndicat de copropriété est une personne morale¹⁹¹ formée, administrée et agissant par ses deux organes, soit le conseil d'administration et l'assemblée de copropriétaires¹⁹². Son objet est prévu à l'article 1039 C.c.Q. :

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Elle prend le nom de syndicat.

¹⁹¹ C.c.Q., art. 1039. À ce titre, elle a la pleine jouissance de ses droits civils : C.c.Q., art. 301.

¹⁹² C.c.Q., art. 311; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 849, p. 637.

Cela étant, nous pouvons présumer que le syndicat de copropriété est susceptible d'être partie à des différends et, donc, de prendre part à un processus de médiation. De façon non limitative, un conflit peut survenir avec un voisin, un copropriétaire, un assureur, le promoteur, un locataire¹⁹³, un cocontractant ou son gérant¹⁹⁴.

La présente section est consacrée à la participation du syndicat de copropriété au processus de médiation. En premier lieu, nous examinons le syndicat de copropriété comme partie à la médiation (A). Ensuite, nous traitons du choix du représentant du syndicat et de sa désignation (B). En terminant, nous abordons la question de l'autorité pour régler (C).

A) Le syndicat de copropriété comme partie à la médiation

Le syndicat de copropriété peut prendre part à un processus de médiation en vertu de la loi et de la déclaration de copropriété. Le *Code civil du Québec* attribue aux personnes morales la capacité requise pour « exercer tous leurs droits »¹⁹⁵. L'objet du syndicat constitue ses « pouvoirs et responsabilités »¹⁹⁶ et comprend, entre autres, les « opérations d'intérêt commun »¹⁹⁷. Selon la disposition préliminaire du *Code de procédure civile*¹⁹⁸, il est dans l'« intérêt public » de favoriser les modes de prévention et règlement des différends. L'article premier du *Code de procédure civile* prévoit l'obligation de « considérer le recours aux modes privés de prévention et règlement [des] différends ». La médiation est expressément visée par les articles 605 et suivants. À notre avis, si la participation aux modes de prévention et règlement des différends est dans l'intérêt public, elle est aussi comprise dans la notion d'« opération d'intérêt commun » de l'article 1039 C.c.Q.¹⁹⁹. Elle doit, à tout le moins, être envisagée par le syndicat lorsqu'il est partie à un différend. D'ailleurs, certains juges ont émis des commentaires suggérant à des parties, incluant le syndicat de

¹⁹³ C.c.Q., art. 1079, 1790.

¹⁹⁴ C.c.Q., art. 1085.

¹⁹⁵ C.c.Q., art. 303.

¹⁹⁶ C. GAGNON, *La copropriété divisée*, préc., note 6, n° 690, p. 506.

¹⁹⁷ C.c.Q., art. 1039.

¹⁹⁸ RLRQ c. C-25.01.

¹⁹⁹ L'interprétation du juge Grandpré dans *Syndicat de la copropriété 64 à 90, rue des Soeurs grises c. Développement des quais inc.* 2011 QCCS 1130, par. 94 nous semble en ce sens.

copropriété, de se tourner vers des modes amiables pour régler leurs différends²⁰⁰. Nous pouvons en déduire que le syndicat peut donc y participer.

La déclaration de copropriété confirme parfois la possibilité pour le syndicat de participer à une médiation. Le modèle recommandé par la Chambre des notaires du Québec²⁰¹ propose deux articles en ce sens. D'abord, l'article 34 dans la section « Obligations et devoirs du conseil d'administration » :

ARTICLE 34. Outre les obligations et les devoirs que la loi et la présente déclaration de copropriété leur imposent, les administrateurs du syndicat doivent:

[...]

34.11 *Représenter 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 avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes (nos italiques).

Ensuite, l'article 103 dans la section « Médiation et arbitrage » précise:

ARTICLE 103. Tout désaccord ou différend pouvant naître, notamment et non limitativement, de l'interprétation ou de l'application du présent acte, incluant les servitudes qui y sont créées, ainsi que de toute modification qui peut y être apportée par la suite, de même que toute impasse au sein du conseil d'administration, devra être soumis à la médiation. Les parties directement concernées devront désigner le médiateur d'un commun accord, lequel devra être un notaire ou un avocat médiateur accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et possédant une expertise en matière de copropriété. Les parties directement concernées, qu'il s'agisse de copropriétaires, d'administrateurs ou du syndicat, le cas échéant, devront collaborer de bonne foi en vue de la résolution du différend de façon expéditive; ils devront, entre autres, participer à au moins une séance de médiation et y déléguer une personne en autorité de décision, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires qui devront en tout temps être respectés. La médiation sera tenue et conduite conformément aux règles de droit et aux dispositions du *Code de*

²⁰⁰ *Dr Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St- Bernard*, préc., note 31, par. 15; *Mazza c. Havre Lafontaine*, préc., note 31, par. 109 et 110; *Gagné c. Syndicat de la copropriété Montpellier 561*, préc., note 31, par. 20; *Syndicat des copropriétaires du Château Corot c. Tanaka*, préc., note 31, par. 96 et 97; *Castilloux c. Syndicat des copropriétaires du 537 Jacques-Cartier Est Longueuil*, préc., note 31, par. 163.

²⁰¹ C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, préc., note 5.

procédure civile du Québec en vigueur au moment du différend. Les frais afférents à la médiation seront assumés par les parties en parts égales entre elles (nos italiques).

La capacité du syndicat à prendre part à un processus de médiation est reconnue par ces articles, mais la présence de ces clauses n'est pas essentielle pour l'assurer. Par exemple, l'absence de clauses portant sur la médiation dans la déclaration de copropriété peut s'expliquer par le moment où le document a été rédigé puisque le recours aux modes de règlement des différends est une recommandation assez récente. Vu l'importance accordée par le législateur aux modes privés de règlement des différends, nous ne croyons pas que le silence de la déclaration de copropriété suffise à priver le syndicat de la capacité d'y participer.

La loi ne prévoit pas que l'assemblée des copropriétaires soit obligatoirement convoquée pour que le syndicat puisse entreprendre un processus de médiation. À titre de mandataire du syndicat de copropriété, il appartient au conseil d'administration de procéder²⁰². Ce pouvoir du conseil d'administration peut lui être attribué selon la répartition des pouvoirs compris dans l'acte constitutif²⁰³. Il est de bonne pratique de consigner la décision de participer à la médiation dans un procès-verbal. Celui-ci protège le conseil d'administration : si le processus de médiation échoue ou n'a pas lieu, il aura la preuve qu'il s'est conformé aux obligations du *Code de procédure civile* et de la déclaration de copropriété, le cas échéant. Le procès-verbal doit être transmis aux copropriétaires conformément à l'article 1086.1 C.c.Q. La décision est prise à la majorité des administrateurs²⁰⁴, sous réserve de ce qui est prévu par la déclaration de copropriété. Les informations devant être incluses dans le procès-verbal sont indéterminées. Un document trop détaillé peut porter atteinte à la confidentialité de la médiation²⁰⁵. À l'inverse, un document trop succinct ne nous semble pas, non plus, souhaitable. Un procès-verbal qui, par exemple, indique « il est résolu de participer à un processus de médiation » n'informe que de façon superficielle les copropriétaires de la décision. À notre avis, le document doit minimalement comprendre une

²⁰² C.c.Q., art. 321.

²⁰³ C.c.Q., art. 1053, al. 3. Il peut aussi être attribué à l'assemblée des copropriétaires, bien que cette répartition des pouvoirs soit vraisemblablement plus rare. Alors, la décision de procéder ou non à la médiation doit être prise suivant les conditions énoncées dans la déclaration de copropriété.

²⁰⁴ C.c.Q., art. 336.

²⁰⁵ *Infra*, section 2.1.

mention, même large, du sujet du différend. À titre d'exemple, « il est résolu de participer à un processus de médiation au sujet de l'horaire du déneigement ». Enfin, notons que si le processus de médiation est précédé d'une demande en justice, les copropriétaires doivent être avisés de cette demande par écrit dans les cinq jours suivant sa signification au syndicat²⁰⁶. Il nous semble conséquent de les aviser qu'une médiation a lieu en lien avec cette demande en justice.

Nonobstant ce qui précède, nous pouvons nous interroger sur l'intérêt de plus amplement informer l'assemblée du processus de médiation et lui donner l'occasion de s'exprimer à son sujet lorsque celui-ci dépasse des objets de gestion et d'administration courante ou s'il est d'un intérêt « hautement collectif ». Nous pensons ici à des sujets qui tiennent à cœur aux copropriétaires, qui sont susceptibles d'avoir des effets sur leurs vies quotidiennes ou d'avoir autrement un impact significatif sur eux. Nous pouvons imaginer, par exemple, un processus de médiation entre le syndicat, le promoteur et l'entrepreneur suite à la découverte de vices de construction majeurs. D'un côté, les membres de l'assemblée des copropriétaires sont aussi les membres du syndicat de copropriété. Puisqu'ensemble ils constituent la partie à la médiation, il semble opportun qu'ils puissent communiquer leurs opinions, leurs besoins et leurs intérêts au représentant. De plus, la médiation est basée sur les besoins et intérêts des parties. Nous pouvons douter que l'on puisse prétendre avoir adéquatement pris en compte ces besoins et ces intérêts s'ils n'ont pas été entendus²⁰⁷. Enfin, le caractère volontaire de la médiation semble aussi militer en faveur de cette position. De l'autre côté, lorsque la participation à un processus de médiation est de la compétence du conseil d'administration, cette compétence est exclusive. Il n'a donc pas à consulter l'assemblée des copropriétaires à ce sujet. Ensuite, une telle consultation peut s'avérer laborieuse pour les administrateurs, surtout dans le cas de grandes copropriétés. En effet, il peut être compliqué de compiler et de concilier les différents commentaires, d'autant plus lorsqu'ils sont nombreux. À notre avis, la décision de consulter ou non l'assemblée des copropriétaires relève donc de la discrétion des administrateurs. Si la consultation leur paraît appropriée dans les circonstances, la tenue d'une assemblée peut alors être utile pour discuter et débattre de la question, les copropriétaires pourraient cependant aussi transmettre leurs commentaires par écrit ou oralement.

²⁰⁶ C.p.c., art. 477.

²⁰⁷ Une réflexion similaire est proposée par Philip J. Harter, mais quant à la médiation en matière de politique publique (« *public policy* », notre traduction) : Philip J. HARTER, « A Plumber Respond to the Philosophers: A Comment on Professor Menkel-Meadow's Essay on Deliberative Democracy », (2004) 5 *Nev. L.J.* 379, 386.

Pour terminer, lorsque le syndicat de copropriété est partie à la médiation, l'entente de règlement constitue un contrat auquel le syndicat est partie. Sous réserve de la question de la confidentialité²⁰⁸, elle doit donc être conservée au registre de la copropriété et tenue à la disposition des membres²⁰⁹.

B) Le représentant du syndicat et sa désignation

Pour prendre part à un processus de médiation, le syndicat de copropriété doit nécessairement agir par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs représentants. L'acte constitutif de copropriété précise « les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires »²¹⁰. En principe, c'est dans cette section de la déclaration de copropriété que se trouvent les règles concernant la représentation du syndicat. Pour reprendre l'exemple du modèle proposé par la Chambre des notaires²¹¹, le devoir de représentation est prévu à l'article 34.11 : les « administrateurs du syndicat doivent [...] [r]eprésenter 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 ». Dans l'éventualité où une déclaration de copropriété est silencieuse sur le sujet spécifique de la médiation, nous croyons qu'elle puisse être comprise dans la notion plus vaste d'« acte civil ». Par ailleurs, les pouvoirs résiduels sont en général attribués au conseil d'administration, bien qu'ils puissent aussi être attribués à l'assemblée des copropriétaires²¹². Enfin, la lecture combinée des articles 312, 321 et 335 C.c.Q. suggère que, même en l'absence totale d'une telle disposition²¹³, l'obligation de représenter le syndicat de copropriété ou de désigner un représentant incombe aux administrateurs.

Le choix du représentant est d'importance dans le contexte de la médiation. Le processus étant participatif, le représentant contribue de façon significative à sa réussite ou à son échec. Si la désignation d'un administrateur peut paraître aller de soi, nous croyons qu'il est opportun d'y

²⁰⁸ *Infra*, section 2.1.

²⁰⁹ C.c.Q., art. 1070.

²¹⁰ C.c.Q., art. 1053, al. 3.

²¹¹ C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, préc., note 5.

²¹² C.c.Q., art. 1053, al. 3; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 8.

²¹³ Ce qui serait contraire à l'article 1053, al. 3 C.c.Q.

accorder une plus grande attention à la démarche. L'avocat Hans-Patrick Schroeder recommande que le représentant d'une société dispose de l'autorité nécessaire pour régler le différend²¹⁴ et d'une connaissance directe de son objet²¹⁵. Il est évident que l'administrateur détient certaines informations privilégiées qui peuvent suffire à constituer cette « connaissance directe ». C'est le cas, à notre avis, des questions d'administration courante.

Lorsque le différend revêt un caractère exceptionnel, il nous paraît incertain que l'administrateur dispose toujours d'une connaissance directe de l'entièreté de l'objet du différend. D'abord, il n'est pas élu sur la base d'une quelconque compétence ou formation. Il peut bien remplir son rôle sans être à l'aise de prendre part à un processus de règlement des différends qui dépasse les objets d'administration courante. Ensuite, le différend peut impliquer des aspects techniques particuliers, comme lors d'un conflit sur une question d'assurance ou de travaux. Il peut alors être opportun de désigner une personne qui maîtrise les spécificités de la situation. Enfin, le différend peut poser des inconvénients qu'à certains membres du syndicat qui ne font pas partie du conseil d'administration. Les administrateurs peuvent alors n'avoir qu'une connaissance secondaire du problème. Les juristes Jeffrey G. Kichaven et Vicky Stone préconisent toutefois que le représentant ait, entre autres, une connaissance encyclopédique des faits, événements et transactions se rapportant à la situation²¹⁶. À titre d'exemple, imaginons qu'un important chantier soit mis en place sur le lot voisin d'un l'immeuble détenu en copropriété divise²¹⁷. Le bruit, la poussière et les vibrations qu'entraînent les constructions empêchent les résidents de la copropriété de profiter de leurs terrasses et, en général, leur causent des inconvénients. Trois copropriétaires sont de plus privés de l'accès à leurs stationnements. Le constructeur et le syndicat entreprennent un processus médiation. Un administrateur peut être un représentant adéquat du syndicat, vivant lui-même des problèmes liés aux constructions et récoltant les plaintes des copropriétaires. Sur la question des stationnements, il n'en a toutefois pas une connaissance directe et n'étant pas lui-même incommodé. Il peut alors s'avérer judicieux de déléguer aussi un des trois copropriétaires à la médiation à titre de représentant ou accompagnateur, au risque qu'il soit plus émotif face au

²¹⁴ *Infra*, section 1.2.1. C).

²¹⁵ Hans-Patrick SCHROEDER, « The Advocate's Role in Mediation Proceedings: A German Perspective on Effective Mediation Advocacy » (2017) 5 *Yearbook on International Arbitration* 247, 255.

²¹⁶ Jeffrey G. KICHAVEN et Vicky STONE, « Preparing for Mediation », (1991) 18(1) *Litigation* 40, 42.

²¹⁷ Exemple inspiré de *Copropriété 889 Richelieu c. Groupe Norplex inc.*, 2015 QCCS 255.

problème. La correspondance entre le règlement du différend et les intérêts et besoins de ces trois copropriétaires est ainsi favorisée.

La désignation de plus d'un représentant est une possibilité à envisager. Comme dans l'exemple précédent, un administrateur et un copropriétaire peuvent avoir une connaissance directe de différents aspects du conflit et, donc, être complémentaires. Une telle approche inclusive favorise d'ailleurs une meilleure acceptation de l'entente par les parties visées²¹⁸. En copropriété, cette acceptation peut se traduire par un vote favorable en assemblée ou par l'adhésion des copropriétaires aux termes de l'entente. Si, pour une raison quelconque, le conseil d'administration ne souhaite pas désigner plus d'un représentant ou une personne qui n'est pas administrateur, un copropriétaire ayant des connaissances particulières liées au différend peut accompagner le représentant, comme prévu par l'article 609, al. 2, C.p.c. Enfin, un avocat peut assister le ou les représentants du syndicat. Son rôle en est alors un d'accompagnement et non de représentation²¹⁹. La contribution des parties au processus, leur collaboration et leur autodétermination doivent demeurer au premier plan. Il est primordial que l'avocat choisi ne contribue pas à créer une atmosphère adversative²²⁰. Le choix d'avoir recours aux services d'un avocat implique aussi des frais supplémentaires pour le syndicat, ce qui est à considérer.

La désignation d'un représentant, administrateur ou non, se fait par résolution écrite à la majorité des voix des administrateurs²²¹ et doit être transmise aux copropriétaires dans les 30 jours suivant son adoption²²². Dans l'idéal, son mandat est précis, clair et consigné dans un procès-verbal, puisqu'il constitue une forme de protection pour le représentant et pour le conseil d'administration en établissant les limites de leur responsabilité respective. Les procès-verbaux doivent être communiqués aux copropriétaires²²³. Or, en général il n'est pas judicieux d'informer l'autre partie de la latitude dont dispose le représentant dans la négociation. À l'évidence, cela pose problème lorsque cette autre partie est un copropriétaire²²⁴. En effet, il y a alors un

²¹⁸ Jean POITRAS et Robert E. BOWEN, « A Framework for Understanding Consensus-Building Initiation », (2002) 18 *Negot. J.* 211, 221.

²¹⁹ S. CHIANETTA, préc., note 33; G. A. LEGAULT, préc., note 50, 183 et 184.

²²⁰ J. M. NOLAN-HALEY, préc., note 157, 1372 et 1373.

²²¹ C.c.Q., art. 336.

²²² C.c.Q., art. 1086.1.

²²³ *Id.*

²²⁴ C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 712, p. 529.

déséquilibre de pouvoir qui risque d'affecter la dynamique de la médiation. La partie peut refuser toute offre de règlement qui est moindre que ce que le représentant est autorisé à lui consentir. Il est envisageable que l'attention et l'énergie de cette partie soient portées sur l'obtention du règlement « maximal » autorisé plutôt que sur la résolution réelle du différend. Pire, il se peut que la partie refuse de participer à la médiation, estimant que les limites imposées au représentant sont déraisonnables. À l'heure actuelle, sauf attendre l'échéance de 30 jours pour envoyer les documents, nous ne croyons pas qu'il existe de réelles solutions permettant d'éviter cette situation. Les droits des copropriétaires l'emportent ici sur l'intérêt de la médiation.

Le mandat peut aussi faire mention de la date de la médiation, le lieu, le nom de l'autre partie, le médiateur ou toute autre information utile pour identifier le processus pour lequel le représentant est désigné. Il devrait indiquer que le représentant est tenu aux mêmes obligations de prudence, de diligence, d'honnêteté et de loyauté que l'administrateur²²⁵. Enfin, le mandat doit aborder la question de l'autorité pour régler.

C) L'autorité pour régler

Pour simplifier, on peut définir l'autorité pour régler²²⁶ comme le pouvoir de conclure un règlement. L'article 609, al. 2 C.p.c. indique que les parties « sont tenues de s'assurer que les personnes autorisées à conclure une entente sont présentes ou qu'elles peuvent être consultées en temps utile pour donner leur accord ». Il relève du rôle du médiateur de vérifier que les personnes détiennent cette autorité²²⁷.

La littérature à ce propos va dans le même sens. Jeffrey G. Kichaven et Vicky Stone prônent que le représentant soit, notamment, un « négociateur avec l'autorité pour régler »²²⁸. La position de Hans-Patrick Schroeder, précitée, s'inscrit dans la même lignée²²⁹, tout comme celle des

²²⁵ C.c.Q., art. 322.

²²⁶ Plus communément abordé sous son appellation anglophone « *authority to settle* ».

²²⁷ P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-58, p.131.

²²⁸ « *Deal maker, with authority to settle* » (notre traduction); J. G. KICHAVEN et V. STONE, préc., note 216, 42.

²²⁹ H.-P. SCHROEDER, préc., note 215, 255.

médiateurs David C. Hesser et Elizabeth Jarrell Craig²³⁰. Les réputés négociateurs et médiateurs Robert Fisher et William Ury soulignent que le représentant qui doit de façon systématique obtenir l'assentiment d'une « autorité supérieure » ralentit et complique le processus²³¹. Enfin, la désignation d'un représentant disposant de l'autorité pour régler est tributaire de la bonne foi selon le professeur John Wade²³².

Il est envisageable que des clauses de la déclaration de copropriété prévoient aussi l'obligation d'accorder une certaine autorité au représentant. L'article 34.11 du modèle de la Chambre des notaires du Québec indique qu'il doit avoir le « pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes »²³³. L'article 103 mentionne que les parties « devront, entre autres, participer à au moins une séance de médiation et y déléguer une personne en autorité de décision, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires ». Notons déjà que conformément à la loi²³⁴, ces clauses imposent d'office une limite aux pouvoirs du représentant, soit les pouvoirs de l'assemblée²³⁵.

La notion d'autorité pour régler est donc d'importance. Or, elle est empreinte d'ambiguïté. Nous comprenons que le représentant doit pouvoir conclure un règlement, mais ignorons ce que cela signifie. Doit-il simplement avoir le pouvoir d'engager le syndicat par sa signature? Se porte-t-il garant de la coopération des membres dans la réalisation de l'entente? Son consentement est-il conditionnel à l'approbation ou à la ratification de l'assemblée des copropriétaires? Les critères pour satisfaire l'exigence ne sont pas clairement définis, pas plus que la forme que doit prendre la délégation du pouvoir et son étendue. Plusieurs questions supplémentaires se posent alors. Entre autres, le représentant doit-il jouir d'une liberté totale quant aux termes du règlement? Nous avons déjà établi qu'une telle liberté en copropriété est impossible vu les compétences réservées à

²³⁰ David C. HESSER et Elizabeth JARRELL CRAIG, « Team Mediation: An Interdisciplinary Model Balancing Mediation in the Matrix », (2007) 7(1) *Pepperdine Dispute Resolution Law Journal* 113, 139.

²³¹ R. FISHER, et W. URY, préc., note 173, p. 44.

²³² John WADE, « Bargaining in the Shadow of the Tribe and Limited Authority to Settle », (2003) 15(2) *Bond Law Review* 123, 128.

²³³ C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, préc., note 5.

²³⁴ C.c.Q., art. 1086.2.

²³⁵ S. ALLARD et C. GAGNON, préc., note 1, 270.

l'assemblée. Est-ce la seule limite admissible? Sinon, la marge de manœuvre du représentant doit-elle être déterminée de façon explicite?

John Wade propose que la notion d'autorité pour régler sous-tend trois types d'autorité, soit l'autorité juridique, l'autorité persuasive et l'autorité du résultat raisonnable²³⁶. Le représentant désigné peut disposer de l'un ou plusieurs d'entre eux.

Le représentant jouissant de l'autorité juridique est celui qui a le pouvoir de lier juridiquement les membres du groupe qu'il représente. En copropriété, l'autorité juridique appartient au représentant désigné selon ce qui est prévu par la déclaration de copropriété ou la loi, le plus souvent par une résolution écrite du conseil d'administration.

L'autorité persuasive appartient à la personne qui a un fort pouvoir persuasif sur le groupe. Elle parvient à rallier les membres et à les convaincre de coopérer et de se conformer à une entente donnée. Selon l'auteur, la personne qui jouit d'office de l'autorité juridique a souvent une faible autorité persuasive²³⁷. Dans ces cas, un règlement signé par l'autorité juridique est peu utile puisque l'absence d'autorité persuasive peut entraîner un manque d'engagement des membres dans la réalisation de l'entente. Ces derniers sont souvent insatisfaits et n'en respectent pas les termes. À notre avis, le contexte de copropriété constitue en général une exception à cette observation. En effet, nous pouvons présumer que les administrateurs – habituellement détenteur de l'autorité juridique – bénéficient aussi d'une autorité persuasive. Ils sont, après tout, élus par les membres du syndicat. Si l'autorité persuasive relève de la confiance des membres en la personne désignée et en la représentation qu'elle fait de leur version du différend, un administrateur apprécié et impliqué aura sans doute la confiance des copropriétaires.

L'autorité du résultat raisonnable agit en complément aux autres types. Elle implique que le représentant a le pouvoir de conclure une entente, mais avec une marge de manœuvre prédéfinie. À titre d'exemple, prenons une situation de médiation entre le syndicat et la compagnie de

²³⁶ Respectivement « *legal authority* », « *persuasive authority* » et « *reasonable outcome authority* » (nos traductions). J. WADE, préc., note 232, 126-128.

²³⁷ J. WADE, *id.*, 127.

déneigement avec qui il a un contrat de service. Les copropriétaires sont mécontents du service rendu, car le déneigement n'est effectué qu'une fois par jour et en début d'après-midi, qu'importe le moment où la neige est tombée et quelle que soit la quantité. Ils doivent donc fréquemment déneiger leurs stationnements le matin avant de quitter pour le travail et parfois lors de leur retour le soir. Le syndicat est représenté par un administrateur. Il est probable que ce dernier jouisse de l'autorité juridique pour agir, ainsi que de l'autorité persuasive auprès des autres membres du conseil d'administration et du syndicat de copropriété pour qu'ils acceptent une entente de règlement. Il est aussi imaginable que lui soit accordé l'autorité du résultat raisonnable, comme le pouvoir de conclure toute entente à condition qu'un passage soit prévu avant 7h00 le matin et que le prix n'augmente pas. Sinon, il doit consulter les autres membres du conseil d'administration.

Du point de vue du droit strict, il suffit de disposer de l'autorité juridique pour satisfaire la condition voulant que le représentant dispose de l'autorité de régler. Plus encore, il est possible de voir une délégation implicite du pouvoir de régler dans l'action de nommer un représentant. Les dispositions en vertu desquelles le syndicat effectue une désignation exigent, après tout, que celui-ci dispose de l'autorité pour régler. C'est d'ailleurs par la résolution écrite du conseil d'administration que le médiateur vérifie qui est désigné comme représentant et valide que l'article 609, al. 2 C.p.c. et les clauses de la déclaration de copropriété, le cas échéant, sont respectés. En d'autres termes, le médiateur vérifie alors la capacité juridique du représentant. Nous croyons que l'objectif visé par l'obligation de déléguer le pouvoir de régler dépasse cette interprétation. En toute logique, il faut bien sûr s'assurer que le syndicat soit lié par l'entente, mais aussi qu'elle soit respectée par ses membres. Autrement, le processus revêt une certaine futilité. Comme l'indique le professeur Georges A. Legault, « seul l'engagement des personnes dans la démarche permet d'assurer la viabilité de la solution »²³⁸. L'autorité persuasive est donc essentielle. Celle-ci contribue à la réalisabilité de l'entente et favorise un vote positif en assemblée si nécessaire. À notre avis, il est primordial de désigner au moins une personne jouissant de l'autorité persuasive auprès des membres. Cette autorité n'est pas de façon réaliste vérifiable par le médiateur ou l'autre partie. Il relève alors de la bonne foi du conseil d'administration de choisir une personne qui peut vraisemblablement convaincre les membres du syndicat d'adhérer à l'entente. En principe, nous pouvons présumer que les membres du conseil d'administration ont

²³⁸ G. A. LEGAULT, préc., note 50, 187.

une autorité persuasive auprès des copropriétaires. L'inverse est possible, mais demeure une exception.

Dans l'hypothèse où les administrateurs choisissent une personne, entre eux ou non, ayant une forte autorité persuasive et lui délègue l'autorité juridique, ils doivent aussi déterminer l'étendue de ses pouvoirs. Il existe un danger que des administrateurs mal avisés rédigent un mandat trop large et dont les conditions et limites sont mal définies. C'est le cas, par exemple, d'un mandat qui délègue au représentant le « pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par la déclaration de copropriété ». Le représentant a alors, notamment, le pouvoir d'engager le syndicat dans une entente qui, aux termes de son mandat, ne connaît presque aucune limite. Dans le cas de la médiation qui a lieu avec le déneigeur, le représentant-administrateur peut engager le syndicat dans un contrat de dix ans par exemple. Il est possible que cet aspect de l'entente ne convienne pas aux autres membres du conseil qui préfèrent obtenir des soumissions annuelles, ou encore qui envisagent l'année suivante de n'octroyer un contrat qu'à une entreprise qui offre des services de déneigement et d'entretien paysager. Il est alors d'autant plus envisageable que ces administrateurs soient mécontents que le représentant ait fait fi des conversations qu'ils ont eu à ce sujet dans le passé. Néanmoins, le syndicat est lié, le représentant n'ayant pas outrepassé les pouvoirs accordés par son mandat. Nous pouvons aussi souligner que l'assemblée n'a qu'un pouvoir de consultation relativement au budget²³⁹. En ce sens, le représentant ici est limité quant aux engagements financiers auxquels il peut consentir, mais il n'est pas non plus dans l'impossibilité de le faire. Il est donc dans l'intérêt du conseil d'administration de circonscrire les pouvoirs du représentant afin d'éviter des dépenses ou des engagements imprévus.

À l'inverse, une marge de manœuvre trop limitée n'est pas, non plus, souhaitable. La désignation d'un représentant ayant l'autorité juridique pour signer l'entente mais aucun pouvoir pour en négocier les termes ne respecte pas, à notre avis, l'objectif de l'article 609, al. 2, C.p.c., ni ceux de la déclaration de copropriété, le cas échéant. Le processus ne peut progresser de façon efficace s'il est constamment suspendu pour permettre au représentant d'obtenir l'assentiment de

²³⁹ L'adoption du budget est de la compétence du conseil d'administration, C.c.Q., art. 1072; C. GAGNON, *La copropriété divisée*, préc., note 6, n° 715-716, p. 530-533.

tiers. En outre, il nous semble impossible qu'une recherche de solution puisse être fructueuse si l'une des parties n'a aucune idée de ce qui peut lui convenir.

Nous proposons que le représentant désigné jouisse de l'autorité du résultat raisonnable. Ainsi, il bénéficie d'une certaine latitude dans le processus, tout en ayant des limites claires. Si une solution envisagée outrepassé ces limites, le représentant doit alors obtenir l'assentiment du conseil d'administration ou de l'assemblée. Cette façon de procéder est à notre avis conforme à l'article 609, al. 2, C.c.Q. qui admet la possibilité que le représentant ne jouisse pas d'une autorité absolue²⁴⁰ et dont les critères sont plutôt larges. De plus, l'ensemble des parties impliquées bénéficient alors d'une meilleure protection. Le syndicat diminue le risque d'être lié par une entente qui n'est pas satisfaisante pour ses membres ou son conseil d'administration. L'autre partie a une plus grande sécurité quant au respect de l'entente puisque celle-ci est moins susceptible d'être contestée ou d'être rejetée. Le représentant connaît son mandat et peut participer de façon constructive au processus. La responsabilité personnelle de ce dernier est aussi mieux protégée²⁴¹.

Reste alors à définir ce résultat raisonnable. Nous ne croyons pas qu'une méthode générale puisse être développée à ce sujet. Le résultat raisonnable est trop dépendant des circonstances dans lesquelles il s'inscrit. Il peut découler du différend, mais aussi de précédents au sein de la copropriété, d'intérêts spécifiques, etc. Outre les pouvoirs de l'assemblée, les limites imposées au représentant peuvent être d'ordre financier (ex. la dépense pour le syndicat ne peut dépasser un montant X), d'ordre temporel (ex. les travaux doivent être réalisés au plus tard dans six mois) ou tout autre. Robert Fisher et William Ury proposent d'utiliser la « MESORE » (« MEilleure SOLution de REchange »²⁴²) comme outil de référence. Selon eux, en ayant connaissance de cette alternative la partie se protège contre une entente qui lui est défavorable, tout en demeurant ouverte à des solutions pouvant lui être bénéfiques. À titre d'exemple, plutôt que de fixer un plafond monétaire de façon arbitraire, celui-ci peut être fixé en tenant compte des coûts liés à la solution alternative à la médiation. Le plus souvent, nous pouvons présumer que l'alternative est le recours

²⁴⁰ « [...] Elles [les parties] sont tenues de s'assurer que les personnes autorisées à conclure une entente sont présentes ou qu'elles peuvent être consultées en temps utiles pour donner leur accord ».

²⁴¹ C.c.Q., art. 321 et 322 concernant l'administrateur, art. 2152 C.c.Q. concernant le mandataire.

²⁴² « BATNA » dans le texte original, soit « *Best Alternative To a Negotiated Agreement* »: R. FISHER, et W. URY, préc., note 173, p. 49-51.

judiciaire. Alors, le résultat raisonnable peut tenir compte des coûts associés à ce recours, mais aussi d'autres inconvénients comme les délais et la charge mentale. D'ailleurs, dans la décision d'approuver ou de rejeter une offre de règlement, ces aspects doivent être considérés par les décideurs. Enfin, soulignons que, comme c'est le cas des restrictions liées à l'ordre public et à la déclaration de copropriété²⁴³, les limites imposées au représentant peuvent contribuer à sa créativité dans la recherche de solutions.

De façon générale, nous croyons que les administrateurs peuvent déterminer des limites raisonnables sur les questions d'administration courante. Nous suggérons à nouveau que, dans des cas qui revêtent un caractère exceptionnel, les membres de l'assemblée puissent être entendus. Ainsi, il peut être possible de déterminer la perception collective du « MESORE ». Les membres peuvent aussi contribuer à la détermination de certaines limites à imposer au représentant pour que l'entente puisse être satisfaisante pour le groupe.

Pour résumer, le syndicat de copropriété a la capacité requise pour participer à un processus de médiation. Pour ce faire, son conseil d'administration²⁴⁴ désigne un ou plusieurs représentants. Celui-ci doit bénéficier de l'autorité pour régler. Nous suggérons que le mandat du représentant circoncrive de façon claire et précise ce pouvoir afin de protéger les parties à la médiation, le conseil d'administration et le représentant tout en contribuant au bon déroulement du processus.

1.2.2. L'entente de règlement soumise à l'assemblée des copropriétaires

L'assemblée des copropriétaires est l'un des organes du syndicat de copropriété²⁴⁵. Elle est composée de la collectivité des copropriétaires²⁴⁶. Ses pouvoirs et ses devoirs sont déterminés par la loi et par la déclaration de copropriété²⁴⁷. Dans la mesure où elle agit selon les règles prescrites

²⁴³ *Supra*, section 1.1.2.

²⁴⁴ Dans l'hypothèse où ce pouvoir lui est attribué selon la répartition prévue à l'article 1053 C.c.Q.

²⁴⁵ C.c.Q., art. 311; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 849, p. 637.

²⁴⁶ C.c.Q., art. 1039.

²⁴⁷ C.c.Q., art. 1053, 1096-1098, 1108; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 265, p. 191; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 7.

et dans les limites qui lui sont imposées, l'assemblée est souveraine sur les sujets qui sont de sa compétence²⁴⁸.

Les assemblées de copropriétaires sont toujours générales²⁴⁹. Les membres se réunissent de façon obligatoire sur une base annuelle²⁵⁰, mais des assemblées extraordinaires peuvent avoir lieu au besoin²⁵¹. Ces réunions permettent à l'organe de satisfaire ses obligations. Elles sont aussi le lieu de discussions et débats entre ses membres, ce qui permet la prise de décision éclairée lors de la tenue de votes²⁵². Même si elle n'est pas fréquente, la tenue d'assemblées de copropriétaires est essentielle au bon fonctionnement du syndicat²⁵³.

Dans le contexte d'une médiation, les pouvoirs de l'assemblée circonscrivent la liberté des parties quant au contenu et à la portée de leur entente de règlement²⁵⁴: une entente de règlement qui porte sur un sujet de la compétence de l'assemblée doit recevoir son approbation. Si l'entente de règlement n'est pas soumise à une décision de l'assemblée de façon systématique, l'importance de la démarche justifie d'y porter une attention particulière. Pour ce faire, nous traitons des pouvoirs de l'assemblée (A) et des formalités liées à la convocation et à la tenue d'une assemblée (B). Nous discutons ensuite de l'assemblée des copropriétaires et l'entente de règlement (C) ainsi que des enjeux liés aux principes directeurs de la médiation (D).

A) Les pouvoirs de l'assemblée

Les pouvoirs de l'assemblée sont déterminés par la déclaration de copropriété et par certains articles de loi. Une façon de catégoriser ses décisions est selon la majorité requise pour agir. Ainsi, les décisions courantes sont celles qui requièrent une majorité absolue²⁵⁵, c'est-à-dire la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée²⁵⁶. L'article 1096 C.c.Q. traite de ces

²⁴⁸ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 8.

²⁴⁹ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 9.

²⁵⁰ C.c.Q., art. 345.

²⁵¹ C.c.Q., art. 352, 1104; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *préc.*, note 128, p. 9 et 10.

²⁵² C. GAGNON, *La copropriété divisée*, *préc.*, note 6, n° 870, p. 653.

²⁵³ *Id.*

²⁵⁴ S. ALLARD et C. GAGNON, *préc.*, note 1, 270.

²⁵⁵ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *préc.*, note 128, p. 121 et 122.

²⁵⁶ C.c.Q., art. 1096.

décisions en mentionnant expressément, mais de façon non limitative, la modification du règlement de l'immeuble et la correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété. Les décisions extraordinaires sont celles qui requièrent l'une des majorités spéciales prévues aux articles 1097, 1098, 1102 et 1108, al. 1, C.c.Q. La déclaration de copropriété ne peut contenir une disposition qui modifie le nombre de voix requis par ces articles²⁵⁷, mais peut ajouter des sujets à la compétence de l'assemblée et l'assujettir à l'une ou l'autre des majorités requises²⁵⁸. Le médiateur doit vérifier la déclaration de copropriété, et ses modifications le cas échéant, applicable à la situation spécifique qui se présente à lui.

La tenue d'une assemblée peut donc être rendue nécessaire par le contenu d'une entente de règlement qui porte sur un sujet de sa compétence. Elle peut aussi être une condition imposée aux termes du mandat du représentant. Soulignons que selon nous, une telle condition doit néanmoins être exceptionnelle puisqu'elle suppose des délais, des coûts et le risque que l'entente soit refusée.

B) Les formalités pour convoquer et tenir une assemblée

Lorsqu'une entente de règlement doit recevoir l'approbation de l'assemblée, deux options se présentent. Il est possible de procéder par résolution écrite, à condition qu'elle soit signée par toutes les personnes habiles à voter en conformité à l'article 354, al. 1, C.c.Q. Comme il peut être difficile d'obtenir ces signatures, une assemblée doit le plus souvent avoir lieu. Il est alors nécessaire de s'assurer du respect des formalités prévues à cette fin.

Si le processus de médiation coïncide avec la tenue de l'assemblée annuelle, les sujets pertinents peuvent être intégrés à l'ordre du jour aux conditions prévues à l'article 1086 C.c.Q. ou à la déclaration de copropriété, le cas échéant. De façon plus probable, c'est une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu. En principe, il appartient au conseil d'administration de convoquer une assemblée, qu'elle soit annuelle ou extraordinaire²⁵⁹. Lorsque le syndicat est partie au processus de médiation, le conseil d'administration procède, vraisemblablement, sans qu'une

²⁵⁷ C.c.Q., art. 1101.

²⁵⁸ Par exemple : C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, préc., note 5, art. 40. Notons que concernant les décisions extraordinaires, le modèle reprend textuellement les articles du *Code civil* : C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, préc., note 5, art. 41.

²⁵⁹ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 57.

demande formelle ne lui soit formulée. Il suffit qu'il soit avisé par le représentant du syndicat de sa nécessité et qu'il dispose des documents à joindre à l'avis de convocation²⁶⁰.

Nous ne croyons pas que le conseil d'administration puisse refuser de convoquer l'assemblée sans motif sérieux. Le législateur, et souvent la déclaration de copropriété, encouragent les parties à recourir aux modes alternatifs de règlement des conflits. Il nous paraît contradictoire que la gouvernance de la copropriété agisse à l'encontre de ces objectifs. Parmi des motifs sérieux, nous pouvons penser à l'erreur, c'est-à-dire la tenue d'une assemblée n'est pas requise. Les documents dont le conseil d'administration dispose peuvent être incomplets ou imprécis; la convocation serait alors irrégulière²⁶¹. Enfin, la modification au règlement envisagée peut, plus rarement à notre avis, être abusive ou injustifiée. C'est le cas, par exemple, d'une proposition de modification au règlement de l'immeuble qui est discriminatoire ou qui vise à nuire à un ou des membres du syndicat. Il est souhaitable que le conseil d'administration notifie et motive son refus, bien qu'il ne soit pas tenu de le faire. Les parties peuvent alors, si possible, régulariser leur demande en temps utile.

L'avis de convocation a pour fonction d'informer les personnes intéressées de la tenue de l'assemblée des copropriétaires et des sujets qui y seront abordés²⁶². Il doit être transmis à chacun des copropriétaires²⁶³. Cet avis n'est pas destiné au médiateur ou à l'autre partie à la médiation si elle n'est pas membre du syndicat. En premier lieu, parce que les délibérations de l'assemblée ne sont pas publiques²⁶⁴. Il est envisageable que des considérations soient soulevées que le syndicat ne souhaite pas partager avec des tiers. En second lieu, il est d'usage que les parties à une médiation jouissent d'un délai pour consulter un conseiller juridique ou d'autres personnes de confiance avant de signer une entente de règlement. Il nous semble conséquent avec cette pratique que l'assemblée soit consultée de façon indépendante. Par ailleurs, l'accès direct au médiateur pendant l'assemblée peut mener à des situations embarrassantes pour lui. Les membres de l'assemblée peuvent, par

²⁶⁰ C.c.Q., art. 1087.

²⁶¹ C.c.Q., art. 332, al.1.

²⁶² C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 62.

²⁶³ C.c.Q., art. 1090; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 62-68.

²⁶⁴ Christine GAGNON, et Yves PAPINEAU, « Le rôle du conseiller juridique dans une assemblée de copropriétaires en copropriété divise », dans S.F.C.B.Q., vol. 288, *Développements récents en droit de la copropriété*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p.81 (PDF) (CAIJ).

exemple, être portés à lui demander son avis sur l'entente, des questions sur ce qui a été divulgué au cours du processus ce qui est confidentiel, des conseils juridiques, etc. Sans contester que la présence du médiateur entraîne des coûts pour le syndicat.

L'avis de convocation comprend plusieurs documents. Pour les assemblées annuelles, l'article 346 C.c.Q. indique qu'il contient les informations au sujet de la séance (la date, l'heure et le lieu) et l'ordre du jour²⁶⁵. L'article 1087 C.c.Q. prévoit que l'avis doit être accompagné de « tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé ». Sur ces points, nous croyons que les dispositions sont applicables aux assemblées extraordinaires. Le projet de modification au règlement de l'immeuble, ou à toute autre partie de la déclaration de copropriété, doit donc être fourni par les parties à la médiation, ainsi qu'une note sur les modalités essentielles de l'entente de règlement soumise à l'assemblée. Il est aussi pertinent de joindre un formulaire de procuration pour les personnes ne pouvant être présentes à la réunion²⁶⁶. Enfin, il comprend tout autre document requis aux termes de la déclaration de copropriété. L'avis est produit sous forme écrite et doit être transmis directement aux personnes convoquées²⁶⁷. Le mode de transmission est souvent prévu à la déclaration de copropriété²⁶⁸.

Le délai entre la suspension ou la fin du processus de médiation en vue de l'assemblée et la tenue de celle-ci doit être raisonnable. En ce sens, l'article 609, al. 2, C.p.c. indique que les personnes autorisées à conclure une entente doivent être présentes ou pouvoir être « consultées *en temps utile* pour donner leur accord » (nos italiques). Dans les circonstances, l'assemblée est constituée de ces « personnes autorisées ». Le « temps utile » est dicté par le délai nécessaire pour tenir l'assemblée. Or, la loi n'impose pas de délais fixe. Sous réserve de ce qui est prévu à la déclaration de copropriété, c'est plutôt la lecture combinée de plusieurs dispositions qui permet de deviner combien de temps est à prévoir pour que l'assemblée ait lieu.

²⁶⁵ Pour plus de précisions à ces sujets, voir C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 72-77.

²⁶⁶ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 77.

²⁶⁷ *Id.*

²⁶⁸ Au sujet du mode de transmission, voir C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 78-83.

Dans le contexte d'une assemblée requise par des membres détenant 10% des voix, le second alinéa de l'article 352 C.c.Q. indique qu'« [à] défaut par les administrateurs ou le secrétaire d'agir dans un délai de *21 jours* à compter de la réception de l'avis, tout membre signataire de l'avis peut convoquer l'assemblée » (nos italiques). Nous pouvons alors déduire que le délai considéré raisonnable entre le moment où la demande est formulée au conseil d'administration et la convocation est de 21 jours. Concernant la convocation de l'assemblée annuelle, l'article 346 C.c.Q. indique que l'avis doit être transmis « *au moins 10 jours, mais pas plus de 45 jours, avant l'assemblée* » (nos italiques). Comme la loi ne prévoit pas de délai de convocation pour les assemblées extraordinaires, ces délais peuvent y être appliqués²⁶⁹. Nous ne croyons pas qu'il soit possible d'invoquer l'urgence pour bénéficier de délais plus courts, à moins que l'objet du différend le justifie²⁷⁰. De façon vraisemblable donc, l'assemblée sera tenue dans les 10 à 66 jours suivant la suspension du processus de médiation.

Du point de vue des parties en médiation, il est souhaitable que les délais soient fixes et le plus courts possible. Elles peuvent alors avoir des attentes réalistes et conserver leur « élan » dans la résolution du différend. De plus, la période d'incertitude peut affaiblir la relation nouvellement construite entre les parties. En réponse à cette situation, nous pouvons suggérer que le syndicat de copropriété prenne l'initiative d'adopter une procédure spécifique aux assemblées qui sont requises dans le cadre d'un processus de médiation. La façon la plus simple de procéder est par modification au règlement de l'immeuble²⁷¹, lequel contient les règles « relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété »²⁷². En outre, cette procédure peut prévoir des délais fermes quant à la convocation et la tenue de l'assemblée des copropriétaires. Par exemple, le conseil d'administration peut être tenu de convoquer l'assemblée ou signifier son refus de le faire dans un délai maximal de 10 jours à compter de sa notification (plutôt que 21). Ensuite, le délai pour tenir l'assemblée peut être réduit, par exemple, à 15 pour les petites copropriétés et 30 jours pour les grandes. Alors, le délai envisageable pour la tenue de l'assemblée est de 10 à 25 jours ou 10 à 40 jours plutôt que 10 à 66 jours. À notre avis, ces règles ne constituent pas une

²⁶⁹ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 52-53.

²⁷⁰ *Id.*, p. 53-54.

²⁷¹ Une modification au règlement de l'immeuble doit être adoptée à la majorité absolue (C.c.Q., art. 1096) et n'est pas assujettie aux règles formelles des articles 1059 et 1060 C.c.Q.

²⁷² C.c.Q., art. 1054, al.1.

restriction aux droits des copropriétaires au sens des articles 334 et 1056 C.c.Q. De plus, ces délais plus courts et plus précis permettent aux parties à la médiation d'anticiper avec plus d'exactitude le déroulement de processus d'approbation de l'entente de règlement proposée. À défaut de l'adoption formelle d'une telle procédure, nous pouvons suggérer que le mandat du représentant contienne un engagement de la part du conseil d'administration au même effet. Ce type de mesures constitue des actions concrètes visant à favoriser le recours à la médiation en assurant la collaboration des organes du syndicat. Les droits de l'assemblée et l'intérêt des parties à obtenir une réponse prompt sont aussi, à notre avis, mieux équilibrés.

Pour que l'assemblée ait lieu, le quorum doit être atteint. En l'espèce, il est constitué des copropriétaires détenant la majorité des voix²⁷³. Ils peuvent être présents ou représentés²⁷⁴. L'inclusion du formulaire de procuration avec l'avis de convocation est donc d'intérêt. En l'absence de quorum, l'assemblée n'est pas constituée²⁷⁵. Lors de sa reprise, le quorum est fixé aux trois quarts des membres présents ou représentés²⁷⁶. Cette mesure améliore les chances de succès de la seconde assemblée²⁷⁷. Néanmoins, par la force des choses, des délais supplémentaires sont encourus lorsque l'assemblée doit être reportée. Il nous semble souhaitable que le médiateur et l'autre partie soient informés du report. Les parties ont alors à déterminer si elles souhaitent reprendre le processus de médiation, mettre fin à la démarche ou explorer d'autres avenues de règlement.

Des frais peuvent être encourus par la tenue de l'assemblée. Lorsque celle-ci est requise parce que l'entente porte sur un objet de la compétence de l'assemblée, nous croyons qu'ils sont assimilables aux frais de la médiation. À notre sens, ils sont des « frais liés [...] à des interventions convenues par les parties » au sens de l'article 615, al. 2, C.c.Q. Lorsque la tenue d'une assemblée est requise aux termes du mandat du représentant du syndicat et que l'entente ne porte pas sur un objet de sa compétence, les frais sont, à notre avis, imputables au syndicat puisque c'est lui qui la requiert.

²⁷³ C.c.Q., art. 1089, al.1.

²⁷⁴ C. GAGNON, *La copropriété divisée*, préc., note 6, n° 879, p. 661.

²⁷⁵ C.c.Q., art. 1089; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 104-105.

²⁷⁶ C.c.Q., art. 1089, al. 2; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 104-105.

²⁷⁷ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 105.

Notons que le *Code civil du Québec* permet aux réunions du conseil d'administration d'avoir lieu sous forme virtuelle ou hybride²⁷⁸. Ce n'est pas le cas pour les assemblées de copropriétaires²⁷⁹, mais cette option peut être prévue au règlement de l'immeuble²⁸⁰. Elle est aussi permise, depuis le 26 avril 2020, par l'arrêté ministériel 2020-029²⁸¹ adopté dans le cadre de la crise sanitaire causée par la COVID-19. Cette mesure est temporaire, mais pour une durée indéterminée. On peut présumer qu'au terme de la crise, plusieurs syndicats adopteront des modifications à leurs règlements afin de conserver la possibilité de tenir des assemblées virtuelles ou hybrides. Dans tous les cas, les mêmes règles procédurales s'appliquent à l'assemblée et les droits des copropriétaires doivent être respectés²⁸².

C) L'assemblée des copropriétaires et l'entente de règlement

Le contexte de médiation ne donne lieu à aucune particularité quant au déroulement de l'assemblée des copropriétaires ou du vote. Sur ces aspects, l'assemblée ayant pour objet l'entente de médiation ne se distingue pas de toute autre réunion des membres du syndicat. Nous n'allons pas nous y attarder davantage puisque les séances de l'assemblée et les votes font l'objet d'ouvrages spécifiques²⁸³ et ne sont pas affectés par la médiation. Néanmoins, il est utile de rappeler que les règles portant sur le calcul des voix et sur les majorités requises sont prévues au *Code civil du Québec* et sont impératives²⁸⁴. La déclaration de copropriété peut reprendre les dispositions, mais ne peut modifier le nombre de voix requis pour les prises de décision. Le respect de ces normes est crucial: l'approbation d'une entente de médiation accordée selon un calcul de voix irrégulier peut faire l'objet d'une annulation judiciaire²⁸⁵.

²⁷⁸ C.c.Q., art. 344.

²⁷⁹ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 187.

²⁸⁰ C.c.Q., art. 334, al. 2; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 188-189.

²⁸¹ *Arrêté numéro 202029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 26 avril 2020*, (2020), n° 18A, GO, 1632A.

²⁸² C.c.Q., art. 334, al. 2; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 882, p. 665.

²⁸³ Notamment : C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128; C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 869-930, p.653-701. Il existe aussi multiples articles sur les divers aspects de l'assemblée des copropriétaires.

²⁸⁴ C.c.Q., art. 1089-1103.1, art. 1101 sur leur caractère impératif.

²⁸⁵ C.c.Q., art. 1103. Le délai de déchéance prévu à l'alinéa 2 est d'ordre public, *Boismenu c. Syndicat des copropriétaires du Lauréat montréalais*, 2007 QCCS 2124, 34.

Plutôt que de nous pencher sur ces aspects techniques, nous nous intéressons ici à l'intégration et à la mise en valeur des intérêts collectifs dans l'entente. C'est dans cet esprit que nous proposons des façons de favoriser l'adhésion de l'assemblée au projet d'entente issu d'un processus de médiation.

D'entrée de jeu, soulignons que l'obligation de soumettre l'entente de règlement à l'assemblée ne signifie pas pour autant que tous les membres ont un intérêt direct dans l'affaire. Il se peut que plusieurs d'entre eux soient très peu affectés par le problème en cause. Néanmoins, un représentant (le conseil d'administration, le mandataire du syndicat ou les parties en l'espèce) doit persuader le groupe de soutenir au moyen d'un vote la solution qu'il leur présente. En ce sens, il doit faire valoir à l'assemblée que cette solution est intéressante et bénéfique en plus de contribuer au bien-être de la communauté de copropriété. Certains moyens peuvent, selon nous, favoriser l'adhésion de l'assemblée à l'entente de règlement.

D'abord, dès la recherche de solutions par les parties, les intérêts de la collectivité sont à prendre en compte. D'une part, parce que l'entente de règlement s'inscrit dans un contexte collectif, il importe qu'elle y soit réalisable. Ces intérêts collectifs sont d'ailleurs souvent protégés par la déclaration de copropriété ou par les dispositions d'ordre public. D'autre part, parce qu'ayant considéré les intérêts de la collectivité lors de la recherche et l'élaboration d'une solution, il est possible d'exposer aux membres de l'assemblée *leur* intérêt dans le règlement.

Une stratégie similaire consiste à identifier la MESORE de la collectivité. Ce concept, abordé dans la section précédente²⁸⁶, implique un certain travail d'analyse, mais le résultat peut s'avérer convaincant. Par exemple, prenons un processus de médiation entre un promoteur, un constructeur et un syndicat de copropriété à la suite de la découverte de vices de construction. L'entente proposée comprend la réalisation des travaux pour corriger les vices au cours des six prochains mois, aux frais du promoteur et du constructeur qui évitent que le problème soit rendu public lors d'un recours judiciaire. En assemblée, les copropriétaires manifestent leur désaccord, estimant qu'ils ont droit à une compensation supplémentaire. Ils ne veulent pas, à priori, renoncer à un recours en dommages et intérêts. Prenant le recours comme MESORE, nous pouvons

²⁸⁶ *Supra*, section 1.2.1. C); R. FISHER, et W. URY, préc., note 173, p. 49-51.

souligner que ce recours implique des frais judiciaires et des honoraires d'avocat, lesquels s'ajoutent aux frais déjà encourus par la médiation. La décision ne sera rendue que des années plus tard. Le syndicat devra avancer les fonds pour les travaux qui présentent une certaine urgence. Entre-temps, il est difficile pour les copropriétaires de vendre puisqu'ils doivent dénoncer les vices. Il y a aussi le risque que la décision leur soit défavorable. Enfin, il existe des conséquences psychologiques à l'action en justice: stress, anxiété, inquiétude, etc. Comparativement à la MESORE l'entente de médiation proposée peut alors sembler plus attrayante. D'ailleurs, Robert Fisher et William Ury proposent que la MESORE soit la mesure de référence lors de l'évaluation des solutions par les parties²⁸⁷. Ils soutiennent en outre qu'une MESORE bien développée contribue à la protection de la partie²⁸⁸ et à son pouvoir de négociation²⁸⁹.

Par ailleurs, il ne faut pas négliger le facteur humain lorsqu'une entente de médiation est soumise au vote de l'assemblée puisque celui-ci apporte un certain degré d'imprévisibilité. Les membres de l'assemblée sont nécessairement influencés par leurs propres opinions et leurs émotions ainsi que par celles des autres membres présents. Leur MESORE individuelle peut entrer en ligne de compte. Ils n'ont pas eux-mêmes participé au processus de médiation. L'entente qui leur est proposée peut leur sembler injuste ou insatisfaisante, quel que soient les bienfaits collectifs. Elle peut ne pas correspondre à *leurs* intérêts et *leurs* besoins. Un copropriétaire en colère face aux vices de construction, par exemple, n'a pas pu exprimer ses émotions au promoteur ou au constructeur qu'il tient responsable. Il est possible que son vote soit en défaveur de l'entente par simple désir de vengeance. En ce sens, la représentation du groupe lors d'un processus de médiation comporte des lacunes.

Après l'assemblée, il nous semble important que le médiateur et l'autre partie, si elle n'est pas présente à l'assemblée, soient rapidement informés du résultat du vote. Nous suggérons que les parties déterminent en amont la suite de choses. Elles peuvent, par exemple, choisir de suspendre le processus jusqu'à la tenue du vote et le poursuivre par la suite. Elles peuvent aussi décider que le rejet de la proposition par l'assemblée marque la fin de leur démarche et qu'elles

²⁸⁷ R. FISHER, et W. URY, *id.*, p.52.

²⁸⁸ *Id.*, p.50.

²⁸⁹ *Id.*, p.52.

vont plutôt se tourner vers l'arbitrage ou les tribunaux. Il est souhaitable que l'ensemble du règlement ne repose pas sur le vote de l'assemblée. En effet, les parties peuvent avoir amélioré leur communication, réglé d'autres problèmes, avoir convenu de moyens visant à éviter de nouveaux conflits, etc. Dans tous les cas, il nous semble utile qu'une rencontre finale avec le médiateur ait lieu afin que les parties fassent le point et officialisent l'entente à laquelle elles sont arrivées, incluant ou non l'aspect qui a été soumis à l'assemblée. À défaut d'entente quelconque, une récapitulation de leurs échanges et des développements reste pertinente à la fin du processus de médiation. Malgré l'intérêt d'une rencontre finale avec le médiateur toutefois, il est probable que les parties y soient réticentes en raison des coûts qui y sont associés, surtout en cas d'échec du processus.

D) Les enjeux liés aux principes directeurs de la médiation

L'obligation de tenir une assemblée constitue une entorse à certains principes fondamentaux de la médiation. À notre avis, une telle entorse n'est pas suffisante pour remettre en question l'intérêt et la pertinence de la médiation en copropriété. Il convient néanmoins de s'intéresser aux aspects auxquels la tenue de l'assemblée porte atteinte, soit l'aspect informel de la médiation, l'autodétermination des parties et la confidentialité.

Il existe un paradoxe entre le formalisme qui entoure l'assemblée et le caractère informel de la médiation. Comme nous l'avons vu, la tenue d'une assemblée implique plusieurs obligations formelles: le respect de délais, la préparation et l'envoi de documents, la prise des présences, le calcul des votes, etc. L'assemblée se déroule avec un certain décorum et formalisme²⁹⁰. Elle est présidée, les participants s'expriment au président lorsque le droit de parole leur est accordé²⁹¹. Les sujets discutés doivent être prévus à l'ordre du jour et sont traités dans l'ordre dans lequel ils s'y trouvent²⁹². À l'inverse, il est préconisé par des auteurs que la médiation soit informelle. Selon le chercheur Jacques Faget, « une médiation qui serait formelle perdrait son âme »²⁹³. Le

²⁹⁰ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p.110.

²⁹¹ *Id.*, p.111-112.

²⁹² Sauf exceptions, C.c.Q., art. 346, 348; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, *id.*, p. 108-110.

²⁹³ Jacques FAGET, « La double vie de la médiation », (1995) 29 *Droit et société* 25, p. 31 qui cite Jean CARBONNIER, *Flexible droit*, 6^e éd., Paris, L.G.D.J., 1988, 384 p. et Philippe COPPENS, « Médiation et philosophie du droit », (1991) 13 *Archives de Politique Criminelle* 13.

professeur Jean Poitras affirme qu'« [u]n des principaux attraits de la médiation est la possibilité qu'elle offre d'entreprendre des discussions informelles qui permettent aux participants de voir au-delà des gesticulations et des tribunes d'intérêt commun »²⁹⁴. Une dichotomie notable existe entre les deux contextes. En l'espèce, le formalisme n'est pas imposé au processus *comme tel*, mais aux parties pour qui le caractère informel de la médiation peut avoir été un attrait déterminant. Une façon de réduire le formalisme peut être de procéder par résolution écrite, conformément à l'article 354 C.c.Q. Or, cette résolution doit être signée par tous les membres de l'assemblée. Dans le cas d'une petite copropriété, cette façon de faire peut être efficace puisqu'elle implique moins de formalités et aucun délai obligatoire. Il peut toutefois s'avérer compliqué et long de recueillir toutes les signatures requises dans les grandes copropriétés. On présume que c'est aussi chez elles que le formalisme de l'assemblée est le plus imposant. On constate que plus les copropriétaires sont nombreux, plus l'aspect formel est manifeste et moins les parties à la médiation peuvent s'en défaire.

Le pouvoir décisionnel de l'assemblée porte également atteinte à l'autodétermination des parties. Rappelons que ce principe prône le plein contrôle des parties sur le processus de médiation et sur son résultat²⁹⁵. L'atteinte qui nous semble superficielle lorsque le syndicat de copropriété est partie au différend puisque ce sont ses membres qui composent l'assemblée. Elle est plus profonde lorsque le règlement implique des copropriétaires ou autres acteurs de la copropriété. L'assemblée devient alors une instance tierce qui détient un pouvoir décisionnel quant au résultat – total ou partiel – de la médiation. À l'évidence, les parties conservent un plus grand contrôle sur le dénouement du processus qu'en situation d'arbitrage ou devant les tribunaux. Par exemple, elles peuvent choisir d'autres solutions. Leur règlement peut inclure plusieurs éléments qui ne sont pas soumis à l'assemblée. Malgré cela, et bien que les parties demeurent impliquées dans toutes les autres sphères du processus, il reste qu'elles ne détiennent pas le *plein* contrôle de leur règlement.

Par ailleurs, la tenue d'une assemblée implique une atteinte à la confidentialité. Cette question sera traitée de façon plus élaborée dans la seconde partie de notre étude²⁹⁶. On peut déjà

²⁹⁴ Jean POITRAS, « Quelques conseils pour bien amorcer une médiation », (2002) 32 *R.D.U.S.* 476, 482.

²⁹⁵ *Supra*, section 1.1.2.

²⁹⁶ *Infra*, section 2.1.

souligner que le processus ne peut se dérouler sous le couvert d'une confidentialité absolue. En effet, lors de l'assemblée, des propos sont rapportés et le résultat des négociations est partagé. Des traces écrites, sous forme de procès-verbaux par exemple, sont conservées²⁹⁷ et distribuées aux copropriétaires²⁹⁸. Autrement dit, la médiation n'est pas confinée à la pièce où elle s'est déroulée.

Un double constat s'impose donc. D'une part, la tenue de l'assemblée porte atteinte à certains principes directeurs de la médiation. D'autre part, les incompatibilités ne sont pas d'une importance telle qu'elles suffisent à annuler l'intérêt de recourir à la médiation. En outre, aucun des principes n'est rendu inopérant, leur portée étant plutôt restreinte. La médiation peut donc avoir lieu, même si le projet d'entente de règlement qui en découle doit être soumis au vote de l'assemblée.

À la lumière de ces observations, il semble clair qu'une réflexion est de mise quant aux améliorations à apporter aux différents aspects de la médiation en copropriété. Devant la promotion du recours à ce mode de règlement des différends et, donc, la montée envisageable de sa popularité, il est à craindre que les droits de la collectivité et les privilèges des parties s'affrontent pour avoir préséance. Dans un tel cas, les droits de la collectivité l'emportent sans doute au détriment des privilèges des parties à l'heure actuelle. À notre avis, des adaptations peuvent être imaginées et mises en place pour assurer une protection équitable à tous.

²⁹⁷ C.c.Q., art. 1070.

²⁹⁸ C.c.Q., art. 1086.1 et 1102.1.

PARTIE II - LES DÉFIS DE LA MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

La médiation en copropriété divise pose de multiples défis dont certains sont attribuables aux principes directeurs de la médiation. C'est le cas de la confidentialité du processus et de son respect dans le contexte collectif de la copropriété. D'autres sont plutôt liés à la popularité grandissante du recours à des modes de résolution des différends, à l'évolution des modes d'exercice et aux besoins spécifiques en contexte de copropriété. En ce sens, adapter l'exercice de la médiation constitue un défi de taille. Nous avons choisi de consacrer la deuxième partie de notre recherche au droit à la confidentialité dans un contexte collectif (2.1.), puis à l'adaptation de l'exercice de la médiation en contexte de copropriété divise (2.2.).

2.1. Le respect du droit à la confidentialité dans un contexte collectif

Définir le principe de la confidentialité est assez simple. Comme le résume l'organisme Éducaloi, « sauf exceptions, ce qui est dit en médiation reste en médiation »²⁹⁹. Son application en copropriété présente toutefois une certaine complexité. En outre, le confinement du processus est contradictoire avec le contexte collectif de la copropriété divise où le partage d'informations est, souvent, obligatoire. C'est le cas notamment lorsque le syndicat de copropriété est partie à la médiation. Les copropriétaires ont alors un statut particulier quant au différend et à son éventuel règlement. Ils sont, d'une part, *tiers* à la médiation en raison de leur absence lors du processus. Ils sont, d'autre part, *intéressés* à titre de membres du syndicat. Enfin, ils sont *actifs* en raison des droits et obligations qui leur sont accordés par la loi et par la déclaration de copropriété. En effet, ils peuvent avoir un pouvoir décisif sur le sort de l'entente de règlement, par l'exercice de leur droit de vote ou par leur collaboration dans sa réalisation. Se pose alors la question de savoir si le caractère confidentiel de la médiation leur est opposable. Pour y répondre, il nous paraît d'abord pertinent d'étudier quelles sont la portée et les limites du principe de la confidentialité (2.1.1.). Le résultat de cet examen peut ensuite contribuer à déterminer comment le droit à la confidentialité se concilie avec les droits de la collectivité (2.1.2.).

²⁹⁹ ÉDUCALOI, *Le déroulement de la médiation*, En ligne : <https://educaloi.qc.ca/capsules/le-deroulement-de-la-mediation/> (page consultée en janvier 2021).

2.1.1. La portée et les limites du principe de la confidentialité

La confidentialité est généralement admise comme une caractéristique essentielle de la médiation. Il s'agit, pour l'avocat Scott Mollen, d'une condition importante³⁰⁰. Selon la professeure Sharon Press, la création d'un espace sûr et confidentiel pour les interactions humaines fait la force du processus³⁰¹. Découlent de la confidentialité un climat de confiance³⁰² et une discussion libre entre les parties³⁰³. Cette liberté est déterminante puisque « sans une divulgation complète, la médiation ne peut être juste »³⁰⁴. Le règlement à l'amiable est alors favorisé³⁰⁵.

Dans l'arrêt *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier*³⁰⁶, la Cour suprême du Canada confirme l'importance de la confidentialité en médiation :

[38] [...] Il n'est pas étonnant que la confidentialité soit mentionnée dans la définition même de la médiation. Elle est en effet souvent considérée comme l'un des facteurs qui incitent les gens à recourir à la médiation (J. Thibault, *Les procédures de règlement amiable des litiges au Canada* (2000), par. 197) et l'un de ses avantages (M. P. Silver, *Mediation and Negotiation : Representing Your Clients* (2001), p. 82).

[39] La confidentialité constitue un aspect intrinsèque de la médiation en ce que les parties à ce processus discutent généralement de possibilités de règlement [...].

Vu l'importance du principe, une approche « tout ou rien » quant à l'application de la confidentialité en copropriété nous semble, d'office, inadéquate. Seuls les différends entre

³⁰⁰ « Among the important aspects of the mediation process is a pre-condition for an agreement of confidentiality. », S. E. MOLLEN, préc., note 35, 95.

³⁰¹ « what makes mediation so powerful is that it provides a space for this human interaction to take place within the confines of a confidential setting », Sharon PRESS, « Lawyers and Mediation: Lessons from Mediator Stories », (2013) 34 *Cardozo L. Rev.* 2433, 2440.

³⁰² Richard McCONOMY, « La portée et les limites de la confidentialité des séances en médiation », dans S.F.P.B.Q., *Développement récents en médiation (1996)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, EYB1996DEV1036 (La référence); Carrie MENKEL-MEADOW, « Conflict and Mediation Practice », (1996) 2 n° 2 *Disp. Resol. Mag.* 5, 6; Jean POITRAS, « What Makes Parties Trust Mediators », (2009) 25 *Negot. J.* 307, 323.

³⁰³ R. E. BOWEN et J. POITRAS, préc., note 2018, 220; P. MOREAU, préc., note 35, n°16 (PDF). Ces premiers soulignent que la libre discussion est aussi favorisée par le caractère informel de la médiation.

³⁰⁴ R. McCONOMY, préc., note 304. Dans le même sens : Lawrence R. FREEDMAN et Michael L. PRIGOFF, « Confidentiality in Mediation: The Need for Protection », 2 *Ohio St J on Disp Resol* 37, 37 et 38.

³⁰⁵ P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-9, p.108.

³⁰⁶ *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, [2014] 1 R.C.S. 800.

copropriétaires peuvent bénéficier d'une confidentialité absolue. Dans les autres cas, les atteintes obligatoires à la confidentialité ne peuvent justifier à contraindre les parties à sa renonciation complète. Une telle obligation se distingue de la situation où les parties renoncent librement à la confidentialité du processus. La renonciation libre suppose l'exercice par les parties de leur autodétermination. La renonciation forcée constitue plutôt une atteinte à un principe fondamental de la médiation et à sa vocation, privant les parties de certains bienfaits de la confidentialité dont elles peuvent vouloir profiter. En effet, sans la création d'un espace où les parties peuvent échanger en toute liberté et en toute confiance, nous pouvons douter de la pertinence même de tenir une séance de médiation.

Afin de déterminer le niveau de confidentialité possible, il convient d'abord d'examiner le principe de la confidentialité (A) et les exceptions qui lui sont reconnues (B). Nous discutons par la suite de la confidentialité de l'entente de règlement (C).

A) Le principe de la confidentialité

Dans la législation québécoise, la confidentialité des modes privés de règlement des différends est reconnue à l'article 4 du *Code de procédure civile* :

4. Les parties qui choisissent de prévenir un différend ou de régler celui qui les oppose par un mode privé et le tiers qui les assiste s'engagent à *préserver la confidentialité de ce qui est dit, écrit ou fait dans le cours du processus*, sous réserve de leur entente sur le sujet ou des dispositions particulières de la loi (nos italiques).

Cette disposition est complétée par trois articles dans la section du même Code portant sur la médiation³⁰⁷. D'abord, l'article 606 C.p.c. prévoit le privilège de non-contraignabilité³⁰⁸:

606. Le médiateur ou un participant à la médiation ne peut être contraint de dévoiler, dans une procédure arbitrale, administrative ou judiciaire liée ou non

³⁰⁷ Livre VII, Titre I.

³⁰⁸ L'alinéa 2 de l'article indique les exigences requises quant aux qualifications du médiateur. Notons par souci d'exhaustivité que l'article 5 du *Code de procédure civile* énonce des exceptions au principe de confidentialité auquel est tenu le tiers qui assiste les parties. Celles-ci se résument à des fins de recherche et ne permettent pas le partage d'informations personnelles.

au différend, ce qui lui a été dit ou ce dont il a eu connaissance lors de la médiation. [...].

L'article 607 C.p.c. constitue une exception à l'article 9 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*³⁰⁹. D'une part, nul ne peut obtenir un document contenu dans un dossier de médiation. D'autre part, le motif voulant qu'un document contient des renseignements personnels est insuffisant pour s'opposer à son utilisation dans le cours du processus. Enfin, l'article 611, al. 2 C.p.c. interdit que le médiateur divulgue sans autorisation des informations qu'il a reçues d'une partie en l'absence de l'autre, lors d'un caucus par exemple. Par ailleurs, notons que le médiateur avocat ou notaire est soumis à une obligation de confidentialité et tenu au secret professionnel selon les lois et les règlements régissant l'exercice de sa profession³¹⁰. Nous constatons qu'en principe le droit à la confidentialité a une portée assez large. Toutefois, les articles plus spécifiques qui légifèrent ce droit visent surtout deux cas précis où un bris de confidentialité est susceptible de survenir. Le premier est le cas où le médiateur divulgue des informations à une partie des informations qui lui ont été confiées par l'autre. Le deuxième est celui de l'utilisation de documents ou de renseignements obtenus en médiation lors de procédures subséquentes. C'est aussi sous ces deux angles que la confidentialité est le plus souvent abordée dans les ouvrages portant sur la médiation³¹¹. La divulgation d'informations à des tiers – comme c'est le cas en copropriété – est peu envisagée.

Même dans des textes qui abordent le sujet spécifique de la médiation en copropriété, où la confidentialité pose un problème particulier en raison du contexte collectif, les propos des auteurs sont brefs et généraux. Ils se rapportent aussi, souvent, à la judiciarisation éventuelle du différend. Pierre Moreau indique c'est un principe « selon lequel les documents établis et les communications faites au cours d'une procédure de médiation sont confidentiels. Ce principe est

³⁰⁹ Chapitre A-2.1.

³¹⁰ *Charte des droits et libertés de la personne*, préc., note 76, art. 9; *Code de déontologie des avocats*, préc., note 21, art. 60 et suiv.; *Code de déontologie des notaires*, préc., note 21, art. 35 et suiv.; *Loi sur le notariat*, RLRQ, c. N-3, art. 14.1.

³¹¹ Sur les informations obtenues lors de caucus: David A. HOFFMAN, « Paradoxes of mediation », (2002) 9 *Disp Resol Mag* 23, 25 et 26; Owen V. GRAY, « Protecting the Confidentiality of Communications in Mediation », (1998) 36(4) *Osgoode Hall Law Journal* 667, 671; Erin L. KUESTER, « Confidentiality in Mediation: A Trail of Broken Promises », (1995) 16(2) *Hamline Journal of Public Law & Policy* 573, 671; Carrie MENKEL-MEADOW, « Measuring Both the Art and Science of Mediation », (1993) 9 *Negot. J.* 321, 323. Sur la confidentialité lors de procédures subséquentes: L. R. FREEDMAN et M. L. PRIGOFF, préc., note 304, 37-40; O. V. GRAY, *id.*; E. L. KUESTER, *id.*, 575; C. MENKEL-MEADOW, préc., note 302, 5 et 6.

très important, dans la mesure où il assure souvent l'efficacité de la médiation »³¹². Il ajoute qu'autrement, les séances seraient davantage des « instance[s] de préparation » au procès³¹³. Scott Mollen mentionne que l'entente de confidentialité inclut, au moins, que les propos tenus en médiation ne peuvent être admissibles en preuve lors de procédures subséquentes³¹⁴. Pour sa part, M^e Stefania Chianetta³¹⁵ indique :

Parmi les très nombreux avantages de la médiation, nous pouvons certainement citer les suivants:

[...]

- Processus complètement confidentiel : les informations et documents échangés pendant la médiation demeurent confidentiels, et il ne pourra y être référé dans un autre contexte, notamment dans le cadre de procédures judiciaires. À moins que les parties ne soient unanimement d'accord pour divulguer certaines des informations échangées, le tribunal refusera d'entendre une telle preuve vu son caractère confidentiel.

À notre avis et en toute déférence, les propos de M^e Chianetta méritent quelques précisions. Il faudrait selon nous distinguer le processus de médiation de l'entente de règlement. S'il est vrai que les informations et documents échangés lors de la médiation demeurent, en général, confidentiels, il existe des exceptions. Il en est autrement pour l'entente de règlement. Par exemple, lorsque le syndicat de copropriété est partie à l'entente, elle est alors assujettie à l'article 1070, al. 2 C.c.Q. et doit être conservée au registre de la copropriété. Ensuite, parce qu'il existe de multiples autres contextes où il est possible de « référer » aux informations et documents échangés lors de la médiation, notamment lors d'une assemblée de copropriétaires, lors d'une réunion du conseil d'administration, dans les procès-verbaux de ces rencontres, dans des résolutions écrites, etc.

Le plus souvent, la sauvegarde du caractère confidentiel a été interprétée par les tribunaux dans des circonstances où il est question de procédures judiciaires. Une grande protection est alors accordée à la confidentialité des échanges en vue d'un règlement. Dans l'arrêt *Globe and Mail c. Canada (Procureur général)*, la Cour suprême affirme : « La préservation de la confidentialité des

³¹² P. MOREAU, préc., note 35, n° 16.

³¹³ *Id.*

³¹⁴ S. E. MOLLEN, préc., note 35, 95.

³¹⁵ S. CHIANETTA, préc., note 33.

négociations en vue d'un règlement constitue un objectif d'ordre public d'une importance capitale »³¹⁶. La Cour d'appel indique, dans une autre affaire, que « personne ne remet en question que le caractère confidentiel des échanges demeure un trait fondamental des discussions de règlement »³¹⁷. Cette position a été réitérée par le juge Wagner de la Cour suprême dans l'arrêt *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*³¹⁸ et, plus récemment encore, par la Cour d'appel dans *Bisaillon c. Bouvier*³¹⁹.

Dans le cas d'une médiation, ces échanges ont lieu au cours du processus, surtout lors des séances de médiation. C'est donc le processus qui fait l'objet de la protection de la confidentialité, davantage que l'entente de règlement. Dans l'optique où le développement d'une relation de confiance et le libre-échange d'informations *lors* de la médiation sont visés, cette position est assez logique. Si l'entente de règlement reflète l'aboutissement du processus, elle ne fait pas pour autant état du chemin emprunté pour y arriver. Les parties peuvent se confier une multitude d'informations dont seule une infime fraction se trouve dans l'entente de règlement. Il nous paraît alors conséquent de permettre aux parties de préserver la confidentialité de leur démarche, en particulier de ce qu'elles n'ont pas souhaité consigner dans leur entente. Même si cette interprétation a été développée en rapport avec les tribunaux, nous pouvons supposer qu'une importance similaire soit accordée au caractère confidentiel du processus à l'égard des tiers, même ceux « intéressés et actifs » comme peuvent l'être les copropriétaires. Le tout sous réserve, bien entendu, de certaines exceptions.

B) Les exceptions au principe

Une première exception au principe de la confidentialité est une entente survenue entre les parties à ce sujet, dont l'article 4 C.p.c. fait mention. En pratique, une clause de confidentialité est habituellement incluse dans l'entente de médiation. D'ailleurs, des guides de pratique proposés

³¹⁶ *Globe and Mail c. Canada (Procureur général)*, 2010 CSC 41, par. 81. Dans le même sens : *Kosko c. Bijimine*, 2006 QCCA 671, par. 49-50

³¹⁷ *Gesca ltée c. Groupe Polygone Éditeurs inc. (Malcom Média inc.)*, 2009 QCCA 1534, par. 47.

³¹⁸ *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, préc., note 306, par. 31-34.

³¹⁹ 2020 QCCA 115, par. 75. En appel présentement devant la CSC.

par la Chambre des notaires du Québec³²⁰, le ministère de la Justice du Canada³²¹ et le Barreau du Québec³²² comprennent des modèles d'entente préalable à la médiation qui incluent tous une telle clause. Ils prévoient aussi des engagements de confidentialité destinés aux personnes qui participent au processus de médiation sans être partie au différend (un conseiller juridique par exemple). Les clauses proposées ont, en général, une portée similaire à celle des articles du *Code de procédure civile*. Nous pouvons présumer que ces modèles sont représentatifs des clauses qui sont couramment utilisées. Toutefois, les parties disposent de la liberté contractuelle quant à la confidentialité³²³ et peuvent donc moduler la protection comme elles le souhaitent.

La Cour d'appel s'est récemment penchée sur les clauses de confidentialité dans l'affaire *Bisaillon c. Bouvier*³²⁴. Bien que l'arrêt porte sur la situation particulière de la médiation familiale³²⁵, certains aspects de l'analyse sont, à notre avis, utiles en matière de copropriété divise. D'abord, le juge Doyon aborde la question de leur interprétation. À ce sujet, il indique :

[9] L'interprétation du contrat de médiation doit être centrée sur l'intention des parties. Et pour connaître cette intention, il faut évidemment tenir compte « de sa nature, *des circonstances dans lesquelles il a été conclu*, [...] » (art. 1426 C.c.Q.), de même que des usages, tout en examinant l'ensemble du contrat.

[...]

[15] De plus, comme le souligne l'intervenante, « [l']intention des parties doit être interprétée non seulement à la lumière de documents ci-haut mentionnés, mais également à *la lumière des attentes des justiciables* dans ce processus. » En d'autres mots, puisqu'il faut *tenir compte de l'ensemble des circonstances*, il faut aussi considérer les informations fournies par l'État qui, faut-il le souligner, encourage fortement la médiation. Or, l'État a toujours insisté sur le caractère confidentiel des échanges (nos italiques).

³²⁰ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Guide de pratique en médiation civile*, Montréal, septembre 2019, En ligne : <https://www.cnq.org/DATA/TEXTEDOC/01-guide-pratique-mediation-civile-2020-03-06.pdf> (page consultée en février 2020) (PDF).

³²¹ MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU CANADA, *Clauses types de règlement des différends*, Gouvernement du Canada, 2015, En ligne : <https://www.justice.gc.ca/fra/pr-rp/sjc-csj/sprd-dprs/res/index.html#sec11> (page consultée en mars 2020).

³²² BARREAU DU QUÉBEC, *Guide de normes de pratique en médiation civile et commerciale*, Montréal, Maison du Barreau, 2019, En ligne : <https://www.barreau.qc.ca/media/1368/guide-normes-pratique-mediation-civile-commerciale.pdf> (PDF).

³²³ *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, préc., note 306, par. 29, 41, 51.

³²⁴ Préc., note 319.

³²⁵ Qui fait l'objet d'un traitement législatif particulier, C.p.c., art. 616-619.

Le cadre collectif de la copropriété constitue un facteur déterminant dans l'interprétation d'une clause de confidentialité. En effet, les parties connaissent ce caractère collectif. De façon raisonnable, elles ne s'attendent pas à un processus d'une confidentialité « complète et absolue » comme c'est le cas, par exemple, en médiation familiale³²⁶. À notre avis, cette hypothèse s'applique à l'interprétation du degré de la confidentialité, même en l'absence de clause spécifique entre les parties à ce sujet. Les attentes raisonnables nous paraissent néanmoins variables selon l'objet et les parties au différend. Elles peuvent par exemple varier selon que le conflit a lieu entre deux copropriétaires, un copropriétaire et le syndicat, le syndicat et un tiers ou entre les membres du conseil d'administration.

Dans la même affaire, la juge Hogue aborde la question de la liberté contractuelle des parties en médiation et leur droit de déterminer leurs propres exigences quant à la confidentialité du processus qu'elles entreprennent³²⁷. Elle remarque :

[88] Il y aurait sans doute avantage à ce que *le contrat de médiation fasse clairement référence aux limites du privilège de confidentialité*, c'est-à-dire qu'il mentionne que les discussions pourraient être divulguées lorsque cela est nécessaire pour prouver l'existence d'une entente, à moins que les parties à la médiation n'écartent expressément cette exception. [...] (nos italiques).

Ces observations sont complémentaires aux propos du juge Doyon. En effet, si les parties connaissent le contexte collectif et supposent qu'il peut avoir une incidence sur la confidentialité, nous doutons qu'elles sachent d'office ce que cela signifie de façon concrète. En outre, les parties ne sont pas nécessairement initiées au droit de la copropriété, ou peuvent l'être de façon très sommaire. En général, nous pouvons présumer que des voisins, des constructeurs, voire certains copropriétaires, par exemple, ne connaissent pas les exigences relatives aux assemblées, au registre de la copropriété, ou même à la gestion interne du syndicat. Sachant cela, nous croyons qu'il est opportun d'inclure au contrat de médiation une clause de confidentialité adaptée au contexte de la copropriété et qui informe de façon adéquate les parties de sa portée. Une telle clause peut, par

³²⁶ *Bisaillon c. Bouvier*, préc., note 319, par. 17.

³²⁷ *Id.*, par. 78 et 79. Ses propos font référence à l'arrêt *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, préc., note 306, par. 29.

exemple, distinguer entre la confidentialité de l'entente de règlement et la confidentialité du processus. Elle peut aussi faire mention de la tenue éventuelle d'une assemblée des copropriétaires.

Une seconde exception au principe de la confidentialité, aussi mentionnée par la juge Hogue dans l'extrait précité³²⁸, est le cas où il est nécessaire de divulguer le contenu des échanges afin de prouver l'existence ou la portée d'une entente de règlement. Cette exception a été énoncée par la Cour suprême, d'abord dans *Sable Offshore Energy c. Ameron International*³²⁹, puis confirmée dans l'arrêt *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*³³⁰ pour ce qui est de son application au Québec. Le critère de la nécessité est d'importance. Dans l'affaire *Dr Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St- Bernard*³³¹, par exemple, l'atteinte à la confidentialité du processus n'a pas été admise puisqu'il était possible de faire la preuve recherchée autrement. À ce sujet, il est intéressant de souligner que le juge Doyon, dans *Bisaillon c. Bouvier*, reconnaît que des courriels et des chèques échangés après la médiation peuvent constituer une preuve de l'existence de l'entente³³². Nous pouvons alors avancer que des avis de convocation, des procès-verbaux et des résolutions écrites qui font mention de l'entente de règlement, tout comme la tenue d'une assemblée de copropriétaires ou d'une réunion du conseil d'administration qui a pour objet son approbation, peuvent aussi servir à faire une telle preuve. L'exception de la nécessité ne trouverait alors pas application.

Nous pouvons nous demander s'il existe des situations où le bris de confidentialité du processus est « nécessaire », outre le cas où l'on tente de prouver l'existence ou la portée d'une entente de règlement. En effet, devant une réelle nécessité, nous pouvons présumer que l'exception peut s'appliquer. Précisons qu'il ne s'agit pas ici de dévoiler le contenu de l'entente, mais bien des échanges qui y ont mené. Lorsque le bris de la confidentialité est nécessaire pour assurer la réalisation de l'entente de règlement, comme par l'obtention de l'approbation de l'assemblée, nous pouvons penser qu'il est admis. Nous pouvons aussi imaginer une situation où les membres de l'assemblée doivent donner leur approbation à une entente de règlement qui leur paraît, de prime

³²⁸ Aussi abordé au paragraphe n°87 de *Bisaillon c. Bouvier*, préc., note 319.

³²⁹ [2013] 2 R.C.S. 623.

³³⁰ Préc., note 306, par. 35-37.

³³¹ Préc., note 31, par. 10.

³³² Préc., note 319, par. 18. Nous soulignons que cette possibilité était aussi l'objet d'une clause dans leur entente de médiation.

abord, insatisfaisante. Le représentant du syndicat de copropriété qui présente l'entente de règlement à l'assemblée peut avoir à la justifier en expliquant pourquoi d'autres solutions n'ont pas fait l'objet d'un accord. Il expose alors une partie du déroulement des négociations. À l'aide d'informations divulguées pendant le processus, l'entente peut prendre son sens et être plus attrayante. De plus, il peut être pertinent de partager certaines informations afin de favoriser une réelle résolution du différend. Les copropriétaires, même s'ils sont absents du processus, peuvent souffrir du conflit et vivre des émotions qui sont jusqu'alors irrésolues. Il peut être bénéfique de leur faire savoir que l'autre partie a, par exemple, exprimé du regret, a présenté des excuses sincères, etc. Néanmoins, à notre avis, l'atteinte à la confidentialité du processus doit demeurer exceptionnelle en raison de l'importance du principe et du critère de la nécessité. Ainsi, le bris de confidentialité doit toujours être fait avec retenue et prudence.

Une troisième exception au principe de la confidentialité est la loi³³³. Il n'y a pas, à notre connaissance, d'articles dont l'application entraîne de façon automatique le bris du caractère confidentiel du processus de médiation. Il en est autrement pour l'entente de règlement.

C) La confidentialité de l'entente de règlement

Il découle naturellement de la confidentialité du processus de médiation que l'entente de règlement est aussi confidentielle. Les parties peuvent ainsi préserver le secret du contenu de leur entente, voire de l'existence même de leur différend. D'ailleurs, ni les dispositions législatives à ce sujet, ni les modèles de clauses de confidentialité précités ne distinguent la confidentialité du processus de celle de l'entente de règlement. Nous pouvons déduire qu'en principe, donc, le même niveau de protection s'applique.

La confidentialité de l'entente de règlement offre certains bénéfices, surtout par opposition au caractère public des décisions judiciaires. En copropriété, par exemple, le professeur Lafond remarque qu'elle « représente un avantage à ne pas négliger car [elle] préserve l'anonymat des parties et l'apparence d'harmonie de la vie en commun »³³⁴. En effet, une simple recherche

³³³ C.p.c., art. 4.

³³⁴ P.-C. LAFOND, préc., note 34, 105.

jurisprudentielle permet de savoir qui a été en litige, où et pourquoi. Certains syndicats de copropriété sont ainsi associés à des sagas judiciaires et, de ce fait, à un milieu de vie conflictuel³³⁵. Il est plausible qu'une telle réputation résulte, par exemple, en une dépréciation de la valeur des fractions sur le marché, ou à tout le moins en diminue l'attrait pour les acheteurs potentiels.

Comme nous l'avons énoncé, il existe des exceptions au principe de la confidentialité, dont les « dispositions particulières de la loi »³³⁶. Les parties peuvent convenir de se soustraire à l'application de ces articles lorsqu'ils sont supplétifs. L'ordre public, toutefois, l'emporte sur leur liberté contractuelle. En copropriété, cette exception à la confidentialité a des conséquences significatives pour l'entente de règlement, surtout si le syndicat de copropriété est impliqué dans la médiation. En effet, plusieurs dispositions impératives applicables en copropriété entraînent une atteinte à la confidentialité de l'entente de règlement. C'est le cas, par exemple, d'une entente comprenant un engagement financier de la part du syndicat de copropriété, le budget faisant l'objet d'une consultation de l'assemblée selon l'article 1072 C.c.Q.

Les plus importants bris de confidentialité résultent de l'application de l'article 1070 C.c.Q. qui porte sur les registres de la copropriété. Différents documents contenant des renseignements sur le processus de médiation doivent y être conservés. C'est le cas du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration, ou de la résolution écrite, faisant état de la décision du syndicat de participer à la démarche et de la désignation du représentant³³⁷, du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires³³⁸, le cas échéant, et de l'entente de règlement à laquelle est partie le

³³⁵ Outre le cas du Syndicat des copropriétaires du Clos St- Bernard dont il a été question dans cette partie (*Dr Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St- Bernard*, préc., note 31; *Dr. Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard*, 2015 QCCS 2944; ; *Dre Elise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard*, 2017 QCCS 5567; *Dre Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard*, 2019 QCCS 4670), nous pouvons mentionner certains exemples notables comme Le syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot (*Velenovsky c. Syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot*, 2016 QCCA 1026; *Marcotte c. Syndicat des copropriétaires La Maison Amyot*, 2011 QCCS 3044; *Velenosky c. Le syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot*, 2013 QCCS 6318;) et le Syndicat Northcrest dont le litige avec Amselem est désormais bien connu (*Syndicat Northcrest c. Amselem*, préc., note 73; *Amselem c. Syndicat Northcrest*, [2002] R.J.Q. 906 [C.A.]; *Syndicat Northcrest c. Amselem*, [1998] R.J.Q. 1892 [C.S.]), mais qui a aussi été partie à d'autres affaires (*Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal c. Syndicat Northcrest*, [1999] R.J.Q. 1830 [C.S.]; *Larivée c. Syndicat Northcrest*, 2015 QCCQ 2125 [P.C.]).

³³⁶ C.p.c., art. 4.

³³⁷ C.c.Q., art. 1070, al. 1.

³³⁸ *Id.*

syndicat³³⁹. Les registres sont tenus à la disposition des copropriétaires, présents³⁴⁰ et futurs. Ainsi, même des personnes qui ne sont pas membres du syndicat lors de la médiation, mais qui acquièrent subséquemment une fraction, peuvent avoir accès à ces documents et les informations qu'ils contiennent. Plus encore, certaines déclarations de copropriété prévoient que le promettant-acheteur d'une fraction puisse aussi avoir accès à ce registre³⁴¹. Ces tiers peuvent ne jamais devenir membres du syndicat de copropriété. Ils ont tout de même accès à des informations quant à la médiation alors qu'elles sont pourtant qualifiées de confidentielles.

Une telle atteinte à la confidentialité de la médiation peut paraître surprenante, contradictoire même, vue la volonté expresse du législateur de promouvoir les modes privés de règlement des différends et l'importance accordée à leur caractère confidentiel. Bien que le libellé de l'article ne laisse aucun doute quant à son application à l'entente de règlement³⁴², on peut s'interroger à savoir si la création d'une exception est envisageable. Surtout, on peut se demander s'il est nécessaire que *toute* entente de médiation figure au registre et y soit accessible.

M^e Yves Papineau a abordé la question des documents faisant l'objet du droit de consultation, sans toutefois traiter des ententes de règlement de façon spécifique³⁴³. Il s'est intéressé davantage à l'interprétation de l'alinéa 2 de l'article 1070 C.c.Q. qui indique que « tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat » doivent être conservés au registre. Il est vrai que la portée de cet extrait est incertaine. Bien que « les copies des contrats

³³⁹ C.c.Q., art. 1070, al. 2.

³⁴⁰ Notons que les articles 1086.1 et 1102.1 C.c.Q. prévoient que les procès-verbaux de toute décision prise par le conseil d'administration, des réunions de l'assemblée des copropriétaires et de toute résolution écrite doivent aussi être transmis aux copropriétaires dans les 30 jours suivant la réunion ou l'adoption de la résolution.

³⁴¹ S. ALLARD, *Déclaration de copropriété initiale selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes*, préc., note 5, article 66; S. ALLARD, *Déclaration de copropriété concomitante*, préc., note 5, article 66. L'article 1068.2 C.c.Q. reconnaît au prometteur-acheteur d'une fraction le droit de demander au syndicat « qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé ». S'il est vrai que certains documents du registre du syndicat sont pertinents à cette fin, nous ne croyons pas qu'il le soit *tous*. Par ailleurs, l'article 1068.1 C.c.Q., qui n'est pas encore en vigueur, prévoit que le copropriétaire-vendeur devra remettre en temps utile une « attestation du syndicat sur l'état de la copropriété » (al. 1). La forme et le contenu de ce document sera déterminé par un règlement du gouvernement qui est à venir. Il est à notre avis souhaitable que les ententes de règlement soient exclues des documents à fournir à l'acheteur éventuel, en raison de leur caractère confidentiel.

³⁴² L'entente de règlement étant un contrat auquel le syndicat est partie.

³⁴³ Yves PAPINEAU, « Les copropriétaires et l'administration en copropriété divisée », dans S.F.C.B.Q., vol. 341, *Développements récents en droit de la copropriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, section 2.1.1.2., p. 12 (PDF) (CAIJ).

auxquels le syndicat est partie »³⁴⁴ ne revêt pas la même ambiguïté, l'analyse de M^e Papineau nous semble d'intérêt en matière de médiation. Il souligne que des décisions judiciaires³⁴⁵ font une distinction entre les documents financiers accessibles par les copropriétaires et ceux accessibles par les administrateurs. Ces derniers ont « accès de façon beaucoup plus complète et approfondie »³⁴⁶ aux documents. À notre avis, une telle distinction peut aussi être pertinente en ce qui a trait aux contrats du syndicat, surtout ceux qui sont, en principe, confidentiels comme les ententes de règlement. Dans *Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles*³⁴⁷ le juge indique :

[14] Il est très improbable que le législateur ait voulu que, dans une copropriété divise, chaque copropriétaire ait ainsi le droit absolu de fouiller à sa guise dans tous les documents comptables, fiscaux et autres, dont *certain*s contiennent nécessairement des renseignements personnels ou autrement confidentiels (nos italiques).

Ces arguments nous semblent applicables en l'espèce. En effet, les ententes de règlement contiennent, par leur nature, « des renseignements personnels ou autrement confidentiels ». Il peut donc convenir de distinguer, parmi les ententes de médiation, celles qui peuvent avoir un intérêt pour la collectivité de celles qui n'en ont pas, afin de favoriser la préservation de la confidentialité et limiter les « fouilles ». Cependant, en l'absence de décision judiciaire sur cette question, il est prudent d'inclure au registre toutes les ententes de médiation auxquelles le syndicat est partie.

Malgré tout, l'inclusion de l'entente de règlement aux registres de la copropriété³⁴⁸ n'est pas sans intérêt. Il n'est pas non plus certain que cette atteinte à la confidentialité nuise réellement à établir et à maintenir une relation de confiance entre les parties à la médiation ou à leur démarche. Selon Kevin Gibson, un *certain* degré de confidentialité est requis pour que la médiation soit efficace, mais non un degré *absolu*³⁴⁹. Il présente deux arguments principaux en soutien de cette hypothèse. En premier lieu, il souligne que le processus n'est assujéti à aucune forme de révision

³⁴⁴ C.c.Q., art. 1070, al. 2.

³⁴⁵ *Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominium Les Châtelets*, 2008 QCCS 2507; *Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles*, 2008 QCCS 6215.

³⁴⁶ Y. PAPINEAU, préc., note 343.

³⁴⁷ Préc., note 345.

³⁴⁸ C.c.Q., art. 1070.

³⁴⁹ Kevin GIBSON, « Confidentiality in Mediation: A Moral Reassessment », (1992) 1 *J. Disp. Resol.* 25, 26. Il ajoute, plus loin, que l'efficacité de la médiation ne réside pas entièrement dans son aspect confidentiel, K. GIBSON, *id.*, 40 et 41.

et, qu'en conséquence il y a un manque de « responsabilisation publique »³⁵⁰. Il peut en résulter des processus et règlements qui soient injustes. Il existe en effet un risque réel que le recours à la médiation puisse mener à des situations inéquitables, notamment en raison du caractère confidentiel du processus³⁵¹. Ce risque est diminué en rendant accessibles aux copropriétaires les ententes de règlement du syndicat, à tout le moins lorsqu'il s'agit de processus internes. Il y a aussi ouverture à une certaine « responsabilisation publique » au sein de la communauté de la copropriété. En effet, le représentant du syndicat, souvent administrateur, est sans doute plus attentif aux enjeux liés à l'équité lorsqu'il sait que tous les copropriétaires ont accès à l'entente de règlement par la suite. Dans le cas contraire, il risque des sanctions, comme perdre son poste lors des prochaines élections. En second lieu, Kevin Gibson soutient que si des informations échangées lors de la médiation concernent un tiers intéressé, le bris de confidentialité est opportun³⁵². Suivant cette réflexion, il est approprié d'informer les copropriétaires des ententes auxquelles le syndicat de copropriété est partie. Suivant la position de l'auteur, il importe de se questionner sur les conséquences du manque de transparence qui résulte de la préservation du caractère confidentiel de la médiation. Il se trouve que c'est précisément pour assurer une certaine transparence que le registre de la copropriété existe³⁵³.

Les conséquences réelles de l'inclusion de l'entente de règlement au registre de la copropriété demeurent donc incertaines. Elle a ses avantages, bénéficiant aux copropriétaires et s'inscrivant dans une démarche globale qui vise la saine gestion du syndicat. D'un point de vue idéologique, elle constitue toutefois une entrave importante à la confidentialité de la médiation, ce qui peut justifier le refus de certaines personnes d'y prendre part. Bien que l'on puisse imaginer que l'accroc à un principe fondamental de la médiation nuise à son établissement en copropriété, cette hypothèse reste à valider auprès des justiciables concernés. À notre connaissance, une telle étude n'a pas encore été menée.

Pour conclure cette partie, on peut se demander comment qualifier l'entente de règlement. Elle n'est pas « publique » au sens « grand public » comme l'est une décision judiciaire. Or,

³⁵⁰ « *public accountability* » dans le texte original, notre traduction; K. GIBSON, *id.*, 26.

³⁵¹ P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-17 et 3-18, p. 112.

³⁵² K. GIBSON, préc., note 349, 26.

³⁵³ *L'Abbé c. Syndicat des copropriétaires*, J.E. 98-671 (C.S.).

comme elle fait l'objet d'une certaine diffusion, la qualifier de « confidentielle » est alors inexact. Même si la confidentialité se définit par son contexte et les circonstances dans lesquelles elle est convenue³⁵⁴, l'écart entre le sens courant du concept et l'accessibilité dont fait l'objet l'entente de règlement nous paraît trop grand. Nous proposons, plutôt, le qualificatif intermédiaire « privé ». En effet, les registres de la copropriété et les documents qu'ils contiennent demeurent accessibles principalement aux copropriétaires. On peut ici faire un parallèle avec les assemblées des copropriétaires qualifiées de forums privés pour cette raison³⁵⁵. À l'égard des tiers n'ayant aucun intérêt dans le syndicat, l'entente de règlement conserve donc son caractère confidentiel, tout en étant accessible au sein de la copropriété, voire à d'éventuels promettants-acheteurs. Cette qualification plus juste peut contribuer à ce que les attentes des justiciables quant à la confidentialité correspondent mieux à la réalité.

2.1.2. La conciliation du droit à la confidentialité et des droits de la collectivité

Les notions de confidentialité et de collectivité présentent d'emblée des contradictions. Les incompatibilités sont d'ailleurs inévitables lorsqu'il s'agit d'appliquer les règles de la copropriété à un processus de médiation ou à son résultat, dont certaines ont déjà été soulignées. Devant ce constat, il ne s'agit pas, à notre avis, de déterminer quels intérêts – ceux de la collectivité ou ceux des parties à la médiation – doivent prévaloir. D'un côté, la confidentialité est un incitatif et un outil essentiel à la médiation. Une atteinte trop grande à l'aspect confidentiel constitue aussi une atteinte aux efforts visant à favoriser ce mode de règlement à l'amiable³⁵⁶. D'un autre côté, priver les copropriétaires de la possibilité d'être informés, voire de s'exprimer et de voter, entre en violation avec la loi, la déclaration de copropriété et l'exercice de leur droit de propriété. On peut même penser qu'il s'agit d'une atteinte à la saine gestion de l'immeuble. Nous ne croyons donc pas qu'il soit possible, dans l'absolu, d'accorder une prépondérance à l'un ou à l'autre, ni qu'il soit souhaitable de le faire. Les enjeux sont trop importants. De plus, les objectifs visés de part et d'autre ne sont pas toujours incompatibles. C'est pour cela que nous estimons opportun et pertinent

³⁵⁴ *Bisaillon c. Bouvier*, préc., note 319, par. 9, 15.

³⁵⁵ C. GAGNON, et Y. PAPINEAU, préc., note 264.

³⁵⁶ Ce qui se dégage de l'affaire *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, préc., note 306, par. 34 qui cite *Dos Santos Estate c. Sun Life Assurance Co. of Canada*, 2005 BCCA 4, 207 B.C.A.C. 54, par. 20, où il est question de faire exception à la confidentialité dans un cas où « un intérêt public opposé l'emporte sur l'intérêt public à favoriser le règlement amiable ».

de favoriser la conciliation de ces objectifs afin que les différents acteurs puissent bénéficier des avantages qui leur sont offerts par la médiation et par le droit.

Dans la présente section, nous discutons de cette possible conciliation. Sans prétendre qu'une harmonisation parfaite soit atteignable, nous proposons deux moyens pour pallier les incompatibilités entre le droit des parties à la confidentialité de leur démarche et les droits de la collectivité d'être informée. D'une part, la clause de confidentialité pourrait être précisée et mieux adaptée (A). D'autre part, nous proposons que la rédaction des documents destinés à être conservés au registre vise à la fois à préserver le caractère confidentiel de la médiation et à assurer la transparence du syndicat de copropriété (B).

A) La clause de confidentialité

Il est d'usage d'inclure une clause de confidentialité dans les ententes de médiation. Les modèles de clauses générales confirment le plus souvent la protection dont les parties bénéficient déjà en vertu du droit et de la jurisprudence. Vraisemblablement, les modèles inspirent le contenu des clauses le plus souvent utilisées par les médiateurs. Pourtant, comme l'observe Kevin Gibson, il est incohérent d'appliquer des règles universelles à la médiation alors qu'elle est appelée à être utilisée dans une multitude de contextes³⁵⁷. Les processus et leurs objets varient quant aux nombres de parties, aux implications financières, à leur complexité, à leur intérêt pour le public, etc. Une même règle quant à la confidentialité peut être appropriée dans un cas et ne pas l'être dans un autre³⁵⁸. La Cour d'appel, comme nous l'avons vu, a aussi souligné l'importance d'une clause adaptée aux circonstances et qui « fasse clairement référence aux limites du privilège de confidentialité »³⁵⁹. Ces propos annoncent d'ailleurs certains problèmes que posent les clauses générales en copropriété.

Pour commencer, il y a une incertitude à propos des personnes liées par la clause générale de confidentialité lorsque c'est le représentant du syndicat de copropriété qui y consent. Il n'existe

³⁵⁷ K. GIBSON, préc., note 349, 43.

³⁵⁸ *Id.*

³⁵⁹ *Bisailon c. Bouvier*, préc., note 319, par. 88.

en revanche aucun doute quant à qui est lié par une clause de confidentialité intervenue entre deux copropriétaires, par exemple, puisqu'ils s'engagent personnellement.

À l'évidence, le représentant du syndicat n'agit pas à titre personnel lors de la médiation. Il a été mandaté à agir pour le syndicat de copropriété. À notre avis, il y a plusieurs façons de comprendre le mandat du représentant quant à la confidentialité³⁶⁰. Soulignons ici que le caractère confidentiel de la médiation étant bien connu, nous ne doutons pas que l'organe décideur (le conseil d'administration ou l'assemblée des copropriétaires selon la répartition des pouvoirs³⁶¹) connaisse cette caractéristique. D'un côté, on peut croire que les membres du syndicat octroient au représentant le mandat de participer à un processus de médiation à l'égard duquel ils s'engagent collectivement à conserver la confidentialité. Dans ce cas, le caractère confidentiel n'est pas opposable à eux, mais ils sont tenus de le conserver. Lorsque le représentant signe l'entente de confidentialité, il le fait au nom de tous les membres du syndicat. D'un autre côté, on peut comprendre qu'en octroyant le mandat au représentant du syndicat, l'organe décideur reconnaît, même implicitement, que celui-ci prend part pour le syndicat à un processus qui est confidentiel et que cette confidentialité est en général opposable aux tiers et à ses membres. Le représentant s'engage alors personnellement à préserver le caractère confidentiel de la médiation, sous réserve des exceptions déjà abordées³⁶².

Cette dernière interprétation est sans doute la plus facile à contrôler, surtout dans le cas de grandes copropriétés. Elle est aussi plus sûre, puisqu'une seule (ou quelques personnes selon le nombre de représentants) dispose des informations. En effet, le fait de rendre inopposable le caractère confidentiel de la médiation à tous les membres du syndicat implique que tout ce qui y est divulgué peut, par la suite, leur être communiqué. Lorsque c'est un syndicat composé de trois copropriétaires, l'augmentation du risque de bris à la confidentialité est faible. Il en est autrement lorsque le syndicat est composé de 150 copropriétaires. Enfin, si le représentant s'engage personnellement, le processus de médiation peut, en général, être confiné au lieu et au moment où il se tient. Cela correspond mieux à la visée du principe et favorise davantage la relation de

³⁶⁰ Sous réserve bien entendu que le mandat apporte des précisions sur le sujet, ce qui n'est pas, à notre connaissance, pratique courante.

³⁶¹ C.c.Q., art. 1053, al. 3.

³⁶² Indiquez exactement à quel endroit vous avez abordé cette question.

confiance entre les parties et le médiateur. Toutefois, sachant que la parfaite confidentialité est impossible, un problème se pose puisque les membres du syndicat ont nécessairement accès à des informations relatives au processus et à l'entente de règlement. S'ils ne sont pas tenus à la confidentialité, ils peuvent en disposer comme ils le souhaitent. Pour l'autre partie, le risque peut être grand. Le représentant s'engage à respecter le caractère confidentiel, certes, mais ce qu'il doit divulguer aux membres du syndicat peut ensuite circuler librement. Il est aussi envisageable que cette autre partie soit sans recours contre le tiers-copropriétaire qui a divulgué les informations. La Cour suprême dans l'arrêt *Globe and Mail*³⁶³ indique – plusieurs fois – que « les engagements de confidentialité ne lient que les parties aux négociations en vue d'un règlement et leurs mandataires »³⁶⁴. Dans cette hypothèse, les tiers-copropriétaires ne sont ni parties aux négociations, étant absents lors du processus, ni mandataires.

Dans l'hypothèse où le représentant du syndicat lie plutôt tous les membres à la confidentialité, cette dernière question semble réglée. Que les informations se rapportent au processus ou à l'entente et quelles que soient les circonstances dans lesquelles ils en ont connaissance, tous sont tenus au secret lorsque le syndicat de copropriété est partie à la médiation. Le problème subsiste toutefois lorsque les copropriétaires ont accès à des informations liées à une médiation alors que le syndicat n'y est pas partie. Ce peut être le cas lorsque la démarche est entre des copropriétaires ou des administrateurs et que, par exemple, une assemblée est requise ou que des procès-verbaux sont consignés au registre. Les copropriétaires tiers au processus ne sont alors pas tenus à la confidentialité. Par ailleurs, dans cette même hypothèse où l'engagement du représentant du syndicat lie les membres, on peut se demander « lesquels » des copropriétaires sont engagés. D'une part, ce peut être les copropriétaires au moment de la médiation. L'obligation de préserver la confidentialité perdure alors même lorsqu'ils cessent d'être copropriétaires : ils se sont engagés, par le biais du représentant, à préserver le caractère confidentiel de *cette* médiation. Dans ce cas, les personnes qui deviennent copropriétaires subséquentement et qui acquièrent l'accès au registre de la copropriété ne sont pas tenues à la confidentialité. D'autre part, on peut comprendre que l'engagement se résulte du statut de membre du syndicat plutôt qu'être concomitant à la médiation. Suivant cette interprétation, tous les copropriétaires sont à tous

³⁶³ *Globe and Mail c. Canada (Procureur général)*, 2010 CSC 41.

³⁶⁴ *Id.*, par. 81, 95, 98.

moments tenus à la confidentialité des informations relatives au processus et de l'entente de règlement, incluant ceux qui n'étaient pas membres du syndicat lorsque la médiation a eu lieu. Il n'est alors pas certain qu'un copropriétaire qui vend sa fraction continue d'être tenu à la confidentialité. Dans tous les cas, un problème résulte des changements, parfois fréquents, parmi les copropriétaires.

On comprend donc l'utilité de prévoir des mécanismes de protection qui puissent s'étendre aux membres du syndicat et pallier les insuffisances de la clause de confidentialité générale. En admettant que les lacunes ne posent pas encore de problèmes fréquents en pratique, ceux-ci ne sont pas pour autant impossibles. Nous pouvons, par exemple, imaginer que des informations sensibles sur une personnalité connue qui figurent dans une entente de médiation conservée au registre de la copropriété soient rendues publiques par une personne qui la consulte.

Un autre problème est que les clauses générales n'informent pas les parties des situations qui mènent à des partages de renseignements en lien avec la médiation. Ces situations ne constituent pas des atteintes illégitimes au caractère confidentiel dans la mesure où elles résultent de l'application de la loi. C'est le cas de la consignation au registre de l'entente de règlement, mais aussi de l'obligation occasionnelle de tenir une assemblée et les formalités qui en découlent, par exemple. En général, toutefois, un profane en la matière, même conscient du contexte collectif, ne saura pas dans quelles circonstances des informations peuvent être divulguées, à qui et pourquoi. Ses attentes quant à la préservation du caractère confidentiel risquent alors de ne pas être conformes à la réalité. Cet écart peut résulter pour lui en une *apparence* de bris de la confidentialité. Quoique sans conséquence juridique, cette perception peut miner le sentiment de confiance de la partie et diminuer sa motivation à elle-même respecter l'entente, en plus de faire revivre le différend initial. À notre avis, cette situation peut, en partie du moins, être évitée, ou atténuée, par l'inclusion d'une clause de confidentialité détaillée et adaptée. Une telle clause permet en outre aux parties de mieux comprendre la protection dont elles bénéficient, d'ajuster leurs attentes en conséquence et de soutenir la confiance nécessaire à la réussite du processus.

Rappelons que la liberté contractuelle des parties en ce qui concerne la clause de confidentialité est reconnue³⁶⁵, bien qu'elle soit limitée par les obligations du syndicat et les droits des copropriétaires qui sont souvent d'ordre public. Chaque clause de confidentialité peut donc être spécifique au cas auquel elle s'applique. Nous pouvons tout de même émettre quelques remarques en fonction des parties prenant part au processus.

Le processus entre copropriétaires est celui qui permet, d'office, le meilleur respect de la confidentialité. En effet, sous réserve du cas où la tenue d'une assemblée est requise, les parties n'ont pas l'obligation de partager quelque information que ce soit au sujet de leur démarche. Elles n'ont pas, par exemple, à prouver au conseil d'administration qu'elles se sont conformées à la clause de médiation et d'arbitrage contenue dans la déclaration de copropriété. Il en résulte une certaine liberté pour les parties qui peuvent déterminer les exigences de confidentialité auxquelles elles souhaitent se soumettre. La clause peut aussi refléter certaines préoccupations spécifiques. À titre d'exemple, une des parties peut s'inquiéter que des informations soient divulguées à des copropriétaires étrangers au différend, voulant préserver sa réputation ou ses bonnes relations avec eux. La clause de confidentialité peut alors indiquer que les parties s'engagent à ne pas divulguer ce qui est fait, dit ou écrit au cours de la médiation avec des tiers, incluant d'autres membres du syndicat de copropriété. Cette précision ne change rien à la portée juridique de la clause, elle ne fait que la confirmer. Elle peut toutefois être rassurante pour les parties et contribuer à leur ouverture et honnêteté tout au long de la démarche.

Lorsque le syndicat de copropriété est partie au processus, nous suggérons que la clause de confidentialité fasse état des principales situations où des informations peuvent ou doivent être divulguées. Ainsi, la clause informe l'autre partie des limites au caractère confidentiel du processus de médiation et de l'entente de règlement. Le moment où les parties consentent à la clause, habituellement lors de la signature de l'entente de médiation, peut aussi être l'occasion d'expliquer ces limites : leur compréhension par les parties peut mener à une meilleure acceptation. Les attentes des parties face au caractère confidentiel peuvent alors être ajustées pour mieux correspondre à la réalité.

³⁶⁵ *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, préc., note 306, par. 29, 41, 51.

À notre avis, il est aussi utile que la clause de confidentialité précise les personnes qui sont liées par elle lorsque c'est le syndicat de copropriété qui prend part au processus. Nous croyons qu'il est plus sûr de procéder avec une certaine spécificité. Nous suggérons alors que seul le ou les représentants du syndicat ainsi que les membres du conseil d'administration soient engagés par la clause de confidentialité comprise dans l'entente de médiation. Ensuite, si une assemblée des copropriétaires doit avoir lieu, chacun des participants est incité à s'engager personnellement à préserver la confidentialité des informations qu'il reçoit. Cette clause peut être jointe aux documents transmis avec l'avis de convocation à l'assemblée. Elle permet d'informer les destinataires, ou leur rappeler, que les documents et les informations qu'ils reçoivent sont confidentiels. De plus, nous proposons d'intégrer une clause de confidentialité dans la section du règlement de l'immeuble portant sur la consultation du registre de la copropriété³⁶⁶. Il est aussi possible de faire signer une entente de confidentialité aux personnes qui consultent le registre. Ainsi, le représentant du syndicat, les personnes copropriétaires au moment de la médiation et celles qui acquièrent une fraction de copropriété et par le fait même l'accès à des informations sont toutes liées. Enfin, il peut être bénéfique de préciser dans l'entente de médiation les mesures prises pour préserver la confidentialité de la démarche, comme le recours à ces diverses clauses. Bien qu'il ne soit pas nécessaire de la divulguer, l'information peut rassurer l'autre partie et, à notre avis, favoriser le climat de confiance.

Il se peut qu'un processus de médiation implique un administrateur, voire plusieurs. De façon générale, la fonction d'administrateur suppose d'agir pour le syndicat³⁶⁷. Or, il est envisageable qu'un différend survienne entre un administrateur et un copropriétaire ou au sein du conseil d'administration. Alors, le conflit concerne davantage la personne physique qui occupe une fonction que la personne morale³⁶⁸. Le différend est aussi plus individualisé, concernant *cet*

³⁶⁶ C.c.Q., art. 1070.1.

³⁶⁷ C.c.Q., art. 321.

³⁶⁸ Exemples où il y a un conflit personnel entre un administrateur et un copropriétaire : *Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du Barrage*, 2019 QCCA 1986; *Syndicat de la copropriété Le Bourdages c. Fortin*, J.E. 2000-1233 (C. S.); *Boismenu c. Syndicat des copropriétaires du Lauréat montréalais*, préc., note 285; *Gagné c. Syndicat de copropriété Condominium L'Escale*, 2007 QCCS 1550; *Gagné c. Galand*, préc., note 31; *Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est*, préc., note 187; *Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin*, 2018 QCCS 1259; *Dre Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard*, préc., note 335; *Gagné c. Syndicat de la copropriété Montpellier 561*, préc., note 31; *Brassard c. Syndicat des copropriétaires Estuaire I enr.*, 2006 QCCQ 4878 (P.C.); *Castilloux c. Syndicat des copropriétaires du 537 Jacques-Cartier Est Longueuil*, préc., note 31; *Jamal c. Syndicat des copropriétaires Condo 12450 Alexis-Carrel*,

administrateur. Dans ce cas, le processus de médiation est en quelque sorte un intermédiaire entre la démarche avec un autre copropriétaire et celle avec le syndicat de copropriété. En effet, sur certains aspects l'administrateur peut agir dans son rôle de mandataire du syndicat³⁶⁹ et sur d'autres intervenir à titre personnel. Une confusion existe alors entre ce qui relève de l'administrateur dans ce rôle et ce qui est attribuable au conflit interpersonnel. Nous proposons alors de procéder à la négociation de deux ententes distinctes, dans le cadre d'une seule et même démarche de médiation. La première entente porterait sur les enjeux personnels et serait une entente de médiation entre copropriétaires alors que la seconde porterait sur les enjeux d'administration. La clause de confidentialité peut alors refléter cette division. Ainsi, une partie de la démarche peut bénéficier de la confidentialité « accrue » du processus entre copropriétaires. L'autre étant, au minimum, accessible aux autres administrateurs. L'entente fera aussi l'objet d'une résolution écrite ou d'un procès-verbal d'une réunion du conseil d'administration³⁷⁰ qui sera conservée au registre de la copropriété³⁷¹.

Par ailleurs, nous pouvons nous interroger à savoir si les ententes de médiation auxquelles un administrateur est partie sont visées par l'article 1070 C.c.Q. qui porte sur ... C'est le cas, à notre avis, lorsque l'administrateur participe à une médiation dans l'exercice de cette fonction, c'est-à-dire lorsqu'il agit pour le syndicat. D'abord, parce que contrairement au syndicat de copropriété³⁷², le conseil d'administration n'a pas la personnalité juridique. C'est d'ailleurs ce qui peut expliquer que seuls les contrats dont le syndicat est partie sont visés par l'article 1070, al. 2 C.c.Q. Il convient aussi de souligner que les administrateurs sont mandataires du syndicat³⁷³. Le contrat par lequel l'administrateur s'engage dans l'exercice de ses fonctions s'assimile donc à celui auquel le syndicat est partie. En outre, d'autres documents émanant du conseil d'administration et portant sur leurs activités sont visés par la disposition³⁷⁴, ce qui suggère que les ententes de médiation le seraient aussi. Par conséquent, nous croyons que les mêmes considérations relatives

2007 QCCQ 3133 (P.C.); *Syndicat des condos Le Jardin c. 9070-2473 Québec inc.*, 2008 QCCQ 3200; *Auger c. Syndicat de copropriété 3707 des Compagnons*, préc., note 167; *Florea c. Syndicat de copropriétaires du 1628 Henri-Bourassa Est*, préc., note 174.

³⁶⁹ C.c.Q., art. 321.

³⁷⁰ *Supra*, section 1.2.1.

³⁷¹ C.c.Q., art. 1070, al. 1.

³⁷² C.c.Q., art. 1039.

³⁷³ C.c.Q., art. 321.

³⁷⁴ Les procès-verbaux et les résolutions écrites, C.c.Q., art. 1070, al. 1.

à la clause de confidentialité qui engage le syndicat peuvent s'appliquer. Si les parties qui procèdent en deux ententes comme suggéré ci-haut, celle qui porte sur les aspects personnels du différend n'est pas, à notre avis, visée par l'article 1070 C.c.Q.

B) La rédaction des documents

Un autre enjeu réside dans la rédaction des documents qui sont à conserver au registre de la copropriété. Si contrevenir à l'article 1070 C.c.Q. pour préserver le caractère confidentiel de la médiation n'est pas admissible, il est néanmoins envisageable de diminuer l'atteinte en limitant les informations qui se trouvent au registre. Le rédacteur des documents (souvent le médiateur) a alors un contrôle sur l'ampleur du bris de la confidentialité. Il n'en reste pas moins que les éléments essentiels doivent être inclus à ces documents. Le critère de la nécessité s'avère ici utile.

Nous avons abordé le critère de la nécessité pour justifier l'atteinte à la confidentialité³⁷⁵. Dans les cas étudiés, la nécessité s'évalue en rapport avec la notion de preuve, la question étant alors de savoir si la partie peut prouver l'allégation autrement. Si nous voulons proposer de recourir à ce critère, il nous faut établir un point de référence mieux adapté à la médiation en contexte de copropriété. Il convient de se demander si le bris à la confidentialité est nécessaire, mais, et surtout, nécessaire à quoi? Au respect des prescriptions de la loi est une réponse à la fois vraie et simpliste. En termes clairs, le législateur impose un partage d'informations au sein du syndicat de copropriété, tout en préconisant aussi le recours à des modes de règlement privés fondés sur le principe de confidentialité. À notre avis, la nécessité de porter atteinte à la confidentialité peut s'évaluer en considérant l'objectif poursuivi par la disposition, soit de favoriser une gestion transparente du syndicat de copropriété³⁷⁶ dans le cas de l'article 1070 C.c.Q.

Lorsque le syndicat est partie à la démarche, l'entente de médiation et l'entente de règlement sont des contrats visés par l'article 1070, al. 2 C.c.Q. En toute logique, les éléments essentiels de ces contrats doivent donc figurer dans les ententes, ce qui inclut l'ensemble des obligations qui font l'objet d'un accord. En effet, sans les éléments essentiels des contrats, le

³⁷⁵ *Supra* section 2.1.1. B); *Dr Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St- Bernard*, préc., note 31, par. 10; *Bisailon c. Bouvier*, préc., note 319, par. 87.

³⁷⁶ *L'Abbé c. Syndicat des copropriétaires*, préc., note 353.

registre de la copropriété ne peut servir à assurer une gestion transparente du syndicat. Les parties ne peuvent pas, par exemple, s'entendre verbalement sur un aspect du règlement et l'exclure du contrat pour en préserver la confidentialité sans porter atteinte aux droits des copropriétaires. Cela constituerait aussi un manquement à l'obligation du représentant d'agir avec honnêteté et loyauté. Par ailleurs, en cas de non-respect, il peut être difficile de faire la preuve qu'un engagement verbal existe. Il est donc aussi dans l'intérêt des parties que l'entente de règlement soit complète dans sa forme écrite. Nous ne croyons pas, toutefois, que tous les aspects justificatifs soient essentiels. Un préambule détaillé, souvent sous forme d'« attendu que », par exemple, peut parfois être utile et relever du style du rédacteur ou encore refléter la volonté des parties de dresser un portrait approfondi de leur situation. En général, l'entente de règlement n'est accessible que par les parties et le médiateur, l'inclusion de détails a peu, voire pas, de conséquence sur la confidentialité. Or, dans le cas particulier de l'entente de règlement incluant le syndicat de copropriété, nous suggérons qu'elle soit succincte. Comme cette entente est appelée à être partagée, il nous semble dans l'intérêt du processus de médiation qu'elle n'inclut que les informations qui sont nécessaires à son interprétation ou à sa réalisation. Ainsi, la sauvegarde de la confidentialité du processus est favorisée.

Dans l'éventualité où les administrateurs auraient un accès plus approfondi aux ententes que les copropriétaires³⁷⁷, nous suggérons qu'un sommaire de l'entente de règlement soit préparé. Celui-ci serait destiné à être conservé aux registres de la copropriété et à être accessible par les membres du syndicat. Le sommaire ne contiendrait que les aspects essentiels du contrat, incluant ce à quoi les parties se sont engagées. Le caractère confidentiel de certaines informations contenues dans l'entente de règlement serait alors mieux préservé. À notre avis, sa préparation pourrait relever du médiateur qui, le plus souvent, rédige aussi l'entente. Les parties pourraient signer les deux documents, approuvant ainsi leur contenu respectif. Elles seraient alors informées des aspects de l'entente qui seront à la disposition des copropriétaires. Soulignons que dans l'état actuel des choses, il est incertain que cette pratique soit admise. En effet, le libellé de l'article 1070, al. 2 C.c.Q. indique que les « copies de contrats auxquels le syndicat est partie » doivent être conservés au registre, non pas un sommaire de ceux-ci. Pourtant, nous pouvons concevoir que plusieurs ententes de règlement ne fassent pas appel à l'implication directe des

³⁷⁷ *Supra*, section 2.1.1. C).

membres du syndicat, mais davantage à celle du conseil d'administration. Il se peut même que les autres copropriétaires soient très peu affectés par le différend et que leur intérêt dans l'affaire soit minimal, voire superficiel. On peut se demander s'il est alors légitime que le droit de regard des copropriétaires l'emporte sur le droit à la confidentialité des parties et qu'ils disposent d'informations en principe confidentielles qui sont sans conséquence pour eux.

Une réflexion similaire peut s'appliquer aux documents envoyés avec l'avis de convocation à une assemblée³⁷⁸. Cet avis sert à informer les personnes convoquées des sujets qui seront abordés lors de la réunion et leur permettre de se préparer adéquatement. Dans la détermination des « modalités essentielles »³⁷⁹ de l'entente de médiation à y inclure, il convient de limiter les renseignements à ce qui est nécessaire dans cet objectif. Il en est de même concernant ce qui est divulgué lors de l'assemblée. Les membres doivent être en mesure de prendre une décision éclairée, mais tout ce qui a été dit ou fait lors de la médiation n'est pas forcément utile à cette fin. Dans tous les cas, l'objectif n'est pas de priver les copropriétaires de leurs droits. Il s'agit plutôt de ne pas porter atteinte à la confidentialité plus qu'il est nécessaire de le faire, et ce, dans le respect des droits des copropriétaires. À notre avis, le sommaire de l'entente de règlement peut contribuer à atteindre cet équilibre.

Enfin, les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires peuvent aussi contenir des informations portant sur la médiation, surtout si l'entente de règlement doit recevoir l'approbation de ses membres. En général, il n'est pas recommandé que le procès-verbal soit une transcription de tout ce qui est dit lors de l'assemblée³⁸⁰. Dans le cas qui nous intéresse, une telle pratique peut d'ailleurs mener à une atteinte indue à la confidentialité de la médiation. La vocation du document est de faire état de sa tenue ainsi que des délibérations et des décisions prises³⁸¹. Dans le but de préserver la confidentialité de la médiation, il est souhaitable que le procès-verbal soit concis et succinct. Sauf si les arguments soulevés sont d'une importance particulière ou qu'une personne demande que son intervention soit notée, il n'est pas nécessaire que les délibérations soient

³⁷⁸ C.c.Q., art. 1087; *Supra*, section 1.2.2.

³⁷⁹ C.c.Q., art. 1087.

³⁸⁰ C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 176.

³⁸¹ *Id.*

rapportées³⁸², ni les informations complémentaires que le représentant du syndicat peut fournir. Comme pour toute décision de l'assemblée, il est important que le procès-verbal permette de démontrer que les articles 1096, 1097, 1098 ou 1108 C.c.Q. ont été respectés et quelle résolution a été adoptée³⁸³. Nous suggérons que le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires, qui rédige le procès-verbal, fasse preuve de diligence dans son appréciation de ce qui est nécessaire à cette fin et ce qui peut demeurer confiné à la tenue de l'assemblée.

Pour conclure sur la question de la confidentialité, nous remarquons qu'il pourrait être pertinent et utile de réduire le caractère « secret » de la médiation en contexte de copropriété. En effet, son aspect confidentiel empêche de connaître sa véritable popularité et/ou ses résultats, surtout par les justiciables. La relative nouveauté de ce mode de règlement privé peut entraîner des réticences et même de fausses croyances à son égard. Aussi pouvons-nous avancer que si les expériences de différentes parties étaient davantage partagées et ses bénéfices mieux connus, le recours à la médiation serait plus souvent considéré comme une alternative intéressante pour le règlement de différends en contexte de copropriété.

2.2. L'adaptation de l'exercice de la médiation en contexte de copropriété divisée

Anticiper un essor du recours à la médiation en matière de copropriété divisée amène une réflexion sur les adaptations possibles quant à son exercice. En effet, des changements peuvent aider à positionner la médiation comme mode de règlement des différends fiable, approprié et accessible dans le contexte, en plus de contribuer à mieux répondre à ses particularités. En outre, pour assurer l'efficacité de la démarche, le médiateur doit posséder une certaine expertise qui lui permet de composer avec des défis spécifiques. Or, la maîtrise combinée du droit de la copropriété divisée et de l'exercice de la médiation est peu courante. Cela amène un problème d'accès tant à la médiation en copropriété qu'à des médiateurs qualifiés en la matière. Parmi les changements qui, nous croyons, peuvent contribuer à accroître la confiance du public envers la médiation et inciter un plus grand nombre de syndicats, d'administrateurs, de copropriétaires et de gestionnaires à y

³⁸² *Id.*, p. 177 et 178.

³⁸³ *Id.*, p. 179.

soumettre leur différend, nous avons retenu la reconnaissance du médiateur spécialisé (2.2.1.) et la médiation en ligne (2.2.2.).

2.2.1. Le médiateur spécialisé

Les justiciables qui souhaitent régler leur différend par la médiation « choisissent de concert »³⁸⁴ le médiateur qui les assiste. Certains critères quant à sa spécialisation peuvent être imposés par la déclaration de copropriété. Le modèle de la Chambre des notaires du Québec, par exemple, indique : « Les parties directement concernées devront désigner le médiateur d'un commun accord, lequel devra être un *notaire ou un avocat médiateur accrédité* par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et possédant une *expertise en matière de copropriété* »³⁸⁵ (nos italiques). Même en l'absence d'une telle clause, les parties ont intérêt à avoir recours à un médiateur ayant des connaissances ou de l'expérience dans le domaine de la copropriété³⁸⁶. Il est aussi utile d'avoir recours aux services d'un médiateur accrédité puisque celui-ci bénéficie du privilège de la non-contraignabilité³⁸⁷ et qu'il possède une assurance-responsabilité.

Il revient donc aux parties de trouver un médiateur qui répond à leurs besoins et, le cas échéant, aux exigences de la déclaration de copropriété. Le ministère de la Justice tient un répertoire des médiateurs civils accrédités³⁸⁸ qui permet une recherche selon différents critères, dont l'ordre professionnel auquel appartient le médiateur et la municipalité où il pratique. Il est alors assez simple pour le justiciable moyen de trouver un médiateur accrédité à l'aide de cet outil gouvernemental fiable. Il en est tout autrement pour ce qui est de la question de « l'expertise en copropriété ». De fait, il n'existe aucun réseau organisé reconnu, répertoire institutionnel (tenu par le Barreau, la Chambre des notaires ou le ministère de la Justice, par exemple), certification contrôlée ou autre ressource officielle vers lesquels le justiciable peut se tourner. Le seul outil de la sorte qui semble exister est le répertoire d'experts proposé par l'organisme *Médiation et*

³⁸⁴ C.p.c., art. 3, al. 1, réitéré à l'article 605, al. 1 C.p.c.

³⁸⁵ C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, préc., note 5, art. 103.

³⁸⁶ S. ALLARD et C. GAGNON, préc., note 1, 271.

³⁸⁷ C.p.c., art. 606, al. 2.

³⁸⁸ MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Répertoire des médiateurs civils accrédités*, En ligne : <https://www.justice.gouv.qc.ca/vos-differends/modes-de-prevention-et-de-reglement-des-differends-prd/la-mediation/repertoire-des-mediateurs-civils-accredites/>.

*arbitrage en copropriété inc.*³⁸⁹. Bien que plusieurs de ces experts jouissent d'une notoriété dans le milieu, nous doutons que le copropriétaire ou l'administrateur moyen puisse faire le même constat sans recherches supplémentaires. Le caractère privé de l'organisme peut aussi susciter des doutes quant à l'objectivité des informations qui s'y trouvent. Il en est de même pour l'absence de critères déterminés quant à la sélection des experts et quant à ce que les responsables du répertoire entendent par « spécialistes reconnus du droit de la copropriété au Québec ». Sur cette question, nous ne pouvons que nous en remettre aux obligations déontologiques des avocats et des notaires qui prohibent une fausse représentation de leurs compétences³⁹⁰. En résumé, nous croyons que l'outil répond à un besoin du marché, mais présente des insuffisances qui peuvent être difficiles à combler sans l'implication d'une institution gouvernementale ou d'un ordre professionnel.

Le constat est que l'exercice de la médiation dans le contexte de la copropriété n'est pas encadré de façon spécifique, ni assujéti à un mode de contrôle indépendant et objectif. Il en résulte, entre autres, une absence de répertoire exhaustif accessible aux justiciables. D'où, à notre avis, l'intérêt de voir s'il est opportun d'établir au Québec un système d'accréditation spécifique à la copropriété. Pour ce faire, nous discutons du rôle du médiateur et de la pertinence de sa spécialisation (A), des avantages et des critiques d'une accréditation spécifique (B) et du compromis de l'accréditation volontaire (C).

A) Le rôle du médiateur et la pertinence de sa spécialisation

Avant d'examiner la question de l'accréditation spécifique du médiateur, il est utile de bien comprendre son rôle et l'utilité d'avoir recours à un expert. La professeure Lydia Nussbaum décrit ainsi la fonction du médiateur:

*Being a mediator is hard work. Mediators must make meaningful connections with individuals without over-stepping bounds of impartiality, manage emotions without becoming emotionally invested, and empower decision making without undermining self-determination*³⁹¹.

³⁸⁹ MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ INC., En ligne : <https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca/index.php/fr/nos-experts>.

³⁹⁰ *Code de déontologie des avocats*, préc., note 21, art. 10; *Code de déontologie des notaires*, préc., note 21, art. 14.

³⁹¹ Lydia NUSSBAUM, « Mediator Burnout », (2019) 34(1) *Ohio St J on Disp Resol* 171, 173.

Dans le même texte, l’auteure qualifie le médiateur de « gardien de la qualité du processus »³⁹² (notre traduction). La professeure Barbara McAdoo et le médiateur David S. Ross affirment que l’efficacité du médiateur détermine l’efficacité du processus³⁹³. De façon plus concrète, le médiateur est un tiers neutre et impartial³⁹⁴ qui prend en charge le processus de médiation³⁹⁵. Il intervient de façon plus ou moins active au cours du processus, selon la volonté des parties, les circonstances du dossier et son style personnel³⁹⁶. Le médiateur crée un climat de confiance qui facilite la communication entre les parties³⁹⁷ en l’absence de toute relation de pouvoir³⁹⁸. Comme décrit à l’article 605, al. 2 C.p.c., il les aide « 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 parvenir, s’il y a lieu, à une entente mutuellement satisfaisante »³⁹⁹. Dans le même sens, la professeure Michelle Guillaume-Hofnung note que « [p]ar un travail sur les mots qu’utilisent les médiateurs [...] le médiateur va les aider à formuler leurs demandes en termes clairs, personnels et fidèles, leurs griefs, leurs valeurs communes ou divergentes, leurs histoires. Par une question pertinente, au bon moment, [...] il va les acheminer vers leur solution. »⁴⁰⁰. Comme la médiation se fonde sur la communication, le rôle déterminant du médiateur dans la qualité et le succès du processus est manifeste⁴⁰¹. On comprend aussi l’importance pour les parties de le choisir avec soin.

Dans le cas du médiateur-juriste, le caractère neutre de son rôle sous-tend l’enjeu des conseils juridiques. Cette question est d’un intérêt particulier dans des circonstances où les parties

³⁹² *Id.*, 176.

³⁹³ « *Because the mediation process is only as effective as the mediator who manages it, choosing the right mediator is critical* », Barbara MCADOO et David S. ROSS, « Strategic Considerations in Choosing a Mediator: A Mediator's Perspective » (2000) 2(1) *J Alt Disp Resol* 7.

³⁹⁴ C.p.c., art. 3, al. 2, 605, al. 3. Il en découle l’obligation d’agir équitablement à l’égard des parties, art. 610, al. 1 C.p.c.

³⁹⁵ P.-C. LAFOND et M. THÉRIault, préc., note 19, n° 3-70, p. 135.

³⁹⁶ *Id.*, n° 3-74, p. 135-136.

³⁹⁷ C.p.c., art 605, al. 2; *Id.*, n° 3-3, p. 106, n° 3-72, p. 135.

³⁹⁸ Jean BONAFÉ-SCHMITT, « Les médiations », (1997) 11 *Communication et organisation*, En ligne : <https://journals.openedition.org/communicationorganisation/1914> (page consultée en février 2020), par. 19, p. 4 qui cite Jürgen HABERMAS, « Théorie de l’agir communicationnel », *Pour une critique de la raison fonctionnaliste*, Tome 2, Paris, Fayard, 1981 p. 393.

³⁹⁹ S’il est du rôle du médiateur de guider les parties vers une entente, il ne doit pas, non plus, les encourager à conclure un règlement à tout prix : celui-ci doit être bénéfique et dans leur intérêt; Kevin GIBSON, « Mediator attitudes toward outcomes: A philosophical view », (1999) 17 (2) *Mediation Quarterly* 197, 200.

⁴⁰⁰ Michèle GUILLAUME-HOFNUNG, « Définition et nature de la médiation » dans *La médiation*, Paris, Presses universitaires de France, 2015, p. 67 à 88 (PDF).

⁴⁰¹ P.-C. LAFOND et M. THÉRIault, préc., note 19, n° 3-64, p.133.

sont incitées, parfois obligées, à avoir recours aux services d'un médiateur « expert », comme c'est parfois le cas en copropriété. En principe, le médiateur ne peut émettre de conseils ou d'opinions juridiques sur le fond du différend⁴⁰². Or, on peut supposer qu'une partie de l'intérêt d'avoir recours à un médiateur juriste-expert est, précisément, de bénéficier de son expertise. En pratique, il est admis que le médiateur procède, sur demande des parties, à une analyse juridique objective, qu'il donne de l'information juridique ou qu'il fasse un commentaire sur l'état du droit, le tout sans prendre position⁴⁰³. La ligne est parfois mince. À titre d'exemple, le médiateur ne doit pas indiquer que l'une des parties a adopté des comportements contraires à la destination de l'immeuble, puisque cela relève de l'opinion juridique. Il peut toutefois donner de l'information générale quant au concept de destination de l'immeuble et ce qu'il implique. Enfin, il doit informer les parties lorsque le règlement qu'elles envisagent est contraire à la destination de l'immeuble. Le médiateur est ainsi appelé à maîtriser les notions de la copropriété divise et à savoir distinguer ce qui relève de son rôle de ce qui l'excède.

Se pose alors la question des informations que le médiateur est tenu de divulguer aux parties. D'abord, il doit s'assurer du respect des normes d'ordre public. Lorsque nécessaire, il informe les parties de ces normes. Par exemple, lors d'une médiation impliquant trois copropriétaires sur un total de cinq, le médiateur ne peut laisser les parties « adopter » un changement au règlement de l'immeuble, même s'ils représentent la majorité des voix. Cette façon de procéder est contraire à l'ordre public⁴⁰⁴ et peut mener à l'annulation judiciaire de la « modification »⁴⁰⁵. Le médiateur doit plutôt leur indiquer de tenir une assemblée des copropriétaires⁴⁰⁶ ou de procéder par résolution écrite⁴⁰⁷. Rappelons qu'en matière de copropriété divise, les règles impératives sont nombreuses et parfois techniques. Le médiateur doit en avoir une maîtrise suffisante pour identifier en cours de médiation les situations où elles s'appliquent. Il doit aussi être en mesure de les expliquer aux parties en conservant sa neutralité. Sur cet aspect, une connaissance approfondie du droit applicable est requise.

⁴⁰² *Id.*, n° 3-75, p.136.

⁴⁰³ *Id.*, n° 3-75, p.136.

⁴⁰⁴ C.c.Q., art. 1096.

⁴⁰⁵ C.c.Q., art. 1103.

⁴⁰⁶ C.c.Q., art. 1096.

⁴⁰⁷ C.c.Q., art. 354.

Ensuite, l'entente de médiation doit respecter la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble⁴⁰⁸. En l'absence de mandat spécifique, nous pouvons nous demander si le médiateur est le gardien du respect de ces contrats. Nous ne croyons pas qu'il puisse être tenu à une obligation de résultat sur cette question puisque les modifications au règlement de l'immeuble, contrairement à la déclaration de copropriété, ne sont pas publiées⁴⁰⁹. Le médiateur peut, au mieux, assurer le respect des règlements qui lui ont été fournis ou qui lui sont accessibles au registre foncier. Nous croyons néanmoins qu'il doit demander les documents pertinents aux parties. Il peut d'ailleurs être prévu à la convention de médiation qu'elles doivent fournir au médiateur une copie des règlements de l'immeuble à jour. Nonobstant cette obligation, il relève à notre avis de la bonne foi du syndicat de copropriété qui participe à une médiation de communiquer au médiateur les documents utiles au bon déroulement du processus, incluant les règlements de l'immeuble en vigueur. Lorsque la médiation n'implique pas le syndicat, le médiateur peut communiquer avec lui afin d'en obtenir copie, à condition d'obtenir l'autorisation des parties⁴¹⁰.

Pour assurer la qualité de processus de médiation et de l'entente de règlement, il nous semble nécessaire que le médiateur ait une expertise suffisante pour comprendre les documents et leurs implications. Il est d'ailleurs dans l'intérêt des parties que leur entente puisse être réalisée, ce qui peut dépendre de sa conformité à la déclaration de copropriété et au règlement de l'immeuble. À notre avis, c'est le rôle du médiateur d'aider les parties à parvenir à un règlement qui soit réalisable dans leurs propres circonstances. Laisser entre les mains des parties l'analyse de la compatibilité de leur entente de règlement au cadre contractuel applicable nous semble contradictoire avec ce rôle. Plus encore, lorsque le processus de médiation a lieu entre le syndicat de copropriété et un tiers, il existe un certain déséquilibre. Le syndicat est assujéti à un cadre contractuel plutôt élaboré dont le tiers n'a probablement aucune connaissance. Il est vrai que dans ce cas, l'assujettissement de l'entente de règlement à la déclaration de copropriété et au règlement de l'immeuble est relatif puisque les deux parties n'y sont pas soumises⁴¹¹. Puis, après tout, il n'est pas de la responsabilité du tiers de s'assurer que le syndicat soit en mesure de réaliser l'entente à

⁴⁰⁸ *Supra*, section 1.2.2.

⁴⁰⁹ C.c.Q., art. 1060, al. 1.

⁴¹⁰ Sans cette autorisation, la demande au syndicat constitue un bris de confidentialité.

⁴¹¹ La déclaration de copropriété, à titre de contrat, n'a d'effet qu'entre ses parties. C.c.Q., art. 1062 et 1440; C. GAGNON, *La copropriété divisée*, préc., note 6, n° 95, p. 84.

laquelle il s'engage. Toutefois, il n'est pas non plus juste pour ce tiers d'être lié par une entente qui s'avère impossible à exécuter par le syndicat⁴¹². Nous croyons que le médiateur peut contribuer à l'équilibre entre les parties en ayant une connaissance de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble. Il peut ainsi exercer un certain contrôle de la réalisabilité de l'entente en rappelant, par exemple, de façon discrète au représentant du syndicat l'application de certaines dispositions de la déclaration de copropriété.

Enfin, comme l'entente de règlement s'inscrit dans un contexte collectif, on peut se demander si le médiateur doit informer les parties des conséquences collectives de leur entente. Lorsque celles-ci résultent du droit, nous croyons que oui. C'est le cas, par exemple, lorsque la tenue d'une assemblée des copropriétaires est requise⁴¹³. Il est toutefois impossible pour le médiateur d'envisager toutes les conséquences collectives d'une entente de règlement donnée. Il nous paraît d'ailleurs déraisonnable de le tenir à une telle obligation. Néanmoins, il semble utile pour les parties d'avoir recours à un médiateur dont l'expérience lui permet d'entrevoir comment l'entente peut exister et évoluer au sein de la communauté de la copropriété.

Il est donc à la fois utile et nécessaire que le médiateur qui exerce en copropriété divise détienne des connaissances suffisantes en la matière. Elles sont *nécessaires* pour assurer le respect des normes d'ordre public et une certaine efficacité du processus. Elles permettent au médiateur de répondre de façon rapide et juste aux questions des parties. Elles favorisent la conclusion d'ententes de règlement qui soient valides et réalisables. Les connaissances sont *utiles* parce qu'elles octroient au médiateur une sensibilité au contexte particulier de la copropriété divise. Elles lui permettent de mieux saisir la portée de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble. Il peut aussi mieux cerner comment l'entente de médiation peut évoluer dans la collectivité.

⁴¹² Le tiers pourrait alors entreprendre un recours contre le syndicat et son représentant : C.c.Q., art. 321, 2159, 2160.

⁴¹³ *Supra*, section 1.2.2.

B) L'accréditation spécifique : avantages et critiques

L'exercice de la médiation en copropriété fait appel à un ensemble précis de compétences. Il suppose la maîtrise et l'intégration de notions relevant à la fois des domaines de la médiation et de la copropriété divise. Un excellent médiateur n'a pas forcément les connaissances pour œuvrer en copropriété et, à l'inverse, un spécialiste de la copropriété ne détient pas nécessairement les aptitudes et les compétences pour mener un « bon » processus de médiation. À la lumière de ces constats, la mise en place d'un système d'accréditation spécifique présente certains avantages, quoiqu'elle fasse aussi l'objet de critiques.

L'accréditation spécifique semble opportune notamment parce qu'elle permet de perfectionner les connaissances des médiateurs, de promouvoir leur spécialité et de contribuer à la protection et à la confiance du public. Pour fin d'argumentation, nous avons adopté la prémisse suivante. D'abord, l'obtention de l'accréditation générale en médiation civile et commerciale (ci-après « l'accréditation générale ») précède l'obtention de l'accréditation spécifique en matière de copropriété (ci-après « l'accréditation spécifique »). Ensuite, et comme dans le cas de l'accréditation générale, l'accréditation spécifique est décernée à la suite d'une formation initiale et assujettie à des heures de formation continue. Elle s'adresse surtout et d'abord aux juristes. Enfin, l'accréditation spécifique est nécessaire pour pratiquer la médiation en copropriété, comme c'est le cas, par exemple, en matière familiale.

Pour les juristes, la formation en médiation est une occasion de « se départir des déformations professionnelles initiales pour se recomposer une identité de médiateur »⁴¹⁴. À l'évidence, un certain travail en ce sens est réalisé lors de la formation en vue de l'obtention de l'accréditation générale. Une formation spécifique peut servir à consolider des connaissances et des compétences acquises et à en adapter et développer certaines autres. À titre d'exemple, les techniques et le savoir auxquels a recours le médiateur dans la situation d'un différend entre simples voisins peuvent être utiles lors d'une médiation entre voisins copropriétaires. Ils doivent toutefois être adaptés pour tenir compte de la situation « d'extrême voisinage »⁴¹⁵ des parties,

⁴¹⁴ Michèle GUILLAUME-HOFNUNG, « De la nécessité de former les médiateurs », (2012) 170 (2) *Informations sociales* 114, 116.

⁴¹⁵ P. MOREAU, préc., note 35, n° 6.

d'une éventuelle relation de pouvoir marquée, comme lorsque le différend est entre un administrateur et un copropriétaire, et de leur auto-détermination plus limitée en raison des normes d'ordre public applicables et de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble⁴¹⁶. Avec une formation spécifique à la copropriété, le médiateur ne se « recompose » peut-être pas une nouvelle identité, mais en développe certainement une nouvelle facette.

Nous pouvons supposer qu'à l'issue d'une formation spécifique, le médiateur est aussi mieux outillé pour gérer les particularités juridiques et sociales de la copropriété. D'une part, des recommandations officielles pourraient être émises par l'institution formatrice en réponse à certains enjeux, comme ceux de la confidentialité dont nous avons discutés dans la section précédente⁴¹⁷. Cela peut contribuer à l'efficacité du processus. Les médiateurs ayant pris part à la formation n'ont pas à entreprendre des recherches ou un processus de réflexion sur le sujet; ils peuvent en être sûrs lorsqu'ils en informent les parties. Le justiciable, quant à lui, reçoit des informations uniformes, ce qui favorise la confiance. D'autre part, il nous semble souhaitable, voire probable, que la formation spécifique soit pluridisciplinaire, à l'instar des formations générales, et inclut des notions de base en sociologie et en psychologie de groupe. Ainsi, le médiateur est mieux préparé à intervenir dans une situation collective où les dynamiques sociales peuvent être fortes⁴¹⁸.

La conservation de l'accréditation spécifique peut comprendre de la formation continue sur des sujets d'intérêt dans l'exercice de la médiation dans le contexte de la copropriété. À titre d'exemple, un certain nombre d'heures de formation continue peut obligatoirement être consacré à des conférences ou à des ateliers portant sur la médiation (ce qui est déjà le cas pour conserver l'accréditation générale) et d'autres sur la copropriété divise. De plus, l'organisme chargé d'octroyer les accréditations peut organiser des ateliers spécifiques et favoriser les échanges entre les médiateurs spécialisés. Réunis, ces éléments peuvent renforcer l'efficacité des médiateurs dans leur pratique, ce qui, à notre avis, n'est pas actuellement acquis en raison de nombreuses questions pratiques non-résolues, dont certaines ont été soulevées dans la présente étude. Plus encore, un

⁴¹⁶ *Supra*, section 1.1.2.

⁴¹⁷ *Supra*, section 2.1.

⁴¹⁸ Selon M^e Papineau, les « médiation de groupe » sont assez fréquentes. Il indique qu'il est souvent invité à s'adresser à des assemblées et à répondre à des questions afin de désamorcer des conflits naissants : E. GRIL, préc., note 1.

réseau qui assure non seulement la formation, mais qui impose aussi au médiateur des lignes de conduite et une certaine « responsabilisation externe »⁴¹⁹ peut contribuer à alléger la charge mentale du médiateur et, ainsi, favoriser la qualité du processus de médiation⁴²⁰.

Du point de vue du justiciable, l'accréditation spécifique facilite en définitive sa recherche d'un médiateur expert. Nonobstant les exigences de la clause de médiation dans la déclaration de copropriété, il est, comme nous l'avons vu, dans l'intérêt des parties d'avoir recours à un médiateur détenant une connaissance adéquate des enjeux que sous-tend l'objet de leur différend⁴²¹. Comme le soulignent les juristes Gerald Lebovits et Luccero Ramirez Hidalgo, un processus de médiation avec un médiateur dont les connaissances ou compétences sont insuffisantes est susceptible de résulter en une intensification du différend ou en une entente irréalisable⁴²². Dans les deux cas, les parties ont investi du temps, de l'argent et de l'énergie sans obtenir un règlement efficace. Une multiplication de tels échecs peut miner considérablement la confiance du public dans le processus de médiation, en plus de diminuer les chances que ces parties y aient à nouveau recours⁴²³.

À ce propos, on peut aussi croire que la confiance du public serait renforcée par l'implantation d'un système d'accréditation spécifique qui garantit le contrôle et la vérification de l'expertise du médiateur. Nous pouvons penser que, jumelée à une campagne d'information efficace, l'accréditation spécifique puisse inciter les justiciables à avoir davantage recours à ce mode de règlement. Dans la mesure où l'organisme qui mène cette campagne a la confiance du public, il est possible que, par extension, les justiciables reportent leur confiance sur la valeur de l'accréditation.

Malgré ses bienfaits potentiels, une éventuelle accréditation spécifique obligatoire pose certains problèmes. D'abord, elle présente des contradictions idéologiques avec le caractère

⁴¹⁹ « *external accountability* », notre traduction.

⁴²⁰ À ce sujet, voir L. NUSSBAUM, préc., note 390.

⁴²¹ Sarah RUDOLF COLE, « Mediator Certification- Has the Time Come? », (2005) 11(3) *Disp Resol Mag* 7, 8.

⁴²² Gerald LEBOVITS et Lucero Ramirez HIDALGO, « Alternative Dispute Resolution in Real Estate Matters: The New York Experience », (2010) 11(2) *Cardozo Journal of Conflict Resolution* 437, 450.

⁴²³ Newton R. RUSSELL, « Mediation: The Need and a Plan for Voluntary Certification », (1996) 30 *USF L Rev* 613, 613. Cynthia Chassigneux identifie la réputation comme un « facteur important de la confiance » : Cynthia CHASSIGNEUX, « La confiance, instrument de régulation des environnements électroniques », (2007) 37 *R.D.U.S.*, 442, 462.

« alternatif au droit » de la médiation. En effet, selon le sociologue Jean-Pierre Bonafé-Schmitt, l'institutionnalisation de la médiation constitue une tentative de l'intégrer à l'ordre juridique⁴²⁴. Il est vrai que dans le cas de la copropriété certains aspects du modèle judiciaire s'immiscent déjà dans le processus de médiation, notamment en raison des normes impératives applicables⁴²⁵. On peut à tout le moins questionner la légitimité de porter davantage atteinte au caractère alternatif de la médiation en l'assujettissant à des normes supplémentaires. Dans le même ordre d'idées, les systèmes d'accréditation portent atteinte à l'auto-détermination des parties. Si l'accréditation est obligatoire, les parties doivent sélectionner leur médiateur au sein d'un groupe restreint. Il est possible qu'elles ne puissent avoir recours au médiateur de leur choix et avec qui elles entretiennent déjà une relation de confiance, sous prétexte qu'il n'est pas accrédité. De plus, l'accréditation suppose en général pour le médiateur d'adhérer à un code éthique, que les parties se font alors imposer. Or, elles n'ont pas choisi ce cadre normatif qui peut s'avérer incompatible avec ce qui est « juste » dans les circonstances⁴²⁶.

Par ailleurs, une certification n'est pas garante d'un processus de médiation efficace ou d'un médiateur talentueux⁴²⁷. Une formation peut mettre l'accent sur l'importance de certaines qualités du « bon » médiateur, comme l'impartialité, l'intégrité et l'ouverture d'esprit, mais il n'est pas pour autant certain qu'elle puisse les développer. De plus, la définition d'un « bon » médiateur n'est ni objective, ni universelle⁴²⁸. Si certains attributs font consensus, leur importance respective peut varier d'un individu à l'autre et d'une situation à l'autre. La même qualité n'inspire pas le même sentiment de confiance pour chacun. À titre d'exemple, nous pouvons identifier le sens de l'écoute comme étant primordial. Or, certains vont se sentir écoutés lorsque le médiateur les laisse librement s'exprimer avec peu d'intervention. D'autres auront le même sentiment si le médiateur a une écoute plus active, pose des questions et intervient. Dans les deux cas, le médié affirmera qu'il s'est senti écouté par le médiateur, alors que celui-ci a agi de façon différente de part et

⁴²⁴ J.-P. BONAFÉ-SCHMITT, préc., note 397, par. 24, p. 5, qui cite Pierre BOURDIEU, « La force du droit. Éléments pour une sociologie du champ juridique » (1986) 64 *Actes de la recherche en sciences sociales*, 3.

⁴²⁵ *Supra*, section 1.1.1. A).

⁴²⁶ Donald T. WECKSTEIN, « Mediator Certification: Why and How », (1996) 30 *USF L. Rev.* 757, 789 et 790

⁴²⁷ P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-67, p. 134; Georges A. LEGAULT, « La professionnalisation de la médiation », dans S.F.P.B.Q., vol. 162, *Développements récents en médiation*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 91, p. 121 et 122; S. RUDOLF COLE, préc., note 420, 8; D. T. WECKSTEIN, *Id.*, 779.

⁴²⁸ À ce sujet, voir Jean BONAFÉ-SCHMITT, « Les enjeux de la formation à la médiation », (2017) 28 *Négociations* 201, 210-213.

d'autre. À l'inverse, s'il avait adopté la même approche dans les deux cas, l'un aurait été insatisfait. De plus, le sentiment d'être écouté pour un individu peut être significatif dans le développement de la relation de confiance, alors que pour un autre il peut être secondaire. On peut se demander comment l'accréditation peut être garante de qualité alors que ce qui constitue un processus satisfaisant est très variable d'un individu à l'autre et d'un contexte à l'autre. En ce sens, il faut reconnaître que l'accréditation spécifique peut s'avérer guère plus efficace que l'accréditation générale, sinon pour réitérer certains principes.

L'accréditation spécifique obligatoire peut aussi comporter des inconvénients plus concrets. Pour le médiateur, elle peut impliquer du temps, des coûts et des formalités supplémentaires. D'abord, la formation initiale permettant d'obtenir l'accréditation implique un certain nombre d'heures de cours ou d'ateliers obligatoires. De plus, la formation continue, même partiellement assimilée aux heures déjà exigées par l'accréditation générale ou par l'ordre professionnel, suppose aussi d'y consacrer du temps. Pour un professionnel dont l'expertise est déjà reconnue dans le milieu, on peut penser que l'obligation de suivre ces heures de formation soit mal reçue. Par ailleurs, si l'obtention de l'accréditation spécifique impose des heures de pratique supervisée, comme c'est le cas en médiation familiale, il peut y avoir des délais considérables pour la complétion du programme à moins que la demande du public n'augmente. De plus, l'accréditation spécifique entraîne inévitablement des coûts. On peut présumer que des cotisations annuelles seront imposées et que les formations ne seront pas gratuites. Ces frais supplémentaires risquent d'ailleurs de justifier une augmentation des honoraires demandés aux clients. Il est aussi possible que l'organisme accréditeur impose des formalités à ses membres, comme remplir des formulaires, produire des rapports et des résumés ou encore qu'il impose des normes supplémentaires quant à la tenue des dossiers. À elles seules, ces obligations ne seraient sans doute pas nombreuses. Elles s'imposent toutefois à des professionnels sur qui pèsent déjà plusieurs exigences de la sorte. Somme toute, il est vraisemblable que l'accréditation spécifique impose à ses détenteurs des obligations accessoires à leur pratique, ce qui peut avoir un effet dissuasif sur les professionnels intéressés par la médiation en copropriété.

Pour terminer, on peut penser que la nécessité pour le médiateur d'obtenir une accréditation spécifique limite davantage l'accès à la médiation en copropriété à l'extérieur des grands centres.

En effet, si nous prenons l'exemple des formations générales, elles sont le plus souvent offertes en présentiel à Québec, à Montréal ou dans leurs environs. Elles peuvent aussi s'étaler sur plusieurs jours, voire semaines⁴²⁹. Il est vrai qu'en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19, l'enseignement en ligne a été établi, ce qui en augmente l'accessibilité. Bien qu'il soit souhaitable que l'option demeure offerte, il est aussi incertain qu'elle sera maintenue. Nous avons déjà souligné que les médiateurs accrédités agissant en copropriété sont peu nombreux et sont à peu près absents à l'extérieur de Montréal. Dans l'hypothèse où une accréditation spécifique est rendue obligatoire, il n'est pas acquis que les juristes à l'extérieur des grands centres, surtout s'ils sont éloignés, disposent du temps et des ressources pour y participer. Il n'est pas non plus acquis que celle-ci sera offerte dans différentes villes à travers le Québec. On peut donc prévoir que la pratique demeure concentrée dans les centres urbains, bien que les immeubles détenus en copropriété se multiplient en région. Pour ces raisons, nous croyons que l'offre de formation accrue est souhaitable, mais que son caractère obligatoire risque d'entraver le développement d'une pratique spécialisée.

C) Le compromis de l'accréditation volontaire

À notre avis, l'accréditation spécifique présente des avantages supérieurs aux inconvénients et critiques qu'elle soulève. En effet, elle nous semble pouvoir contribuer à la protection du public et offrir des bénéfices aux justiciables. Une meilleure reconnaissance et une présence accrue des médiateurs experts en copropriété peuvent aussi contribuer à établir la médiation comme mode de règlement des différends privilégié dans le milieu.

Néanmoins, certains problèmes sont à prévoir et méritent d'être pris en compte, surtout en ce qui concerne l'accès à l'accréditation spécifique. En l'absence de plan ou de solution quant à d'éventuelles heures de pratique supervisée ou quant à l'accès aux formations, l'accréditation volontaire peut constituer une mesure intermédiaire intéressante. Elle peut offrir aux justiciables les avantages de l'accréditation que nous avons identifiés. Différentes avenues peuvent être explorées afin de faciliter cette proposition. L'organisme accréditeur peut, par exemple, offrir des formations occasionnelles ouvertes aux médiateurs ne détenant pas l'accréditation spécifique et

⁴²⁹ Ce qui est le cas, par exemple, de la formation d'accréditation générale offerte par l'Université de Sherbrooke.

ainsi leur donner accès à un certain perfectionnement. Plutôt que d'imposer la formation initiale de façon intensive, sur quelques semaines ou fins de semaine consécutives, il peut être possible de cumuler les heures de formation requises sur une plus longue période. Les médiateurs ayant un accès plus difficile aux formations initiales peuvent ainsi entreprendre leur pratique de médiation en copropriété et faire valoir l'intérêt de cette approche auprès des acteurs de leur région. Enfin, nous croyons que ce modèle d'accréditation peut favoriser l'adhésion des professionnels déjà expérimentés.

2.2.2. La médiation en ligne

La médiation en ligne, comme d'autres modes d'« *online dispute resolution* » (« ODR »), est apparue au cours des années 1990. Bien qu'elle ait alors fait l'objet de nombreuses critiques et réserves⁴³⁰, la « *e-médiation* »⁴³¹ s'est développée de façon significative dans les années 2000. Elle s'est davantage normalisée au cours de la dernière décennie, notamment en raison de la démocratisation des technologies⁴³², des besoins en ce sens créés par le commerce en ligne⁴³³ et de l'implantation de plateformes d'ODR par des institutions judiciaires publiques⁴³⁴. Les mesures de distanciation sociale imposées lors de la pandémie causée par la COVID-19 ont vraisemblablement accéléré le développement du recours aux technologies dans le règlement des

⁴³⁰ Notamment, Joel B. EISEN, « Are We Ready for Mediation in Cyberspace? », (1998) *BYU L. Rev.* 1305.

⁴³¹ Noam EBNER, « E-Mediation », dans Mohammed S. ABDEL WAHAB, Ethan KATSH et Daniel RAINEY, *Online Dispute Resolution: Theory and Practice: A Treatise on Technology and Dispute Resolution*, La Haye, Eleven International Publishing, 2012, p. 369.

⁴³² *Id.*, p. 373.

⁴³³ Par exemple, EBay réfère à la plateforme SquareTrade, pour résoudre les différends en lien avec les transactions effectuées sur son site (<https://pages.ebay.com/services/buyandsell/disputeres.html>).

⁴³⁴ Pour ne nommer que des exemples canadiens, le gouvernement de la Colombie-Britannique a mis en place la plateforme MediateBC qui permet la tenue de médiation en ligne (<https://www.mediatebc.com>). Le laboratoire de cyberjustice de l'Université de Montréal a développé PARLe, une plateforme d'aide au règlement des litiges en ligne (<https://www.cyberjustice.ca/logiciels-cyberjustice/nos-solutions-logicielles/parle-2/>) qui est utilisé au Québec par l'Office de la protection du consommateur (<https://www.opc.gouv.qc.ca/a-propos/parle/>) et la Commission des normes de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST, <https://www.cyberjustice.ca/2020/04/07/the-parle-project-social-mediation-with-the-cnesst/>). La plateforme PARLe est aussi utilisée en Ontario par le *Condominium Authority Tribunal*, un tribunal administratif entièrement en ligne et dont la médiation est une étape obligatoire de la procédure (<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/>). Ce dernier exemple sera traité plus loin.

différents⁴³⁵. Il en résulte que la question n'est plus de savoir *si* la médiation en ligne doit être développée ou améliorée, mais plutôt *comment* elle doit l'être⁴³⁶.

À l'évidence, les implications et la complexité de cette question dépassent la portée de la présente étude. Elle demeure toutefois d'importance. Selon toute vraisemblance d'ailleurs, elle sera à l'ordre du jour des discussions futures sur l'intégration de la médiation en copropriété. Y répondre suppose une recherche exhaustive sur de nombreux enjeux, dont ceux relatifs à l'intelligence artificielle, à la conservation de données ainsi qu'à l'accessibilité et à la fiabilité de la plateforme. Notre objectif n'est pas d'examiner l'ensemble de ces enjeux. Plus modestement, nous proposons plutôt d'analyser l'exemple du *Condominium Authority Tribunal* (CAT) en Ontario en fonction des questions abordées dans les sections précédentes de notre recherche. Nous avons choisi le CAT comme point de référence pour plusieurs raisons : il est entièrement en ligne ; il traite de façon exclusive de différends en matière copropriété ; il utilise la plateforme PARLe qui est aussi utilisée par des tribunaux administratifs québécois. Il est donc plausible que PARLe soit la plateforme choisie si un service similaire au CAT est développé au Québec. Enfin, plusieurs préoccupations déjà soulevées sont susceptibles de se transposer en contexte de *e-médiation*, même si elles se manifestent de façon différente.

Dans un premier temps, nous ferons une description du CAT, de son rôle et de son fonctionnement (A). Dans un deuxième temps, nous discuterons de certaines questions qui se poseraient avec le déploiement éventuel de ce type de cyber-tribunal au Québec et qui présentent un intérêt particulier en matière de copropriété, soit le respect des règles formelles de la copropriété (B) et la confidentialité du processus (C).

⁴³⁵ Ana GONCALVES, « Mediating Online is Much More than “Doing It On Zoom” », *Kluwer Mediation Blog*, 28 février 2021, En ligne: <http://mediationblog.kluwerarbitration.com/2021/02/28/mediating-online-is-much-more-than-doing-it-on-zoom/> (page consultée en mars 2021); Amy J. PIERCE, « Mediation in the Time of a Pandemic: Preparing for the ‘New Normal’ of Online Mediations », *Oklahoma Bar Journal*, novembre 2020, En ligne: <https://www.okbar.org/barjournal/november-2020/obj9109pierce/> (page consultée en mars 2021); Céline VALLIÈRES, « Médiation par visioconférence : Avantages et inconvénients », 30 (1) *Entracte* 12; Rick WEILER, « Is Zoom Good Enough for Mediation? », *Kluwer Mediation Blog*, 6 avril 2020, En ligne: <http://mediationblog.kluwerarbitration.com/2020/04/06/is-zoom-good-enough-for-mediation/> (page consultée en mars 2021).

⁴³⁶ Selon Colin Rule, « *ODR is no longer a novelty- it is not arguably the future of ADR* »: Colin RULE, « Technology and the Future of Dispute Resolution », (2015) 21(2) *Disp Resol Mag* 4, 5.

A) Le *Condominium Authority Tribunal* : description, rôle et fonctionnement.

Le *Condominium Authority Tribunal* est un tribunal administratif qui relève du *Condominium Authority of Ontario* (CAO). Ses pouvoirs lui sont délégués par le gouvernement ontarien en vertu du *Condominium Act*⁴³⁷. Le CAO a pour vocation d'assurer la protection du public et de contribuer à la saine gestion et cohabitation au sein des communautés de copropriété⁴³⁸. Il constitue une véritable référence pour les acteurs sur les sujets relatifs à la copropriété. Il est facile de naviguer sur le site internet du CAO, incluant la partie relative au CAT, et il met à la disposition de ses utilisateurs plusieurs informations d'intérêt. Elles sont présentées d'une façon qui est accessible et, souvent, schématisée pour en faciliter la compréhension. L'institution fait aussi preuve de transparence en publiant des documents corporatifs et financiers ainsi que des informations quant à son équipe et aux membres de son conseil d'administration⁴³⁹.

Le CAT est un cyber-tribunal. Il utilise un processus d'ODR pour « aider les personnes à résoudre certains types de différends liés à la copropriété, de manière pratique, rapide et abordable »⁴⁴⁰. Il n'a pas compétence exclusive en matière de copropriété, certaines questions étant toujours soumises aux tribunaux de droit commun. Toutefois, sur les sujets qui sont de sa compétence, celle-ci est exclusive. Ces sujets sont actuellement les registres de la copropriété, les animaux (de compagnie et autre), les véhicules, les stationnements et rangements et le respect des ententes de règlement obtenues lors d'un précédent processus avec le CAT⁴⁴¹. Les politiques, procédures et règlements du CAT sont détaillés dans des guides compréhensibles disponibles sur leur site⁴⁴². Le processus du CAT est expliqué par le schéma ci-dessous (Fig. 1). Notons que des coûts sont imposés à chaque étape : 25 \$ pour l'ouverture de dossier et la négociation, 50\$ pour la médiation et 75 \$ pour l'accès au Tribunal. Les frais sont d'abord assumés par la partie qui

⁴³⁷ S.O., 1998, c. 19. Sa juridiction est déterminée par le règlement *Condominium Authority Tribunal*, O. Reg. 179/17.

⁴³⁸ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *Services*, en ligne : <<https://www.condoauthorityontario.ca/about-us/services/>> (page consultée en mars 2021).

⁴³⁹ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *About us*, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/about-us/>> (page consultée en mars 2021).

⁴⁴⁰ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *The Condominium Authority Tribunal (CAT)*, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/>> (page consultée en mars 2021).

⁴⁴¹ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *The CAT Process*, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/>> (page consultée en mars 2021).

⁴⁴² CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *CAT Rules, Policies and Guides*, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/cat-rules-policies-and-guides/>> (page consultée en mars 2021).

entreprend la démarche auprès du CAT. La partie « perdante » rembourse toutefois les frais à la partie « gagnante »⁴⁴³. Cette façon de distribuer les frais apparaît comme un vestige du modèle adversatif, même lorsque les parties ne se rendent pas à l'Étape 3, soit à la décision du Tribunal.

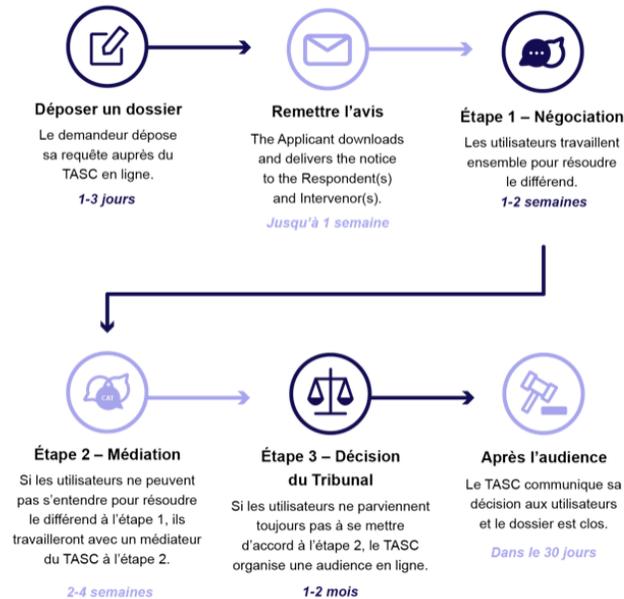


Figure 1- Processus du CAT (<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/>)

Chaque étape fait l'objet d'une fiche explicative spécifique pour assister le justiciable dans sa démarche. Elles sont aussi préalables les unes aux autres : les parties ne peuvent décider, par exemple, au terme de l'Étape 1 d'entreprendre l'Étape 3. L'accès au Tribunal n'est d'ailleurs possible que sur permission du médiateur⁴⁴⁴. On constate donc que la participation aux modes alternatifs de règlement du différend n'est pas « volontaire »⁴⁴⁵. Enfin, les décisions rendues par

⁴⁴³ Respectivement « *unsuccessful* » et « *successful* », nos traductions; CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *Condominium Authority Tribunal Rules of Practice*, art. 45, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/wp-content/uploads/2020/09/CAT-Revised-Rules-of-Practice-Sep-21.pdf>> (PDF) (page consultée en mars 2021)

⁴⁴⁴ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *Stage 2- Mediation*, en ligne : <<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/stage-2-mediation/>> (page consultée en mars 2021).

⁴⁴⁵ Le CAT peut imposer aux parties la participation à la négociation et à la médiation en vertu de l'article 1.40 (1). *Condominium Act* en exception à l'article 4.8 (1) *Statutory Powers Procedure Act*, R.S.O. 1990, c. S.22 qui prévoit leur caractère volontaire.

le Tribunal sont des décisions judiciaires et, donc, publiques. Toutefois, les étapes de négociation et de médiation sont, en général, confidentielles⁴⁴⁶.

Le processus de médiation du CAT est résumé par le schéma ci-dessous:

Étape 2 : Médiation



Figure 2- Processus de médiation du CAT (<https://www.condoauthorityontario.ca/tribunal/the-cat-process/stage-2-mediation/>)

Dans les cas où la négociation (Étape 1) entre les parties a échoué, l'une ou l'autre peut demander d'entreprendre le processus de médiation par un simple clic. Un médiateur du CAT est alors assigné au dossier. Les parties sont invitées à lui soumettre des descriptions individuelles du différend. Le médiateur a aussi accès aux documents qui ont été déposés sur la plateforme par les parties lors de l'étape de négociation, mais pas aux messages ou aux offres qui ont été échangés. Des documents peuvent être ajoutés à la plateforme en cours de la médiation. Les parties peuvent y déposer, entre autres, les documents relatifs à la gouvernance de la copropriété⁴⁴⁷.

Les parties et le médiateur échangent par écrit et de façon asynchrone. Les messages peuvent être « publics », c'est-à-dire accessibles à tous les participants, ou « privés », c'est-à-dire

⁴⁴⁶ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *CAT User Guide: Confidentiality*, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/wp-content/uploads/2020/12/CAT-User-Guide-Confidentiality-1.pdf>> (PDF) (page consultée en mars 2021).

⁴⁴⁷ Soit les documents équivalents à la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble.

accessibles au médiateur et à une partie⁴⁴⁸. La plateforme permet d'avoir recours à la visioconférence, mais, à notre connaissance, c'est la forme écrite qui est privilégiée.

Le médiateur est engagé dans le processus et y tient un rôle proactif. Il est d'ailleurs formé en droit de la copropriété et en règlement des différends⁴⁴⁹. Ses fonctions incluent de partager ses opinions sur les arguments et positions des parties et de suggérer des solutions possibles⁴⁵⁰. D'ailleurs, à cette étape, seul le médiateur peut émettre des offres de règlement⁴⁵¹. Ces offres sont confidentielles et peuvent porter sur tout aspect sur lesquels les parties s'entendent. En cas de non-respect de l'entente, les parties peuvent s'adresser au CAT. Le médiateur peut aussi, avec le consentement des parties, émettre des ordonnances consensuelles⁴⁵². Ces ordonnances sont publiques⁴⁵³ et ne peuvent porter que sur des objets sur lesquels le CAT a compétence. En cas de non-respect, les parties peuvent s'adresser aux tribunaux de droit commun pour en forcer l'exécution.

Le CAT encadre les parties à l'aide de multiples règlements, politiques et guides mis à leur disposition⁴⁵⁴. C'est le cas, entre autres, d'un code d'éthique, d'un code de conduite, de la politique de confidentialité et des guides d'utilisateur. Les parties sont invitées à interagir avec la plateforme de façon quotidienne ou aux deux jours. Cette fréquence permet d'assurer leur engagement et de conserver un certain *momentum*. Elles peuvent participer, par exemple, par l'échange de messages avec le médiateur ou le groupe, ou en se prononçant sur une offre de règlement⁴⁵⁵. Les parties peuvent décliner une offre formulée par le médiateur. Lorsqu'une offre est présentée, les parties sont invitées à considérer si elle décrit de façon détaillée l'entente et si elle répond à tous les aspects du différend⁴⁵⁶. Sinon, elles peuvent la refuser. Elles sont alors incitées à justifier leur refus, ce qui contribue au progrès de la démarche. Si toutes les parties l'acceptent, alors le document choisi (le

⁴⁴⁸ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *Preparing for Stage 2 – Mediation: A User Guide*, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/wp-content/uploads/2020/09/Stage-2-User-Guide.pdf>> (PDF) (page consultée en mars 2021).

⁴⁴⁹ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, préc., note 443.

⁴⁵⁰ *Id.*

⁴⁵¹ « *settlement agreement* », notre traduction.

⁴⁵² « *consent order* », notre traduction.

⁴⁵³ En date du 19 mars 2021, une trentaine d'ordonnances étaient publiées. Les ordonnances et les décisions du CAT se trouvent sur CanLII (<https://www.canlii.org/fr/>) et sur le site du CAO (<<https://decisia.lexum.com/cao-oosc/en/nav.do>>).

⁴⁵⁴ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, préc., note 441.

⁴⁵⁵ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, préc., note 447.

⁴⁵⁶ *Id.*

règlement ou l'ordonnance) est préparé. En cas d'échec du processus de médiation, il est possible de demander l'accès à l'étape 3.

Dans les prochaines sections, nous examinons comment certaines questions sont traitées par le CAT et comment elles se poseraient dans le cas du déploiement d'une plateforme de médiation en ligne au Québec.

B) Le respect des règles formelles de la copropriété

Les règles formelles de la copropriété s'appliquent indistinctement que la médiation ait lieu en présentiel ou en ligne⁴⁵⁷. Les considérations déjà soulevées concernant la représentation du syndicat et la tenue des assemblées de copropriétaires demeurent donc pertinentes, bien que certaines adaptations soient requises pour assurer le succès d'un éventuel outil de médiation en ligne.

Il est d'abord évident que le choix du représentant du syndicat doit prendre en compte l'aisance et les capacités de la personne à procéder en ligne. À notre avis, lorsque le syndicat est représenté par plus d'une personne, il est préférable que chacune participe de façon individuelle. Elles peuvent s'exprimer individuellement en présentiel et il est tout à fait concevable qu'il en soit de même lors d'une médiation en ligne. Le processus est ainsi davantage transparent et il peut être plus facile pour le médiateur d'intervenir en cas de discord. D'ailleurs, il est souhaitable qu'il en soit de même lorsque, par exemple, les membres d'un couple, du conseil d'administration du syndicat ou d'un autre groupe de copropriétaires sont appelés à participer à la médiation. Le médiateur peut tenir des caucus individuels lorsque c'est nécessaire, et d'autres qui incluent tous les représentants d'une même partie ou membres d'un même groupe.

Nous avons fait mention de la possibilité pour le médiateur du CAT d'émettre des ordonnances consensuelles sur les objets qui sont de la compétence du tribunal. Cette mesure est plutôt exceptionnelle puisqu'elle porte atteinte au caractère confidentiel de la médiation, les

⁴⁵⁷ Comme c'est le cas lorsqu'une assemblée des copropriétaires a lieu sous forme virtuelle : C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 128, p. 193.

ordonnances étant, rappelons-le, publiques. De plus, elle présente une connotation plus contraignante qu'une entente de médiation. Le médiateur du CAT a donc plus de pouvoir qu'un médiateur privé, bien que ce pouvoir ne soit pas réellement décisionnel. L'ordonnance consensuelle demeure plus lourde de conséquences que l'entente de règlement conventionnelle. Dans l'hypothèse où cette mesure était transposée au Québec plusieurs questions se poseraient quant à son application, dont certaines quant au représentant du syndicat et quant aux droits de l'assemblée.

D'abord, il importe de déterminer si le représentant du syndicat de copropriété dument mandaté dispose d'office de l'autorité nécessaire pour consentir à l'ordonnance. Nous en sommes incertaine. D'une part, nous ne croyons pas que l'autorité pour régler en médiation implique en général et de façon automatique le pouvoir de renoncer au nom du syndicat à la confidentialité de l'entente à l'égard du grand public. À ce titre, nous pouvons invoquer à nouveau les réflexions du professeur Lafond quant à l'intérêt du syndicat de préserver l'apparence d'harmonie au sein de la copropriété⁴⁵⁸. Dans cette optique, pour pouvoir consentir à une ordonnance consensuelle, le représentant du syndicat doit se voir octroyer ce pouvoir de façon spécifique. D'autre part, cette mesure est inhérente au processus du CAT et les informations quant à l'ordonnance sont facilement accessibles sur le site internet. Selon toute vraisemblance, le conseil d'administration qui nomme un représentant pour prendre part au processus du CAT a connaissance de cette possibilité. Ainsi, il est possible de voir dans la nomination d'un mandataire, une délégation de pouvoir suffisante pour participer aux « activités normales » du processus. Dans l'hypothèse du déploiement d'une plateforme de médiation en ligne au Québec et à défaut de réglementation ou de directive à ce sujet, il nous semble que la prudence soit de mise. Si le syndicat ne souhaite pas que son représentant puisse consentir à une ordonnance, il est dans son intérêt que le mandat émis en fasse une mention claire. Autrement, le médiateur doit s'en remettre à l'interprétation du mandat du représentant.

Par ailleurs, et toujours dans l'hypothèse du déploiement au Québec d'une plateforme similaire à celle du CAT, les ordonnances émises par le médiateur devraient, à notre avis, respecter les droits et les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires. Ceux-ci constituent une limite aux

⁴⁵⁸ P.-C. LAFOND, préc., note 34, 105.

pouvoirs du représentant en raison de leur caractère impératif⁴⁵⁹. De permettre aux parties de consentir à une ordonnance qui porte atteinte aux droits de l'assemblée est d'admettre qu'elles peuvent faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement. De plus, contrairement au tribunal⁴⁶⁰, le médiateur ne dispose pas de l'autorité nécessaire pour outrepasser ces droits. En effet, l'ordonnance consensuelle ne s'assimile pas, selon nous, à une ordonnance du tribunal en raison de son caractère consensuel. Dans le cas où une ordonnance porterait atteinte aux droits de l'assemblée, il serait sans doute possible d'obtenir une annulation judiciaire⁴⁶¹.

Tout comme le médiateur en présentiel, le médiateur en ligne doit, à notre avis, informer les parties des démarches accessoires nécessaires à la conclusion de l'entente, comme la tenue d'une assemblée. Il est souhaitable qu'il les avise aussi d'autres formalités, le cas échéant, comme la conservation des ententes au registre. Nous pouvons d'ailleurs imaginer que des guides et modèles soient mis à la disposition utilisateurs de la plateforme, comme c'est le cas sur le site du CAO.

C) La confidentialité du processus

La confidentialité du processus de médiation en ligne est souvent abordée du point de vue de la sauvegarde et du partage de données ou de la sécurité de la plateforme utilisée⁴⁶². En raison de ses composantes techniques, nous n'aborderons pas cet aspect, sinon pour mentionner son importance dans la sauvegarde de la confiance du public. Par ailleurs, comme la plateforme du CAT relève de l'État, nous supposons que les moyens nécessaires sont mis en place pour assurer la protection des données et qu'il en serait de même au Québec.

⁴⁵⁹ *Supra*, section 1.2.1.; C.c.Q., art. 1086.2; C. GAGNON, *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, préc., note 5, art. 34.11, 103.

⁴⁶⁰ C.c.Q., art. 1103.1.

⁴⁶¹ C. GAGNON, *La copropriété divise*, préc., note 6, n° 712, p. 529

⁴⁶² Par exemple : Karim BENYEKHEF et Fabien GÉLINAS, « Online Dispute Resolution », (2005) 10(2) *Lex Electronica* (PDF), p. 126 et 127; Alexandre BIARD, « Justice en ligne ou nouveau *far west*? La difficile régulation des plateformes en ligne de règlement extrajudiciaire des litiges », (2019) 2 *Revue Internationale de Droit Économique* 165, 173 et 174; C. CHASSIGNEUX, préc., note 422, 470 et 471; Amanda FIRST, « A New Agreement to Mediate: Guidelines for Ethical Practice in the Digital Space », (2018) 23(2) *Harv. Negot. L. Rev.* 405, 415; Yuxian ZHAO, « Rethinking the Limitations of Online Mediation » (2018) 11 *Am J. Mediation* 163, 186.

Les libellés des articles du *Code de procédure civile* portant sur la confidentialité du processus de médiation⁴⁶³ et le principe de non-contrainabilité du médiateur⁴⁶⁴ ne font aucune distinction entre les types de médiation. En principe, donc, ils s'appliquent à la médiation en ligne comme à la médiation en présentiel. Le CAT propose un guide de l'utilisateur sur la confidentialité⁴⁶⁵. Ce document indique à qui les règles de la confidentialité s'appliquent, ce qui est couvert et à l'égard de qui. Il comprend aussi des exemples et des tableaux récapitulatifs. Les règles générales sont similaires à ce que nous avons précédemment exposé⁴⁶⁶. En outre, il précise que tous les messages, les offres et les documents échangés lors de la médiation sont confidentiels et ne peuvent être discutés avec des tiers, incluant en assemblée, ni être distribués ou autrement divulgués⁴⁶⁷. À notre avis, un document québécois équivalent mériterait aussi de faire mention de certaines spécificités, comme la conservation des ententes conclues avec le syndicat au registre de copropriété⁴⁶⁸. Le document du CAT ne fait aucune mention des cas où une assemblée de copropriétaires doit être tenue. Nous ignorons si cela s'explique par le caractère exceptionnel de la nécessité de tenir une assemblée. Il est toutefois souhaitable que les parties soient informées des conséquences d'une telle assemblée sur la confidentialité du processus, nonobstant le mode de médiation.

Deux autres problèmes de confidentialité spécifiques à la médiation en ligne sous forme écrite se posent⁴⁶⁹. D'abord, parce que les échanges ont lieu par écrit, il est possible de rendre publique une transcription intégrale du processus. Ensuite, il est compliqué, voire impossible, de valider qui rédige réellement les messages et si la personne est seule. Ces inquiétudes sont légitimes puisque les atteintes à la confidentialité semblent ainsi facilitées. À notre avis, ce sont davantage des apparences. D'abord, une partie qui souhaite *réellement* diffuser le contenu du processus de médiation a accès à des moyens de le faire même lorsqu'il a lieu en présentiel. Elle peut, par exemple, enregistrer les séances à l'aide de son téléphone portable. De plus, nous ne devons pas surestimer la mauvaise foi des participants. En général, on peut croire que les

⁴⁶³ C.p.c., art. 4 et 5.

⁴⁶⁴ C.p.c., art. 606 et 607.

⁴⁶⁵ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, préc., note 445.

⁴⁶⁶ *Supra*, section 2.1.

⁴⁶⁷ CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, préc., note 445.

⁴⁶⁸ C.c.Q., art. 1070, al. 2.

⁴⁶⁹ Sarah RUDOLF COLE et Kristen M. BLANKLEY, « Online Mediation: Where We Have Been, Where We Are Now, and Where We Should Be », (2006) 38 *U. Tol. L. Rev.* 193, 203.

justiciables participent au processus de médiation avec l'intention sincère de se conformer à ses principes et de régler leur différend. D'ailleurs, rien n'indique que ces « risques » ont donné lieu à des problèmes particuliers au sein du CAT.

En résumé, on a vu que la plateforme du CAT présente plusieurs avantages potentiels pour la médiation en copropriété divise. Elle facilite l'accès à des médiateurs spécialisés et permet d'installer une distance bénéfique entre des parties qui peuvent être affectées par une trop grande proximité. Elle offre aussi à quiconque la possibilité de participer facilement à un processus de médiation sans avoir à se déplacer. À condition de gagner la confiance du public, un processus en ligne peut apporter un sentiment de justice similaire à celui que procure un processus en présentiel, tout en contribuant à la transformation de la relation des parties⁴⁷⁰. Toutefois, tout différend ne se prête pas à la *e-médiation*⁴⁷¹, à commencer par les cas où les parties préfèrent procéder en présentiel. Comme le soulignent Orna Rabinovich-Einy et Ethan Katsh, les modes d'ODR ne sont pas qu'une simple version « plus efficace » des MARC, mais plutôt des systèmes ayant leurs propres postulats, principes et valeurs⁴⁷². Par ailleurs, si nous nous sommes ici intéressée à la *e-médiation* via une plateforme qui y est entièrement dédiée, la médiation en ligne existe sous d'autres formes. Elle peut, par exemple, avoir lieu en visio-conférence. Ce type de processus virtuel présente ses propres avantages. En outre, les parties peuvent s'exprimer oralement et voir les expressions faciales et autres indicateurs non-verbaux, tout en conservant une certaine distance entre elles. Elles peuvent aussi choisir un médiateur nonobstant son lieu de pratique. Toutefois, les plateformes populaires servant à ce type de communication ne sont pas conçues pour la médiation. Elles peuvent donc présenter des lacunes pour cet usage, notamment au regard des options qu'elles offrent ou encore quant à la sécurité des données échangées. Enfin, il n'est pas exclu que lors d'une médiation privée les parties et le médiateur conviennent d'un processus hybride, qui puisse combiner des échanges par écrit, par téléphone, par visio-conférence et des sessions en présentiel. Ainsi, à notre avis, il est souhaitable que les parties aient la possibilité de choisir le type de démarche qui leur convient et qui correspond à leurs intérêts. Quoi qu'il en soit, l'implantation

⁴⁷⁰ Au sujet de la médiation transformative en ligne: Susan SUMMERS RAINES, « Can Online Mediation Be Transformative? Tales from the Front », (2005) 22 (4) *Conflict Resol. Q.* 437.

⁴⁷¹ C. RULE, préc., note 435, 7.

⁴⁷² Orna RABINOVICH-EINY et Ethan KATSH, « Digital Justice: Reshaping Boundaries in an Online Dispute Resolution Environment », (2014) 1(1) *IJODR* 5, 6.

d'un système de médiation en ligne public et adapté ne doit pas se substituer aux options déjà offertes aux justiciables pour régler leurs différends.

CONCLUSION

Des acteurs du domaine de la copropriété (notaires, avocats, gestionnaires, organismes spécialisés), des ordres professionnels (Chambre des notaires du Québec, Barreau du Québec) et des juges cherchent à encourager et à accroître le recours à la médiation lors de différends en contexte de copropriété divise. Ce mode de règlement des conflits semble en effet particulièrement approprié dans de telles situation. En plus de ses avantages reconnus, comme la rapidité, l'économie des frais des justice, la flexibilité du processus et l'atteinte d'une solution dite « gagnant-gagnant », les parties peuvent rétablir, voire transformer leur relation qui est souvent marquée par une grande proximité, plus encore que celle entre simples voisins. À moins d'un déménagement, les parties sont en effet vouées à cohabiter et à se côtoyer bien au-delà du conflit. D'où l'intérêt, en cas de différend, de tenter d'arriver à une solution qui favorise une continuation harmonieuse du voisinage et de la gestion de la copropriété.

Si les différends en matière de copropriété sont perçus comme propices à des règlements en médiation, une étude plus attentive de la question révèle que la réalisation du processus pose plusieurs problèmes à la fois théoriques et pratiques. Sans totalement entraver la possibilité de recourir à la médiation, ces problèmes posent des défis importants et peuvent en arriver jusqu'à nuire à l'efficacité de la démarche. D'où l'intérêt, ici encore, de s'interroger sur la place que peut occuper la médiation en copropriété et quelles adaptations peuvent contribuer à son efficacité.

Un premier problème se pose avec l'assujettissement des parties aux règles de la copropriété, en particulier la possibilité pour elles de s'y soustraire. Un principe directeur de la médiation est après tout l'autodétermination des parties qui comprend la possibilité pour elles de décider comment elles règlent leur différend et en vertu de quelles normes, quels intérêts et quelles valeurs. Or, le caractère collectif de la copropriété rend difficile, sinon parfois impossible, la dérogation aux cadres normatifs en place. Bien que les parties ne puissent s'affranchir des cadres normatifs de la copropriété, la possibilité pour elles d'exercer leur autodétermination existe, pourvu qu'elles soient guidées en ce sens. S'il est vrai que leur recherche de solution est encadrée, les parties ne sont pas non plus contraintes à une solution préétablie par une autorité supérieure. De plus, les limites imposées par le régime de la copropriété peuvent mener le médiateur à intégrer

de nouvelles techniques à sa pratique. En outre, il peut s'en servir pour aider les parties à identifier certains intérêts communs liés à l'immeuble et à son administration. Pour les parties, la présence de contraintes peut aussi servir de tremplin vers la créativité et la coopération dans leur recherche de solutions.

Un second problème est celui des obligations formelles imposées en copropriété, lesquelles contrastent avec le caractère informel de la médiation. Même si les règles formelles ne régissent pas le déroulement du processus, leur respect lorsqu'elles sont applicables est déterminant pour assurer la validité de l'entente de règlement ainsi que la possibilité de la mettre en œuvre. Préalable au processus, c'est surtout lors de la participation du syndicat qu'un certain formalisme s'impose. Au terme de la médiation, c'est plutôt lorsque la tenue d'une assemblée des copropriétaires est nécessaire que le caractère formel est apparent. Outre les questions liées à l'entente de règlement, ces deux situations révèlent d'autres enjeux soulevés par la médiation. Par exemple, la participation du syndicat pose la question de l'autorité pour régler de son représentant. Par ailleurs, en plus d'imposer des délais, la consultation de l'assemblée prive les parties du plein contrôle sur la résolution de leur différend. En effet, la réalisation de l'entente de règlement ne dépend plus de leur seule volonté, mais de l'approbation des copropriétaires. Et c'est sans compter que la tenue d'une assemblée suppose aussi une atteinte à la confidentialité pourtant considérée comme l'une des caractéristiques essentielles de tout processus de médiation.

On remarque que le droit à l'information des copropriétaires s'oppose au caractère confidentiel de la médiation dans plusieurs autres situations. Si assurer la parfaite confidentialité devient, à toutes fins pratiques, impossible, cela ne signifie pas pour autant qu'un processus de médiation n'est couvert par aucune forme de confidentialité. Comme on l'a vu, il est possible, et préférable, de produire une version adaptée de l'entente de règlement pour consultation par les copropriétaires. Cela permet d'assurer la protection de la confidentialité des parties à la médiation tout en respectant les droits de la collectivité.

Il convient ici de distinguer le processus de médiation de l'entente de règlement en ce qui a trait à la confidentialité. En général, une grande protection est accordée à la confidentialité de ce qui est dit, fait ou écrit dans le cours du processus de médiation en raison, notamment,

d'éventuelles procédures judiciaires. Ainsi, sous réserve de certaines exceptions, la confidentialité du processus de médiation est opposable aux copropriétaires, même lorsqu'ils sont des tiers « intéressés et actifs » dans la résolution du conflit. La situation est toute autre en ce qui concerne l'entente de règlement, surtout lorsque le syndicat est partie à la médiation. Plusieurs articles de loi, lorsque applicables, entraînent une atteinte à la confidentialité, le plus important étant l'article 1070 C.c.Q. sur les registres de la copropriété. Divers documents sont mis à la disposition des copropriétaires présents et futurs, incluant l'entente de règlement. Bien que l'accès par les copropriétaires à des informations qui concernent le syndicat soit d'un certain intérêt, cette obligation constitue une atteinte évidente à la confidentialité de la médiation. Pour en diminuer la gravité, le rédacteur des documents, souvent le médiateur, peut limiter les informations qui s'y trouvent à celles qui doivent nécessairement y figurer pour respecter les droits des copropriétaires.

De façon plus générale, la perspective d'un probable essor de la médiation en matière de copropriété nous mène à considérer certains changements à son exercice. À ce titre, nous avons d'abord retenu la reconnaissance du médiateur spécialiste par l'octroi d'une accréditation spécifique en copropriété. L'intérêt pour les parties d'avoir recours à un médiateur spécialisé en copropriété est indéniable à la lumière des nombreuses particularités qui existent en la matière. Or, il n'y a, à ce jour, aucune reconnaissance formelle ou institutionnelle de son expertise. L'accréditation spécifique permettrait de soutenir la spécialisation des médiateurs et de les accompagner dans leur pratique. Elle pourrait également contribuer à l'efficacité du processus et assurer la validité juridique d'une entente de règlement ainsi que sa cohérence avec le contexte collectif dans lequel elle s'inscrit. Enfin, nous croyons que l'accréditation spécifique peut aussi favoriser la confiance du justiciable envers la médiation.

Parmi les moyens qui pourraient être mis en œuvre en vue d'accroître le recours à la médiation en contexte de copropriété, nous avons aussi retenu la médiation en ligne, et plus spécifiquement l'implantation d'un cybertribunal spécialisé en copropriété et offrant des services de médiation. Le cybertribunal ontarien en matière de copropriété, le *Condominium Authority Tribunal* (CAT), nous a servi d'exemple afin d'évaluer l'intérêt de déployer un modèle semblable au Québec. Nous avons constaté qu'un système étatique de médiation en ligne présenterait plusieurs avantages potentiels pour les justiciables québécois. En plus d'offrir des bénéfices

similaires à la médiation en présentiel, la *e-médiation* permet d'installer une distance physique entre des parties qui, souvent, souffrent d'une trop grande proximité. Elle est aussi, et surtout, susceptible de faciliter l'accès à des médiateurs spécialisés et d'accroître le recours à la médiation dans les copropriétés.

Plusieurs questions n'ont pas été abordées ou n'ont été qu'effleurées dans ce mémoire, à commencer par celle de l'accessibilité de la médiation en copropriété. Y répondre de façon juste et exhaustive nécessite, à notre avis, une étude de terrain. En effet, ce n'est qu'en allant à la rencontre des justiciables et des médiateurs œuvrant déjà dans le milieu qu'il est possible de dresser un portrait représentatif de la situation.

Du point de vue de ces médiateurs, l'accès à la médiation en copropriété suppose à tout le moins l'accès à la formation et l'accès à une certaine clientèle. Pour un juriste qui pratique déjà en droit de la copropriété, la formation commence par l'accréditation générale en médiation civile et commerciale. L'accès à cette formation, quoique facilité par la diffusion en ligne établie lors de la crise sanitaire causée par la COVID-19, demeure restreint en raison de ses coûts, des heures exigées et des lieux où la formation est offerte. De plus, les médiateurs n'ont actuellement accès à aucun atelier de formation portant sur la copropriété divise ou sur des sujets directement reliés. Le médiateur doit alors se spécialiser de façon autodidacte en s'instruisant sur des sujets d'intérêts. Mais comme la clientèle est restreinte, il est très difficile pour un juriste de se spécialiser par la pratique. Il est vrai que grâce au lien de confiance qu'il développe avec ses clients, il peut aborder l'intérêt de la médiation et recommander d'y avoir recours lorsque la situation s'y prête. Il est clair cependant que ces efforts individuels ne peuvent avoir le même impact que ceux investis par des institutions (Chambre des notaires du Québec, Barreau du Québec, ministère de la Justice, facultés de droit) et des organismes (Éducaloi, Centre de justice de proximité, etc.) qui mènent déjà des campagnes d'envergure pour encourager les justiciables à avoir recours à la médiation dans plusieurs domaines (droit familial, consommation, petites créances, etc.) autres que la copropriété.

Cela étant, l'accréditation spécifique de médiateurs en copropriété ou des campagnes d'information d'envergure ne peuvent suffire à elles seules à réduire les difficultés réelles ou perçues à l'égard de la médiation en contexte de copropriété. Ici encore, nous croyons nécessaire

d'entendre les juristes sur les défis vécus ou perçus et connaître les outils qui leurs seraient utiles afin de soutenir le déploiement de la médiation en contexte de copropriété. Selon toute vraisemblance, les résultats d'une telle étude pourraient servir de base à l'élaboration d'une campagne qui serait menée conjointement par les juristes, les institutions et les organismes juridiques.

Du point de vue des justiciables, la question de l'accès à la médiation en contexte de copropriété soulève différents enjeux, notamment ceux de l'accès au service, de l'accès à des médiateurs spécialisés et de l'accès à des informations fiables et compréhensibles pour eux. Quant aux questions de l'accès au service et aux médiateurs spécialisés, il serait intéressant de connaître leur opinion. Nous l'avons souligné, la médiation en copropriété est surtout offerte à Montréal (quoique des sessions à distances sont disponibles). L'hypothèse voulant que cette situation suscite une perception d'inaccessibilité est plausible mais elle n'est pas vérifiée. Il est aussi possible qu'il existe d'autres problèmes, perçus ou réels, associés aux coûts par exemple⁴⁷³. Concernant l'accès à l'information, le problème est tout autre. Il existe des sites web dédiés spécifiquement à la vulgarisation des divers aspects de la vie en copropriété mais on remarque que la médiation n'y est pas, ou peu, abordée. Et si les justiciables sont encouragés à se tourner vers les modes alternatifs de règlement des différends, un copropriétaire qui souhaite s'informer sur le sujet peut rapidement se trouver à court de ressources. Il nous semble par ailleurs incertain que les acteurs de la copropriété savent à quel moment entreprendre un processus de médiation. À la différence de la médiation familiale, par exemple, où la rupture est l'élément déclencheur, il n'existe pas ici de moment charnière. Nous croyons donc qu'il serait souhaitable de mettre en place un outil pouvant diriger les justiciables efficacement, et plus tôt, vers un mode de règlement collaboratif. Nous avons suggéré qu'une plateforme semblable à celle du CAT pourrait faciliter l'accès à l'information et encourager les justiciables à recourir à la médiation en matière de copropriété. Avant de développer un outil, quel qu'il soit, il nous semble évident qu'il sera nécessaire de recueillir l'opinion des principaux intéressés afin de s'assurer que cet outil réponde aux besoins. Nous croyons que s'adresser aux acteurs de la copropriété au sujet de la médiation permettrait

⁴⁷³ Lors de discussions informelles avec des copropriétaires, plusieurs ont soulevé cette préoccupation. Alors que la médiation est souvent présentée comme une alternative moins coûteuse que le recours judiciaire, elle est pourtant aussi perçue comme dispendieuse et, surtout, un « investissement moins certain » ne menant pas toujours à une entente de règlement.

d'identifier leurs préoccupations et leurs besoins *réels*. Les problèmes d'accès ne constituent qu'une hypothèse pouvant expliquer le manque d'enthousiasme pour la médiation en copropriété. On peut aussi se demander si les acteurs *ont* un intérêt pour ce mode de règlement⁴⁷⁴ et quelles sont leurs réserves à son égard. À partir des renseignements obtenus, il serait possible d'orienter les efforts et les ressources disponibles afin de répondre aux besoins et aux préoccupations qui auront été documentés.

Des questions plus spécifiques pourraient aussi être résolues, même partiellement, à l'aide d'une étude empirique. Parmi elles, certaines ont d'ailleurs été soulevées au cours de notre travail, dont celle, par exemple, des effets collectifs de la médiation, sur les relations de voisinage qui pourrait mettre en lumière les bienfaits de la démarche.

Par ailleurs, nous avons souligné à maintes reprises des atteintes à des principes et des caractéristiques de la médiation (autodétermination des parties, caractère informel, confidentialité) lorsque le processus a lieu en contexte de copropriété. Si les atteintes sont en théorie bien présentes, leur gravité et leur importance en pratique nous sont inconnus. Entre autres, nous n'avons pas évalué les effets réels des bris de confidentialité sur le comportement des parties en médiation (si effets il y a). Comme on l'a vu, la confidentialité facilite la communication entre les parties et contribue à la création d'un climat de confiance. La conclusion d'un accord de règlement, soit le but ultime de l'exercice, se trouve ainsi favorisée. On peut alors se demander si les inévitables bris de confidentialité en copropriété entraînent une retenue significative chez les parties lors de leurs échanges. Dans l'affirmative, une étude sur le sujet permettrait de cibler des changements qui pourraient augmenter le niveau de confidentialité et, de ce fait l'efficacité de la médiation, tout en assurant le respect des droits de la collectivité. En outre, nous posons l'hypothèse que la proximité des acteurs (les parties, les autres copropriétaires, les administrateurs, etc.), et leur présence dans la vie personnelle des uns et des autres, accroît l'importance de la confidentialité à l'égard de tiers. Or, nous ignorons dans quelle mesure cette préoccupation affecte la relation de confiance des

⁴⁷⁴ Rappelons qu'une étude récente de l'*Institut québécois de réforme du droit et de la justice* (IQRDJ) suggère que 53% des justiciables québécois seraient favorables au recours à la médiation s'ils vivaient un différend, mais que l'étude ne s'est pas intéressée en particulier aux acteurs de la copropriété.

parties ou la communication en médiation. Des recherches à ce sujet pourraient être utiles afin de déterminer quelle importance accorder à la protection de quelles données.

Enfin, nous pouvons suggérer le recours à des moyens plus créatifs visant à intégrer la médiation au sein de la culture de la copropriété. Par exemple, dans les grandes copropriétés, il pourrait être intéressant d'expérimenter l'implantation d'un système inspiré de la médiation de quartier⁴⁷⁵. Ce type de médiation citoyenne pourrait s'avérer bénéfique pour désamorcer les conflits au sein de la communauté de copropriétaires avant qu'ils ne prennent de l'ampleur. Dans le même esprit, des formations pourraient être offertes aux administrateurs et aux gestionnaires de copropriété afin de les initier au règlement des différends et des les aider à intervenir de façon efficace dès qu'un différend se présente dans leur milieu.

Accroître le recours à la médiation en matière de copropriété nous semble à la fois possible et souhaitable. Or, pour se faire, des changements institutionnels et sociaux s'imposent. D'une part, les institutions juridiques et judiciaires doivent mieux informer et diriger les justiciables vers la médiation, et plus largement le règlement des différends, lorsqu'ils vivent un conflit en copropriété. D'autre part, la médiation doit davantage être valorisée au sein même de la communauté de copropriétaires afin qu'il soit naturel pour les parties à un différend d'entreprendre une démarche pour le résoudre et d'assurer ainsi la continuité harmonieuse à leur relation.

En résumé, il est clair que la médiation pose des défis importants en contexte de copropriété. Quoique bien réels, ces défis ne sont pas insurmontables. Il existe en effet des façons de voir et de faire qui peuvent réellement atténuer les impacts négatifs des contraintes imposées en copropriété au regard, notamment, de l'autodétermination des parties, de la confidentialité du processus et de l'entente ainsi que du respect des droits de la collectivité. En contexte de copropriété comme dans d'autres domaines, le médiateur joue un rôle central puisque c'est lui qui a la responsabilité de guider les parties dans leur démarche. Son attitude vis-à-vis les contraintes imposées est déterminante pour le succès du processus ainsi que pour la satisfaction des parties.

⁴⁷⁵ Sur la médiation de quartier: Jean-Pierre BONAFÉ-SCHMITT, « La médiation de quartier ou communautaire : retisser les liens sociaux » dans Henri DORVIL et Michelle THÉRIAULT (sous la dir.), *Problèmes sociaux, médiation communautaire, recherche et santé*, Montréal, Acfas, 2010, p. 81; P.-C. LAFOND et M. THÉRIAULT, préc., note 19, n° 3-46, p.124.

La question de savoir comment accroître le recours à la médiation en copropriété n'a pas été directement étudiée dans ce mémoire. Deux moyens ont cependant été présentés et discutés, soit l'accréditation spécifique des médiateurs en copropriété et l'implantation d'un cybertribunal exclusivement dédié aux affaires concernant la copropriété et offrant des services de médiation en ligne. Au plan théorique, les solutions proposées nous semblent pertinentes et réalisables. Il reste cependant à voir si elles correspondent à la réalité sur le terrain ainsi qu'aux besoins et attentes des personnes susceptibles d'en bénéficier. D'où l'intérêt, voire la nécessité, d'une étude empirique d'envergure qui pourra confirmer ou infirmer l'appui aux solutions proposées et en identifier d'autres en plus de documenter les avantages/retombées et les freins/obstacles, réels ou perçus. La mise en œuvre d'une telle étude constitue selon nous une étape incontournable et un défi majeur pour tous ceux et celles qui croient à la médiation et qui souhaitent qu'elle devienne le mode privilégié de règlement des différends en contexte de copropriété.

BIBLIOGRAPHIE
TABLE DE LA LÉGISLATION

Chartes

Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12

Lois provinciales

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01

Loi sur le notariat, RLRQ, c. N-3

Règlements

Arrêté numéro 202029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 26 avril 2020, (2020), n° 18A, G.O., 1632A

Code de déontologie des avocats, RLRQ, c. B-1, r.3.1

Code de déontologie des notaires, RLRQ, c. N-3, r.2

Législation étrangère

Condominium Act, S.O., 1998, c. 19

Condominium Authority Tribunal, O. Reg. 179/17

Statutory Powers Procedure Act, R.S.O. 1990, c. S.22

TABLE DE LA JURISPRUDENCE

Aaron c. Gordon, 2017 QCCQ 195 (P.C.)

Amselem c. Syndicat Northcrest, [2002] R.J.Q. 906 (C.A.)

Auger c. Syndicat de copropriété 3707 des Compagnons, 2020 QCCQ 2000 (P.C.)

Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin, 2018 QCCS 1259

Barbeau c. Syndicat de la copropriété VLSB (31 à 34), 2015 QCCS 2337

Benoit c. Syndicat des copropriétaires du Laurier de l'Île Paton, 2008 QCCS 2787

Bisaillon c. Bouvier, 2020 QCCA 115

Bissonnette c. Venturelli, 2008 QCCS 5012

Boismenu c. Syndicat des copropriétaires du Lauréat montréalais, 2007 QCCS 2124

Bond c. Tanguay, 2010 QCCS 2310

Brassard c. Syndicat des copropriétaires Estuaire I enr., 2006 QCCQ 4878 (P.C.)

Bussièrès c. Syndicat Jardins Windsor phase III, 2018 QCCQ 3680 (P.C.)

Caron c. Syndicat de la copropriété St-Tropez II, 2019 QCCS 3052

Castilloux c. Syndicat des copropriétaires du 537 Jacques-Cartier Est Longueuil, 2018 QCCQ 2107

Charette c. Hébert, 2020 QCCS 1425

Charon c. Farina, 2009 QCCQ 3487

Chakib Akl c. Syndicat de la copropriété 115-125 Athènes, 2019 QCCQ 8380
Cloutier c. Syndicat de la copropriété les Habitations St-Lambert sur le golf, phase II, 2016 QCCS 5623
Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal c. Syndicat Northcrest, [1999] R.J.Q. 1830 (C.S.)
Copropriété 889 Richelieu c. Groupe Norplex inc., 2015 QCCS 255
Delsemme c. Lapointe, 2016 QCCS 4305
Dr Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard, 2015 QCCA 1445
Dr. Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard, 2015 QCCS 2944
Dre Elise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard, 2017 QCCS 5567
Dre Élise Shoghikian inc. c. Syndicat des copropriétaires du Clos St-Bernard, 2019 QCCS 4670
Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est, 2011 QCCS 2115
Dubois c. 7024231 Canada inc., 2014 QCCS 1800
El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 rue Saint-Gérard, Montréal, 2019 QCCS 2238
Entreprises Auberge du parc ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac, 2007 QCCS 2220
Florea c. Syndicat de copropriétaires du 1628 Henri-Bourassa Est, 2020 QCCS 4876
Fortier c. Syndicat des copropriétaires condominium Les Châtelets, 2008 QCCS 2507
Gagné c. Angers, J.E. 2001-630 (C.Q.)
Gagné c. Galand, 2008 QCCS 5083
Gagné c. Syndicat de copropriété Condominium L'Escale, 2007 QCCS 1550
Gagné c. Syndicat de la copropriété Montpellier 561, [2004] R.D.I. 759 (P.C.)
Garcia transport ltée c. Compagnie Trust Royal, [1992] 2 R.C.S. 499
Gervais c. Syndicat des copropriétaires de la Terrasse Chavoïn, 2020 QCCQ 356 (P.C.)
Gesca ltée c. Groupe Polygone Éditeurs inc. (Malcom Média inc.), 2009 QCCA 1534
Gérard Bourguet Antiquaire inc. c. Syndicat de la copropriété condominiums Les Passerelles, 2015 QCCS 581
Gestion immobilière Trams inc. c. Syndicat des copropriétaires Les Jardins Palerme, 2019 QCCQ 8125
Globe and Mail c. Canada (Procureur général), 2010 CSC 41
Gosselin c. Legault, 2017 QCCQ 16424 (P.C.)
Jamal c. Syndicat des copropriétaires Condo 12450 Alexis-Carrel, 2007 QCCQ 3133 (P.C.)
Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III, 2006 QCCA 781
Immeubles Heywood inc. c. Syndicat Le Versailles, 2008 QCCS 6215
Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.)
Kosko c. Bijimine, 2006 QCCA 671
Krebs c. Paquin, [1986] R.J.Q. 1139 (C.S.)
L'Abbé c. Syndicat des copropriétaires, J.E. 98-671 (C.S.)
Lacerte c. Giacomodonato, [1993] R.D.I. 561 (C.S.)
Lahaye-Abenhaim c. Association des copropriétaires du Lowney 1, 2018 QCCS 3215
Larivée c. Syndicat Northcrest, 2015 QCCQ 2125 (P.C.)
Lavallée c. Simard, 2009 QCCA 2360
Lebrun c. Faucher, 2008 QCCQ 2104 (P.C.)
Lemelin c. Labrousse, 2007 QCCS 5128

Lord c. Construction Serric inc., 2008 QCCA 398
Mammis c. Fang, 2016 QCCS 2601
Marcotte c. Syndicat des copropriétaires La Maison Amyot, 2011 QCCS 3044
Martingal (Le) c. 6647821 Canada Inc., 2014 QCCS 3572
Mazza c. Havre Lafontaine, 2020 QCCS 1265
Michelstein c. Rafai-Far, 2007 QCCS 4098
Moreau c. Gaudet, [2003] R.D.I. 147
Mosca c. SDLC Les Tours du Château Horizontal, 2021 QCCA 874
Nadeau c. Pouliot, 2019 QCCS 3073
Noël c. Lapointe, 2017 QCCS 3939
Nugent c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3050, 2019 QCCQ 6074 (P.C.)
Papineau c. Roland Boucher Consultant inc., 2009 QCCQ 890 (P.C.)
Parent c. Fillion, 2009 QCCQ 5459 (P.C.)
Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du Barrage, 2019 QCCA 1986
Péloquin c. Syndicat de la copropriété des 5222 et 5224 Henri-Julien, 2020 QCCQ 749 (P.C.)
Rathé c. Syndicat de la copropriété 7 Sainte-Angèle, 2019 QCCS 5624
Richard c. Gauthier, 2015 QCCQ 921
Rivard c. Éoliennes de l'Érable, 2020 QCCS 601
Sable Offshore Energy c. Ameron International, [2013] 2 R.C.S. 623
Schiff c. Kodjo, 2018 QCCQ 9292 (P.C.)
Singh c. Lal, 2016 QCCQ 316 (P.C.)
Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.)
Soltron Realty Inc. c. Syndicat de copropriété Les Cours Mont-Royal (Tour Sud), 2020 QCCS 2241
St-Pierre c. Gagné, [1994] R.D.I. 652 (C.S.)
Syndicat de copropriété 9 Jardins Mérici c. Drolet, 2009 QCCS 5899
Syndicat de copropriété du 186 St-Paul c. Lafrance, 2019 QCCQ 7891 (P.C.)
Syndicat de copropriété Les Jardins du Nouveau Saint-Laurent V c. Fernandez, 2019 QCCQ 8034
Syndicat de copropriétaires de Verrières V c. Mannany, [1999] R.D.I. 346 (C.A.)
Syndicat de la copropriété 64 à 90, rue des Sœurs grises c. Développement des quais inc., 2011 QCCS 1130
Syndicat de la copropriété du 3534 Aylmer c. Reich Shechtman, 2020 QCCS 549
Syndicat de la copropriété 8940 Croissant du Louvre c. Nadeau, 2017 QCRDL 30445
Syndicat de la copropriété Le Bourdages c. Fortin, J.E. 2000-1233 (C. S.)
Syndicat de la copropriété Les terrasses du lac phase II c. Coupal, 2007 QCCS 1624
Syndicat de la copropriété Quai de la commune c. Soh, 2015 QCCS 6127
Syndicat des condos Le Jardin c. 9070-2473 Québec inc., 2008 QCCQ 3200
Syndicat des copropriétaires 1-200 chemin St-Féréol c. Larose, 2017 QCCQ 9927
Syndicat des copropriétaires condominium Le Commandeur c. Gosselin, 2007 QCCS 4404
Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condos phase II c. Boisvert, 2013 QCCA 832
Syndicat des copropriétaires de Sir George Simpson c. Langleben, 2018 QCCA 1074
Syndicat des copropriétaires du Château Corot c. Tanaka, 2011 QCCQ 2828
Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Oricini Ltd., 2009 QCCA 159
Syndicat des copropriétaires du Manoir des Gouverneurs c. Inextenso Immobilier inc., 2021 QCCS 466

Syndicat des copropriétaires du Village Sunnybrook c. Mannucci, 2020 QCCQ 949
Syndicat des copropriétaires Le Saint-Amable c. Northon, 2020 QCCS 849
Syndicat en copropriété Le Bernières c. Bricmont-Barre, 2007 QCCS 6598
Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc., 2009 QCCA 2177
Syndicat Northcrest c. Amselem, [1998] R.J.Q. 1892 (C.S.)
Syndicat Northcrest c. Amselem, 2004 CSC 47
Syndicat Place Champlain III c. Garcia Cournoyer, 2019 QCCQ 7540
Teasdale c. Bisson, 2019 QCCQ 787
Thériault c. Legault, 2019 QCCS 3573
Tremblay c. Syndicat des copropriétaires Le St-Claude, J.E. 2005-672 (CS)
Turgeon c. Bujold, 2011 QCCQ 14752
Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc., [2014] 1 R.C.S. 800
Vacher c. Ciesielski, 2012 QCCS 3819
Velenosky c. Le syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot, 2013 QCCS 6318
Velenovsky c. Syndicat des copropriétaires de La Maison Amyot, 2016 QCCA 1026

BIBLIOGRAPHIE

Monographies et ouvrages collectifs

- ALLARD, S., *La copropriété par phase au moyen des déclarations de copropriété concomitantes*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, 47 p.
- ALLARD, S., *Droit et pratique de la copropriété par phases*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 330 p.
- BAUDOIN, J.-L., et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par P.-G. JOBIN et N. VÉZINA, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p.
- BARUCH BUSH R. A. et J. P. FOLGER, *The promise of mediation: Responding to Conflict Through Empowerment and Recognition*, San Francisco, Jossey-Bass, 1994, 292 p.
- BARUCH BUSH R. A. et J. P. FOLGER, *The Promise of Mediation: the Transformative Approach to Conflict*, éd. rév., San Francisco, Jossey-Bass, 2005, 287 p.
- CARBONNIER, J., *Flexible droit*, 6^e éd., Paris, L.G.D.J., 1988, 384 p.
- ESPOSITO, M. et al., *Guide pratique de la médiation*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, 264 p.
- FISHER, R. et W. URY, *Getting to Yes: Negotiating Agreement Without Giving In*, 3^e éd., New-York, Penguin Books, 2011, 204 p.
- FOLBERG J. et A. TAYLOR, *Mediation: A Comprehensive Guide to Resolving Conflicts without Litigation*, San Francisco, Jossey-Bass, 1984, 392 p.

- GAGNON, C., *La copropriété divisée*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, 736 p.
- GAGNON, C., *La copropriété divisée*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, 848 p.
- GAGNON, C., *La copropriété divisée*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, 948 p.
- GAGNON, C. et Y. PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 2^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais avec la collab. de Wilson & Lafleur, 2018, 310 p.
- GAGNON, C. et Y. PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais avec la collab. de Wilson & Lafleur, 2021, 357 p.
- JOLI-CŒUR, Y., *Dictionnaire québécois de la copropriété*, Montréal, Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, 2018, 304 p.
- JOLI-CŒUR, Y. et Y. PAPINEAU, *Code de la copropriété divisée*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, 1244 p.
- MORIN J., *Les modes privés de règlement des différends*, 4^e éd. révisée par M. LACHANCE, dans R.D./N.S. « Modes de résolution des conflits », Doctrine- Document n° 2, Montréal, 2018, 114 p.
- PAPINEAU, Y., *Administrateur de condo: tout ce qu'il faut savoir*, éd. révisée, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, 242 p.
- ROBERGE, J.-F., *La justice participative : changer le milieu juridique par une nouvelle culture intégrative de règlements des différends*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, 406 p.
- ROBERGE, J.-F., *La justice participative : fondements et cadre juridique* Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2017, 204 p.
- ROY, S., E. GALTON et A. SCHNEEBALG, *La médiation : préparer, représenter, participer*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, 242 p.
- SIMART, G., *Manuel du notaire-médiateur*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2016, 222 p.

Articles de revue et études d'ouvrages collectifs

- ALEXANDER, N., « The mediation metamodel: Understanding practice », (2008) 26 *Conflict Resol. Q.* 97
- ALLAND, D., « Justice privée (droit de se faire justice à soi-même) », (2001) 34 *Droits* 73

ALLARD, S. et C. GAGNON, « De certaines problématiques nouvelles en droit et pratique de la copropriété divise », (2005) 1 *C.P. du N.* 253

BARUCH BUSH R. A., « Prendre l'autodétermination au sérieux : la place centrale de l'empowerment en médiation transformative » dans R. A. BARUCH BUSH et J. P. FOLGER, *La médiation transformative*, « Trajets », Toulouse, Érès, 2018, p. 79

BATCHELDER, H., « Mandatory ADR in Common Interest Developments: Oxymoronic or Just Moronic? », (2001) 23 *T. Jefferson L. Rev* 227

BENYEKHEF, K. et F. GÉLINAS, « Online Dispute Resolution », (2005) 10(2) *Lex Electronica* (PDF)

BHALLA, M. A., « Gender Identity & Text-Based Online Mediation », (2019-2020) 6 *McGill J Disp Resol* 54

BIARD, A., « Justice en ligne ou nouveau *far www.est?* La difficile régulation des plateformes en ligne de règlement extrajudiciaire des litiges », (2019) 2 *Revue Internationale de Droit Économique* 165

BICH-CARRIÈRE, L., « Que penses les tribunaux des émojis, émoticônes et autres pictogrammes? », (2018) 64(1) *R. D. McGill* 43

BICH-CARRIÈRE, L., « Say it with [*A Smiling Face with Smiling Eyes*]: Judicial Use and Legal Challenges with Emoji Interpretation in Canada », (2019) 32 *Int. J. Semiot. Law* 283

BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « Évaluation des effets des processus de médiation », (2012) 170 *Informations sociales* 122

BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « L'évaluation de l'activité de médiation sociale de quartier », (2004) 6 *Esprit critique* 120

BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « La médiation de quartier ou communautaire : retisser les liens sociaux » dans H. DORVIL et M. THÉRIAULT (sous la dir.), *Problèmes sociaux, médiation communautaire, recherche et santé*, Montréal, Acfas, 2010, p. 81

BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « La part et le rôle joués par les modes informels de règlement des litiges dans le développement d'un pluralisme judiciaire (Étude comparative France-USA) », (1987) 6 *Droit et société* 253

BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « Le contenu des accords de médiation », (2003) 1 *R.P.R.D.* 61

BONAFÉ-SCHMITT, J., « Les enjeux de la formation à la médiation », (2017) 28 *Négociations* 201

- BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « Les médiations », (1997) 11 *Communication et organisation*, en ligne : <https://journals.openedition.org/communicationorganisation/1914> (page consultée en février 2020)
- BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., « Présentation », (1995) 29 *Droit et société* 7
- BOWEN, R.E. et J. POITRAS, « A Framework for Understanding Consensus-Building Initiation », (2002) 18 *Negot. J.* 211
- BOYLE, A., « Self-Determination, Empowerment and Empathy in Mediation: Rehumanising Mediation's Effectiveness », (2020) 15 *Newcastle L Rev* 35
- BRAEUTIGAM, A. M., « Fusses That Fit Online: Online Mediation in Non-Commercial Contexts », (2006) 5(2) *Appalachian JL* 275
- CHABOT, M.-F., « Des raisons et des manières d'intégrer la médiation dans le système de justice civile », (1999) 40 *C. de D.* 91
- CHAMPAGNE, P.-G., « Copropriété divise et ordre public », *Repères*, novembre 2019, EYB2019REP2857 (PDF) (La référence)
- CHASSIGNEUX, C., « La confiance, instrument de régulation des environnements électroniques », (2007) 37 *R.D.U.S.* 442
- CHIANETTA, S., « Le recours en annulation des décisions de l'assemblée des copropriétaires en vertu de l'article 1103 du Code civil du Québec : conditions d'exercice et sanctions », dans S.F.C.B.Q., vol. 336, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 137 (PDF) (CAIJ)
- CHIANETTA, S., « Médiation et arbitrage en copropriété », dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 275 (PDF) (CAIJ)
- COMMAILLE, J., « Formes de justice », (2001) 34 *Droits* 21
- COPPENS, P., « Médiation et philosophie du droit », (1991) 13 *Archives de Politique Criminelle* 13
- COURTEAU, S., « La conférence de règlement à l'amiable », dans P.-C. LAFOND (sous la dir.) *Régler autrement les différends*, Montréal, LexisNexis, 2018, p. 249
- COYLE, M., « Defending the Weak and Fighting Unfairness: Can Mediators Respond to the Challenge? », (1998) 36 *O.H.L.J.* 625
- DAVID-JOUGNEAU, M., « Ulysse, médiateur ou comment sortir de la logique de la vengeance », (1995) 29 *Droit et société* 11

DELESALLE, T., « Les clauses restrictives des droits des copropriétaires. La liberté du copropriétaire, surveillée par le règlement de copropriété », (2012) 74 *Droit et ville* 69

DE KOVACHICH, H., « La médiation privée et la conciliation judiciaire », dans S.F.P.B.Q., *Développements récents en justice participative : la diversification de la pratique de l'avocat* (2006), Cowansville, Éditions Yvon Blais, EYB2006DEV1253 (La référence)

EBNER, N., « E-Mediation », dans M. S. ABDEL WAHAB, E. KATSH et D. RAINEY, *Online Dispute Resolution: Theory and Practice: A Treatise on Technology and Dispute Resolution*, La Haye, Eleven International Publishing, 2012, p. 369

EISEN, J. B., « Are We Ready for Mediation in Cyberspace? », (1998) *BYU L. Rev.* 1305

EMERICH, Y., « Contribution à une étude des troubles de voisinage et de la nuisance : la notion de devoirs de la propriété » 52 *C. de D.* 3

FAGET, J., « La double vie de la médiation », (1995) 29 *Droit et société* 25

FIRST, A., « A New Agreement to Mediate: Guidelines for Ethical Practice in the Digital Space », (2018) 23(2) *Harv. Negot. L. Rev* 405

FISS, O., « Against Settlement », (1984) *Yale Law Journal* 1073

FRASER, V., « Le notaire facilitateur de l'entente en contexte interculturel », (2017) 2 *C. P. du N.* 127

FREEDMAN L. R. et M. L. PRIGOFF, « Confidentiality in Mediation: The Need for Protection », 2 *Ohio St J on Disp Resol* 37

GAGNÉ, M., « Les recours pour troubles de voisinage : les véritables enjeux », dans S.F.C.B.Q., *Développements récents en droit de l'environnement* (2004), Cowansville, Éditions Yvon Blais, EYB2004DEV477 (La référence)

GAGNON, C., « Questions d'actualité concernant la rédaction d'une déclaration de copropriété », (2014) 1 *C.P. du N.* 323

GAGNON, C., « Le fonctionnement du syndicat de copropriété divise », dans S.F.C.B.Q., vol. 237, *Développements récents en droit de la copropriété*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 75 (PDF) (CAIJ)

GAGNON, C., et Y. PAPINEAU, « Le rôle du conseiller juridique dans une assemblée de copropriétaires en copropriété divise », dans S.F.C.B.Q., vol. 288, *Développements récents en droit de la copropriété*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 81 (PDF) (CAIJ)

GALANTER, M., « La justice ne se trouve pas seulement dans les décisions des tribunaux », dans M. CAPPELLETTI (dir.), *Accès à la justice et État-providence*, Paris, Economica, 1984, p. 151

- GAYNIER, L. P., « Transformative mediation: In search of a theory of practice », (2005) 22 *Conflict Resol. Q.* 397
- GIBSON, K., « Confidentiality in Mediation: A Moral Reassessment », (1992) 1 *J. Disp. Resol.* 25
- GIBSON, K., « Mediator attitudes toward outcomes: A philosophical view », (1999) 17 (2) *Mediation Quarterly* 197
- GILLES, D., « Le notaire, arbitre naturel des différends? Une longue tradition québécoise », (2011) *RAM/JAM* 107
- GRAF W., G. KRÄMER et A. NICOLESCOU, « La pensée complexe au risque des conflits », (2014) 95 *Communications* 199
- GRAY, O. W., « Protecting the Confidentiality of Communications in Mediation », (1998) 36(4) *Osgoode Hall Law Journal* 667
- GUILLAUME-HOFNUNG, M., « Définition et nature de la médiation » dans *La médiation*, Paris, Presses universitaires de France, 2015, p. 67
- GUILLAUME-HOFNUNG, M., « De la nécessité de former les médiateurs », (2012) 170 (2) *Informations sociales* 114
- GUILLEMARD, S., « Médiation, justice et droit: Un mélange hétéroclite », (2012) 53 *C.de D.* 189
- GUILLEMARD, S., « Prévention et règlement des différends : Comment mettre fin à son différend sans procès selon le *Code de procédure civile* du Québec », (2016) 118 *R. du N.* 361
- HAMMOND, A.-M. G., « How Do You Write “Yes”? A Study on the Effectiveness of Online Dispute Resolution », 20 (3) *Conflict Resol. Q.* 261
- HARTER, P. J., « A Plumber Respond to the Philosophers: A Comment on Professor Menkel-Meadow's Essay on Deliberative Democracy », (2004) 5 *Nev. L.J.* 379
- HERRMANN, M. S. et al., « In practice: Defining Mediator Knowledge and Skills », (2001) 17(2) *Negot. J.* 139
- HESSER, D. C. et E. JARRELL CRAIG, « Team Mediation: An Interdisciplinary Model Balancing Mediation in the Matrix », (2007) 7(1) *Pepperdine Dispute Resolution Law Journal* 113
- HOFFMAN, D.A. « Paradoxes of mediation », (2002) 9 *Disp Resol Mag* 23
- HOGUE, M.-J. et V. ROY, « L'arbitrage conventionnel », dans P.-C. LAFOND (sous la dir.) *Régler autrement les différends*, Montréal, LexisNexis, 2018, p. 147

- IAVARONE-TURCOTTE, C., « Placer le citoyen au cœur du système : Origine et fondements d'une idée populaire », (2016) 33 *Windsor Y B Access Just* 141
- JACCOUD, M., « Origine et fondements de la médiation sociale au Québec : un double ancrage », (2009) 21 *Nouvelles pratiques sociales* 93
- JANVIER-LANGIS, C., « Liberté contractuelle et ordre public en matière de copropriété divise », dans S.F.C.B.Q., vol. 341, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 129 (PDF) (CAIJ)
- JEMMAUD, A., « Conflit, différend, litige », (2001) 34 *Droits* 15
- JUTRAS, D., « Culture et droit processuel : le cas du Québec », (2009) 54 *R.D. McGill* 273
- KESSEDIAN, C., et S. CAHN, « Dispute Resolution On-Line », 32 *International Lawyer* 977
- KICHAVEN, J. G., et V. STONE, « Preparing for Mediation », (1991) 18(1) *Litigation* 40
- KRESSEL K., et J.A.WALL, « Mediator Thinking in Civil Cases », (2017) 34(3) *Conflict Resol. Q.* 331
- KUESTER, E. L., « Confidentiality in Mediation: A Trail of Broken Promises », (1995) 16(2) *Hamline Journal of Public Law & Policy* 573
- LAFOND, P.-C. et M. THÉRIAULT, « La médiation », dans P.-C. LAFOND (sous la dir.) *Régler autrement les différends*, Montréal, LexisNexis, 2018, p. 103
- LAFOND, P.-C., « La médiation comme solution aux troubles de voisinage », (2013) 3 *RAM/JAM* 13
- LAFOND, P.-C., « Les troubles de voisinage, la médiation et le notaire », (2018) 1 *C.P. du N.* 81
- LALONDE, L. « La médiation, une approche « internormatives » des différends? », (2002-03) 33 *R.D.U.S.* 99
- LAFLAMME-LEBLOND, M., « Les restrictions aux droits des copropriétaires et leurs limites », dans S.F.C.B.Q., vol. 447, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 167 (PDF) (CAIJ)
- LEBOVITS G. et L. R. HIDALGO, « Alternative Dispute Resolution in Real Estate Matters: The New York Experience », (2010) 11(2) *Cardozo J Conflict Resol* 437
- LEGAULT, G. A., « La médiation et l'éthique appliquée en réponse aux limites du droit », (2002-03) 33 *R.D.U.S.* 155

- LEGAULT, G. A., « La professionnalisation de la médiation », dans S.F.P.B.Q., vol. 162, *Développements récents en médiation*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 91
- LUISON, L. et O. M. VALASTRO, « Du processus aux pratiques de médiation » 6 *Esprit critique* 3
- MCADOO B. et D. S. ROSS, « Strategic Considerations in Choosing a Mediator: A Mediator's Perspective », (2000) 2(1) *J Alt Disp Resol* 7
- MARQUIS L., « De la légitimité du règlement alternatif des conflits », (1992) 23 *R.D.U.S.* 253
- MARTINEZ, S. A.-A., « The Rise of Mediation and its Erosive Effect on the Rule of Law in Dispute Resolution », (2019) 6 *SOAS L.J.* 265
- MCCONOMY, R., « La portée et les limites de la confidentialité des séances en médiation », dans S.F.P.B.Q., *Développement récents en médiation (1996)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, EYB1996DEV1036 (La référence)
- MENKEL-MEADOW, C., « Conflict and Mediation Practice », (1996) 2 n° 2 *Disp. Resol. Mag.* 5
- MENKEL-MEADOW, C., « From Legal Disputes to Conflict Resolution and Human Problem Solving: Legal Dispute Resolution in a Multidisciplinary Context », (2004) 54 *J. Legal. Educ.* 7
- MENKEL-MEADOW, C., « Lawyer's Role(s) in Deliberative Democracy », (2004) 5 *Nev. L.J.* 347
- MENKEL-MEADOW, C., « Measuring Both the Art and Science of Mediation », (1993) 9 *Negot. J.* 321
- MENKEL-MEADOW, C., « Mediation, Arbitration and Alternative Dispute Resolution (ADR) » (2015) *International Encyclopedia of the Social and Behavioral Sciences*, UC Irvine School of Law Research Paper no 2015-59, en ligne: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2608140> (page consultée en janvier 2020)
- MENKEL-MEADOW, C., « Pursuing Settlement in an Adversary Culture: A Tale of Innovation Co-Opted or The Law of ADR », (1991) 19 *Fla. St. U. L. Rev.* 1
- MENKEL-MEADOW, C., « Toward Another View of Legal Negotiation: The Structure of Problem Solving », (1984) 31 *UCLA L. Rev.* 754
- MENKEL-MEADOW, C., « The Trouble with the Adversary System in a Postmodern, Multicultural World », (1996) 38 *Wm. & Mary L. Rev.* 5
- MENKEL-MEADOW, C., « Who's dispute is it anyway? A Philosophical and Democratic Defense of Settlement (In Some Cases) », (1995) 83 *Geo. L.J.* 2662

- MOLLEN, S. E., « Alternative Dispute Resolution of Condominium and Cooperative Conflicts », (1999), *73 St John's L Rev* 75
- MOREAU, P. « Conciliation et médiation en matière de copropriété », (2008), *La copropriété par appartements*, 297 (PDF)
- NOLAN-HALEY, J. M. « Lawyers, Clients, and Mediation », (1998) *73(5) Notre Dame L Rev.* 1369
- NOREAU, P., « Droit et sociologie: Pour une approche globale du droit contribution la définition du concept de droit préventif », (1992) *94 R. du N.* 403
- NOREAU, P., « La justice est-elle soluble dans la procédure ? Repères sociologiques pour une réforme de la justice civile », (1999) *40 C. de D.* 33
- NOREAU, P., « La scolarité, la socialisation et la conception du droit: un point de vue sociologique », (1997) *38 C. de D.* 741
- NOREAU, P. et A. PASCA, « Les grands modèles de justice de proximité: Bilan d'une nouvelle pratique juridique », (2014) *44 R. G. D.* 305
- NUSSBAUM, L., « Mediator Burnout », (2019) *34(1) Ohio St J on Disp Resol* 171
- OST, F., « De l'internormativité à la concurrence des normativités : quels sont le rôle et la place du droit ? », (2018) *59(1) C. de D.* 7
- PAPINEAU, Y., « La liberté contractuelle en copropriété divise, jusqu'où ? », dans S.F.C.B.Q., vol. 407, *Développements récents en droit de la copropriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 83 (PDF) (CAIJ)
- PAPINEAU, Y., « Les copropriétaires et l'administration en copropriété divise », dans S.F.C.B.Q., vol. 341, *Développements récents en droit de la copropriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 67 (PDF) (CAIJ)
- PAPINEAU, Y., « Revue de la jurisprudence en copropriété », dans S.F.C.B.Q., vol. 366, *Développements récents en droit de la copropriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 77 (PDF) (CAIJ)
- PARADIS, M., « Le recours à l'injonction en copropriété divise: étude jurisprudentielle et conseils pratiques aux plaideurs », dans S.F.C.B.Q., vol. 198, *Développements récents en droit de la copropriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2003 p. 113 (PDF) (CAIJ)
- POITRAS, J., « A Study of the Emergence of Cooperation in Mediation », (2005) *21 Negot. J.* 281
- POITRAS, J., « La gestion des conflits », (2015) *40 Gestion* 78

- POITRAS, J., « Le gestionnaire peut-il faire office de médiateur pour résoudre un conflit? », (2006) 31 *Gestion* 247
- POITRAS, J., « The Paradox of Accepting One's Share of Responsibility in Mediation », (2007) 23 *Negot. J.* 267
- POITRAS, J., « Quelques conseils pour bien amorcer une médiation », (2002) 32 *R.D.U.S.* 476.
- POITRAS, J., « What Makes Parties Trust Mediators », (2009) 25 *Negot. J.* 307
- POITRAS, J., A. STIMEC et J.-F. ROBERGE, « The Negative Impact of Attorneys on Mediation Outcomes: A Myth or a Reality », (2010) 26 *Negot. J.* 9
- POPOVICI, A., « La poule et l'homme : sur l'article 976 C.c.Q. », (1997) 99 *R. du N.* 214
- POPOVICI, A., « Libres propos sur la culture juridique québécoise dans un monde qui rétrécit », (2009) 54 *McGill L. J.* 223
- PRESS, S., « Lawyers and Mediation: Lessons from Mediator Stories », (2013) 34 *Cardozo L. Rev.* 2433
- RABINOVICH-EINY O. et E. KATSH, « Digital Justice: Reshaping Boundaries in an Online Dispute Resolution Environment », (2014) 1(1) *IJODR* 5
- RIFKIN, J. « Online Dispute Resolution: Theory and Practice of the Fourth Party », 19(1) *Conflict Resol. Q.* 117
- ROBERGE, J.-F., « Emerging Trends in Access to Justice and Dispute Resolution in Canada », (2014) 4 *RAM/JAM* 67
- ROBERGE, J.-F., S. A.-L. HOUNTOHOTEGBÈ et E. GRAHOVIC, « L'article 1er du *Nouveau Code de procédure civile* du Québec et l'obligation de considérer les modes de PRD : des recommandations pour réussir un changement de culture » (2015) 49 *RJTUM* 487
- ROY, A., « Notariat et multidisciplinarité: Reflet d'une Crise d'identité professionnelle », (2004) 1 *R. du N.* 1
- RUDOLF COLE, S., « Mediator Certification- Has the Time Come? », (2005) 11(3) *Disp Resol Mag* 7
- RUDOLF COLE, S., et K. M. BLANKLEY, « Online Mediation: Where We Have Been, Where We Are Now, and Where We Should Be », (2006) 38 *U. Tol. L. Rev.* 193
- RULE, C., « Technology and the Future of Dispute Resolution », (2015) 21(2) *Disp Resol Mag* 4

- RUSSELL, N. R. « Mediation: The Need and a Plan for Voluntary Certification », (1996) 30 *USF L Rev* 613
- SCHROEDER, H.-P. « The Advocate's Role in Mediation Proceedings: A German Perspective on Effective Mediation Advocacy » (2017) 5 *Yearbook on International Arbitration* 247
- SÉNÉCHAL, C., « Recension: J.-F. Roberge, La justice participative : Changer le milieu juridique par une culture intégrative de règlement des différends, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, 406 pages », (2012) 2 *RAM/JAM* 97
- SCHULZ, J.L. et J. TURNBULL, « Mediation: The “Girly” Litigation? », 2012 2(2) *RAM/JAM* 43
- SCHULZ, T., « Does Online Dispute Resolution Need Governmental Intervention- The Case for Architectures of Control and Trust », (2004) 6 (1) *NC JL & Tech* 71
- SPITZ, J. F., « Doctrines de la justice », (2001) 34 *Droits* 3
- SUMMERS RAINES, S., « Can Online Mediation Be Transformative? Tales from the Front », (2005) 22 (4) *Conflict Resol. Q.* 437
- TEBOUL, J., « Trouble de voisinage : l'article 976 C.c.Q. et le seuil de la normalité », (2012) 71 *R. du B.* 99
- TEITZ, L. E., « Providing Legal Services for the Middle Class in Cyberspace: The Promise and Challenge of On-Line Dispute Resolution », (2001) 70 *Fordham L. Rev.* 985
- TOUSIGNANT, D., « La fonction notariale au Québec, fonction préventive des litiges: Le conseil et la médiation comme deux de ses instruments », (2001) 103 *R. du N.* 143
- VAN DE KERCHOVE, M., « Compte-rendu. Bonafé-Schmitt, Jean-Pierre, La médiation : une autre justice, coll. “Alternatives sociales”, 1992 », (1994) 27 *Droit et société* 491
- WADE, J., « Bargaining in the Shadow of the Tribe and Limited Authority to Settle », (2003) 15(2) *Bond Law Review* 123
- WECKSTEIN, D. T. « Mediator Certification: Why and How », (1996) 30 *USF L. Rev.* 757
- WELSH, N. A., « The Thinning Vision of Self-Determination in Court-Connected Mediation: The Inevitable Price of Institutionalization? », (2001) 6 *Harv. Negot. L. Rev.* 1
- ZHAO, Y., « Rethinking the Limitations of Online Mediation » (2018) 11 *Am J. Mediation* 163

Conférences

BOURCHEIX, D. F., « Allocution de Me Dominique F. Bourcheix, récipiendaire du *Mérite du Barreau de Longueuil 2017* pour son accomplissement comme médiatrice et sa contribution à l'avancement de la médiation au Québec », *Barreau de Longueuil*, 2017, en ligne <<http://www.mediationsophilex.ca/fr/>>

HANSEN, P., « Embrace the shake », *TED Talk*, 2013, en ligne: <https://www.ted.com/talks/phil_hansen_embrace_the_shake/transcript#t-571131> (page consultée en mars 2020)

Documents et rapports

ALLARD, S., *Déclaration de copropriété initiale selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes*, R.D./N.S.- Modèle d'acte, « Biens », Document n° 10.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2015 (correctifs en 2017)

ALLARD, S., *Déclaration de copropriété concomitante*, R.D./N.S.- Modèle d'acte, « Biens », Document n° 10.2, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2015 (correctifs en 2017)

ASSOCIATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ DU QUÉBEC, *Mémoire des copropriétaires / consommateurs et des syndicats de copropriété du Québec en réaction au Rapport du Comité consultatif sur la copropriété (déposé en novembre 2012), lui-même en complément du Rapport du Groupe de travail sur la copropriété (publié en mars 2011)*, Montréal, 2013, 101 p., en ligne : <<https://www.ascq.qc.ca/en/system/files/Mémoire%20final.pdf>> (PDF) (page consultée en février 2020)

ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC (APCHQ), *L'essor de la copropriété au Québec*, Anjou, mars 2019, 15 p., en ligne : <<https://www.apchq.com/documentation/les-memoires/essor-de-la-copropriete-au-quebec-etude>> (page consultée en avril 2019)

BARREAU DU QUÉBEC, *Guide de normes de pratique en médiation civile et commerciale*, Montréal, Maison du Barreau, 2019, en ligne : <<https://www.barreau.qc.ca/media/1368/guide-normes-pratique-mediation-civile-commerciale.pdf>> (PDF) (page consultée en février 2020)

BÉLAND C. et S. CROISETIÈRE, « Aide-mémoire relatif aux modifications législatives apportées au *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise (PL 16, PL 141, PL 41) », dans *Minute* vol. 5, n° 12, 18 juin 2020, Chambre des notaires du Québec, en ligne : <<https://e.cnq.org/mail/OBS/67zb0001019FRSPMaDg-1030709326>> (PDF) (page consultée en juin 2020)

BÉLAND C. et S. CROISETIÈRE, « Réforme-copropriété divise : Inventaire des nouveautés et impacts pour les syndicats, promoteur, acheteur et vendeur », dans *Minute* vol. 5, n° 12, 18 juin 2020, Chambre des notaires du Québec, en ligne : <<https://e.cnq.org/mail/OBS/67zb0001019FRSPMaDg-1030709326>> (PDF) (page consultée en juin 2020)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « Certaines nouveautés législatives en copropriété », dans *Minute* vol. 5, n° 12, 18 juin 2020, Chambre des notaires du Québec, en ligne : <<https://e.cnq.org/mail/OBS/67zb0001019FRSPMaDg-1030709326>> (page consultée en juin 2020) (PDF)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Contrat de transaction (général)*, R.D./N.S.- Modèle d'acte, « Mode de résolution de conflits », Document n° 1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2016

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Guide de pratique en médiation civile*, Montréal, septembre 2019, en ligne : <<https://www.cnq.org/DATA/TEXTEDOC/01-guide-pratique-mediation-civile-2020-03-06.pdf>> (PDF) (page consultée en février 2020)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *La médiation en copropriété*, Montréal, 2014, 2 p., en ligne : <www.cnq.org/DATA/DEPLIANT/16_fr~v~la-mediation-en-copropriete.pdf> (PDF) (page consultée en février 2019)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Communiqué : Médiation en copropriété- Lancement d'un projet-pilote : Nous avons besoin de vous!*, Montréal, 26 septembre 2013, 2 p. (PDF)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Communiqué : Médiation en copropriété : La Chambre des notaires étend son programme à l'ensemble du Québec*, Montréal, 12 juin 2014, 2 p. (PDF)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Mémoire sur le projet de loi n° 16*, Montréal, 2019, 100 p., en ligne : <https://www.cnq.org/DATA/PUBLICATION/220_fr~v~memoire-projet-de-loi-n16.pdf> (PDF) (page consultée en janvier 2020)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport annuel 2011-2012- La copropriété...sur la sellette!*, Montréal, 2012, 84 p.

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport annuel 2016-2017- La paix d'esprit*, Montréal, 2017, 79 p., en ligne : <<https://www.cnq.org/DATA/TEXTEDOC/cnq-rapport-activite---2016-2017-low.pdf>> (PDF) (page consultée en février 2018)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, Montréal, 2011, 126 p. (PDF)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport du groupe de travail sur la copropriété*, Montréal, 2012, 121 p. (PDF)

CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « Vivre en condo en 2020 », dans *Minute* vol. 5, n° 12, 18 juin 2020, Chambre des notaires du Québec, en ligne : <<https://e.cnq.org/mail/OBS/67zb0001019FRSPMaDg-1030709326>> (PDF) (page consultée en juin 2020)

CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *CAT Ethical Framework*, Toronto, 2019, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/en-US/tribunal/cat-rules-and-policies/>> (page consultée en février 2021)

CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *Condominium Authority Tribunal Member Code of Conduct*, Toronto, 2019, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/en-US/tribunal/cat-rules-and-policies/>> (page consultée en février 2021)

CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, *Preparing for Stage 2- Mediation: A User Guide*, Toronto, 2019, en ligne: <<https://www.condoauthorityontario.ca/en-US/tribunal/cat-rules-and-policies/>> (page consultée en février 2021)

ÉDUCALOI, *Synergie entre droit, communication et créativité*, Montréal, 2012, 23 p.

GAGNON, C., *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, R.D./N.S.- Modèle d'acte, « Biens », Document n° 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2014 (correctifs en 2015)

GAGNON, C., *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, R.D./N.S.- Modèle d'acte, « Biens », Document n° 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2020

INSTITUT QUÉBÉCOIS DE RÉFORME DU DROIT ET DE LA JUSTICE, *Sondage droit et justice – Rapport synthèse*, Montréal, 16 février 2021, en ligne : <<https://www.iqrdj.ca/>> (Powerpoint) (page consultée en juin 2021)

KING, D., *Journée d'échanges sur la copropriété divise. Tendances et évolution du secteur de la copropriété au Québec*, APCHQ, 2018, 19 p., en ligne : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/habitation/presentation_apchq_journee_copropriete.pdf>(PDF) (page consultée en janvier 2020)

MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU CANADA, *Clauses types de règlement des différends*, Gouvernement du Canada, 2015, en ligne : <<https://www.justice.gc.ca/fra/pr-rp/sjc-csj/sprd-dprs/res/index.html#sec11>> (page consultée en mars 2020)

VICTORIAN LAW REFORM COMMISSION, *Disputes between co-owners report*, 2001, 152 p., en ligne: <<https://www.lawreform.vic.gov.au/sites/default/files/Disputes+between+Coowners+final+rep.pdf>> (PDF) (page consultée en avril 2020)

Articles de périodiques

A. ACAR, Oguz, M. TARAKCI et D. VAN KNIPPENBERG, « Why Constraints Are Good for Innovation », *HBR*, 22 novembre 2019, en ligne: <<https://hbr.org/2019/11/why-constraints-are-good-for-innovation>> (page consultée en mars 2020).

BERT, D., « Acheter une copropriété usagée en évitant les (mauvaises) surprises », *Les affaires*, octobre 2017, en ligne : <<https://www.lesaffaires.com/mes-finances/immobilier/acheter-une-copropriete-usagee-en-evitant-les-mauvaises-surprises/597686>> (page consultée en mars 2021)

CHAMPAGNE, S., « Projet pilote de médiation en copropriété- L’Ile-des-Sœurs devient le laboratoire de la Chambre des notaires », 23 n°1 *Entracte* (PDF)

CHIANETTA, S., « La médiation en copropriété : un outil devenu incontournable », (2014) *Point de mire* 6

CONDOLÉGAL.COM, « Médiation en copropriété », en ligne : <<http://fr.condolegal.com/vos-droits/fiches-pratiques/834-mediation-en-copropriete>> (page consultée en avril 2019)

CONDOLÉGAL.COM, *Le notaire et la médiation*, 18 mars 2015, en ligne : <<https://fr.condolegal.com/vos-droits/actualites/1818-le-notaire-et-la-mediation>> (page consultée en avril 2019)

CRITES, C., « Conflits sans frontières- La théorie du Cercle du conflit », (2019) 28 n°1 *Entracte* 14

DAD, F., « Lancement du projet pilote de médiation en copropriété », (2014) 23 n°1 *Entracte* 9

DESPRÉS, O., « La médiation comme mode alternatif de résolution des conflits », 12 n°1 *Condoliation* 27, en ligne : <<https://fr.rgcq.org/article-condoliation/la-mediation-en-copropriete>> (page consultée en avril 2019)

DESROCHERS, A., « La Chambre des notaires lance son projet de médiation pour la copropriété », *Journal Métro*, 9 avril 2014, en ligne : <<https://journalmetro.com/actualites-ile-des-soeurs/673870/la-chambre-des-notaires-lance-son-projet-de-mediation-pour-la-copropriete-2/>> (page consultée en avril 2019)

G. CELLIER, F., « Différends en copropriété : privilégier la médiation et l’arbitrage », (2018) 19 n°1 *Condoliation* 39, en ligne : <<https://fr.rgcq.org/article-condoliation/differends-copropriete>> (page consultée en avril 2019)

GAGNON, C., « Copropriété divise. Survol de la réforme », (2020) 29 n°1 *Entracte* 8

GERMAIN, D., « Pas toujours jojo, la “vraie” vie dans un condominium », *Journal de Montréal*, 28 octobre 2019, en ligne : <<https://www.journaldemontreal.com/2019/10/28/pas-toujours-jojo-la-vraie-vie-dans-un-condominium>> (page consultée en mars 2021)

GONCALVES, A., « Mediating Online is Much More than “Doing It On Zoom” », *Kluwer Mediation Blog*, 28 février 2021, en ligne : <<http://mediationblog.kluwerarbitration.com/2021/02/28/mediating-online-is-much-more-than-doing-it-on-zoom/>> (page consultée en mars 2021)

GRIL, E., « La médiation en copropriété », *Journal du Barreau*, mars 2007, en ligne <<http://www.papineauavocats.ca/index.php/fr/chroniques/17-la-mediation-en-copropriete>> (page consultée en mars 2019)

HAINAUT, Julie, « La médiation pour désamorcer les conflits », 9 novembre 2016, en ligne : <<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/focus-archives/3755-n-623-la-mediation-pour-desamorcer-les-conflits>> (page consultée en avril 2019)

LACHAPELLE, J. et al., « Des solutions pour la justice civile », *Le Devoir*, 28 mars 2008, en ligne : <<https://www.ledevoir.com/non-classe/182426/des-solutions-pour-la-justice-civile>> (page consultée en décembre 2019)

LAFERRIÈRE, M., « Nouveau service de médiation pour les copropriétaires », *Le Soleil*, 23 septembre 2014, en ligne : <<https://www.lesoleil.com/maison/nouveau-service-de-mediation-pour-les-coproprietaires-f6343a1ebf4ae8cc30b554f285bd3fea>> (page consultée en avril 2019)

LAMONTAGNE, K., « Une chicane entre copropriétaires se termine en poursuite abusive », *TVA Nouvelles*, 20 décembre 2019, en ligne : <<https://www.tvanouvelles.ca/2019/12/20/une-chicane-de-coproprietaires-se-terme-en-poursuite-abusive>> (page consultée en mars 2021)

PIERCE, A. J., « Mediation in the Time of a Pandemic: Preparing for the “New Normal” of Online Mediations », *Oklahoma Bar Journal*, novembre 2020, en ligne: <<https://www.okbar.org/barjournal/november-2020/obj9109pierce/>> (page consultée en mars 2021)

PIETTE, J., « La médiation en copropriété étendue au Québec », (2014) 23 (5) *Entracte* 6

POITRAS, J., « Médiation et conflits de groupe : Que suggère la théorie de la complexité? », 5 mai 2014, en ligne : <<http://imaq.org/2014/05/05/mediation-et-conflits-de-groupe-que-suggere-la-theorie-de-la-complexite/>> (page consultée en mars 2020)

PRADIER, S., « Les chicanes de voisins en confinement », *TVA Nouvelles*, 6 mars 2021, en ligne : <<https://www.tvanouvelles.ca/2021/03/06/les-chicanes-de-voisins-en-confinement-1>> (page consultée en mars 2021).

RENSON, P.-P., « Copropriété et médiation », 8 février 2016, en ligne : <<https://www.justice-en-ligne.be/Copropriete-et-mediation>> (page consultée en février 2020)

RULE, C., « New Mediator Capabilities in Online Dispute Resolution », *MediateCanada! Blog*, Décembre 2000, en ligne: <<https://www.mediate.com/articles/rule.cfm>> (page consultée en mars 2021)

TORGOVNICK MAY, K., « Embrace the shake: Phil Hansen at TED2013 », *TEDBlog*, 26 février 2013, en ligne: <<https://blog.ted.com/embrace-the-shake-phil-hansen-at-ted2013/>> (page consultée en mars 2020)

VALLÉE P., « Vivre en copropriété- Harmonie ou chicane? », *Le Devoir*, 21 mars 2005, en ligne : <<https://www.ledevoir.com/societe/82260/vivre-en-copropriete-harmonie-ou-chicane>> (page consultée en mars 2021)

VALLIÈRES, C., « Médiation par visioconférence : Avantages et inconvénients », 30 (1) *Entracte* 12

VINCENT, L., « Les modes privés de prévention et de règlement des différends... Une occasion à saisir pour le notariat québécois! » (2015) 24 n°10 *Entracte* (PDF)

WEILER, R., « Is Zoom Good Enough for Mediation? », *Kluwer Mediation Blog*, 6 avril 2020, en ligne : <<http://mediationblog.kluwerarbitration.com/2020/04/06/is-zoom-good-enough-for-mediation/>> (page consultée en mars 2021)

SITES WEB

BARREAU DE MONTRÉAL, <<https://www.barreaudemontreal.qc.ca/avocats/justice-participative>>

BONAFÉ-SCHMITT, J.-P., <<https://jpbsmediation.wordpress.com/about/>>

COMMISSION FÉDÉRALE DE MÉDIATION (Belgique), <<https://www.cfm-fbc.be/fr>>

CONDOLÉGAL.COM, <<https://fr.condolegal.com>>

CONDOMINIUM AUTHORITY OF ONTARIO, <<https://www.condoauthorityontario.ca/en-US/>>

ÉDUCALOI, <<https://educaloi.qc.ca>>

INSTITUTION DE MÉDIATION ET D'ARBITRAGE DU QUÉBEC (IMAQ), <<http://imaq.org>>

INSTITUTION DE MÉDIATION ET D'ARBITRAGE DU CANADA, <<https://adric.ca/fr/>>

LACOPROPRIÉTÉ.INFO, <<http://www.lacopropriete.info>>

LA COPROPRIÉTÉ ET LE DROIT EN BELGIQUE, <<https://la-copropriete.be>>

LABORATOIRE DE CYBERJUSTICE, <<https://www.cyberjustice.ca>>

MEDIATEBC, <<https://www.mediatebc.com>>

MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ INC.,

<<https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca>>

MCGILL JOURNAL OF DISPUTE RESOLUTION, <<https://mjdr-rrdm.ca/category/blog>>

MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU CANADA, <<https://www.justice.gouv.qc.ca>>

MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, <<https://www.justice.gouv.qc.ca>>

OFFICE DE LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR, <<https://www.opc.gouv.qc.ca>>

Phil HANSEN, <<https://www.philinthecircle.com>>

REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, <<https://fr.rgcq.org>>

SOQUIJ, INTELLIGENCE JURIDIQUE, <<https://soquij.qc.ca>>

WINKLER INSTITUTE FOR DISPUTE RESOLUTION, <<https://winklerinstitute.ca>>