

Repères, Juin, 2022

Clément LUCAS*

Commentaire sur le Projet de loi 40 – Médiation et copropriété : accélération en perspective

Indexation

PROCÉDURE CIVILE ; MODES PRIVÉS DE PRÉVENTION ET DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDIS ; MÉDIATION ; BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

TABLE DES MATIÈRES

[I- LE PROTOCOLE PRÉJUDICIAIRE ET LES INSTRUCTIONS PAR PRIORITÉ \(DANS TOUS LES DOSSIERS\)](#)

[II- LA CONFÉRENCE DE RÈGLEMENT À L'AMIABLE « PASSAGE OBLIGÉ » \(DANS LES DOSSIERS DE LA COUR DU QUÉBEC\)](#)

[III- CLAUSE DE MÉDIATION ET RENVOI PAR LE TRIBUNAL À LA DEMANDE D'UNE DES PARTIES \(DANS TOUS LES DOSSIERS\)](#)

Résumé

L'auteur commente les modifications proposées en matière de procédure civile par le projet de loi 40 et ayant un impact sur la copropriété.

Le 30 juin 2021¹, la Cour suprême jugeait inconstitutionnel l'article 35 C.p.c. relatif à la compétence de la Cour du Québec. Un délai de 12 mois était alors ouvert au législateur québécois pour déposer un projet de loi tenant compte de cette décision.

Parallèlement, le sujet de l'accès à la justice a fait l'objet d'une certaine médiatisation² et le Barreau du Québec (« Barreau ») en a d'ailleurs fait une de ses préoccupations importantes.

Il a fallu attendre le 31 mai 2022, soit à un mois de l'échéance fixée par le plus haut tribunal du pays, pour constater la présentation du projet de loi 40 (« PL 40 »)³.

C'est que le PL 40 touche à plusieurs aspects de la procédure civile pas seulement la question de la compétence. On a voulu saisir l'échéance pour traiter plus largement de la question de l'accès à la justice y incluant des modes alternatifs de règlement des différends.

D'abord, le projet de loi vise à attribuer à la Cour du Québec une compétence (compétence d'attribution) :

- exclusive pour entendre les demandes dont l'objet est inférieur à 70 000 \$ (avec indexation) ;
- concurrente avec celle de la Cour supérieure entre 70 000 \$ et 100 000 \$ (avec indexation).

Il n'est pas certain que le PL 40, s'il est adopté tel que présenté, évite une nouvelle « bataille » judiciaire possiblement homérique entre les deux principales juridictions québécoises.

Ceci étant, et c'est plutôt cet aspect qui nous intéresse, le PL 40 comporte une série d'autres innovations destinées à simplifier, accélérer et rendre ultimement moins coûteux le processus judiciaire, soit plus « accessible ».

Le PL 40 prévoit notamment :

- la suppression du protocole de l'instance et de fixer des délais pour accomplir certaines étapes procédurales ;
- des règles particulières de preuve, dont l'assujettissement des expertises qui ne sont pas communes à l'autorisation du tribunal ;
- d'augmenter à 50 000 \$ la limite en deçà de laquelle il est interdit de tenir un interrogatoire préalable ;
- de permettre uniquement les interrogatoires préalables des parties, à moins d'une autorisation du tribunal.

Le plus intéressant est encore à venir... Le PL 40 prévoit également que le dossier qui a fait l'objet d'un « protocole préjudiciaire » est instruit par priorité et, de manière générale, on semble favoriser la médiation extrajudiciaire (avant ou en dehors du tribunal) ou judiciaire (conférence de règlement à l'amiable).

Rien de nouveau dira-t-on puisque les principes directeurs du C.p.c. adoptés depuis 2014 prévoient déjà, entre autres, la « prévention et le règlement des différends »⁴ et « les principes de la procédure applicables aux modes privés de prévention et de règlement des différends »⁵.

Néanmoins, le PL 40 semble en faire une sorte de voie réservée, destinée à éviter l'« embouteillage » judiciaire que l'on constate souvent et en pratique.

I- LE PROTOCOLE PRÉJUDICIAIRE ET LES INSTRUCTIONS PAR PRIORITÉ (DANS TOUS LES DOSSIERS)

Le PL 40 prévoit⁶ de modifier les articles 4 et 7 C.p.c. (donc applicables à tous les dossiers) comme suit (les ajouts sont surlignés) :

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.

À cet égard, les parties peuvent s'entendre pour verser au dossier du tribunal le contenu d'un protocole préjudiciaire ainsi que les éléments de preuve échangés entre les parties pour l'élaborer et l'appliquer.

7. La participation à un mode privé de prévention et de règlement des différends autre que l'arbitrage n'emporte pas la renonciation au droit d'agir en justice. Cependant, les parties peuvent, eu égard à leur différend, s'engager à ne pas exercer ce droit pendant le processus, sauf si cela s'avère nécessaire à la préservation de leurs droits.

Elles peuvent convenir de renoncer à la prescription acquise et au bénéfice du temps écoulé pour celle commencée ou convenir, dans un écrit qu'elles signent, de suspendre la prescription pour la durée de la procédure, sans toutefois que cette suspension n'excède six mois.

Si les parties exercent leur droit d'agir en justice, la demande alors introduite est instruite par priorité si elle est accompagnée d'une attestation délivrée par un médiateur accrédité et confirmant qu'elles ont eu recours à un mode privé de prévention et de règlement des différends ou d'une preuve que les parties ont convenu d'un protocole préjudiciaire.

Le Barreau du Québec fournit un modèle de protocole préjudiciaire⁷.

Pour l'essentiel, il vise essentiellement à mettre en état le dossier de manière confidentielle et pour permettre à chacun d'évaluer les forces et faiblesses de leur dossier et éventuellement aboutir à un règlement. La prescription peut être suspendue dans l'intervalle.

En d'autres termes, c'est une forme de « mise en état » du dossier en dehors des tribunaux. Ainsi, si le dossier venait effectivement à être ouvert à la Cour, il serait déjà en quelque sorte prêt à être entendu.

II- LA CONFÉRENCE DE RÈGLEMENT À L'AMIABLE « PASSAGE OBLIGÉ » (DANS LES DOSSIERS DE LA COUR DU QUÉBEC)

Par ailleurs, le PL 40⁸ prévoit d'ajouter l'article 535.11 se lisant comme suit :

Une conférence de règlement à l'amiable est tenue après le dépôt du dossier complet de la défense, au plus tôt 120 jours à compter de la signification de l'avis d'assignation et au plus tard 150 jours à compter de cette signification. Si aucun règlement à l'amiable n'intervient, cette conférence est convertie en conférence préparatoire à l'instruction. Cette conférence de règlement à l'amiable peut, du consentement des parties, être remplacée par une conférence préparatoire à l'instruction si les parties ont déjà participé à une autre conférence de règlement à l'amiable au cours de l'instance ou si le demandeur a déposé au greffe, en complétant sa demande, 10 une attestation délivrée par un médiateur accrédité et confirmant que les parties ont eu recours à un mode privé de prévention et de règlement des différends ou une preuve qu'elles ont convenu d'un protocole préjudiciaire. Lors de la conférence préparatoire à l'instruction, les parties procèdent en outre à la mise en état du dossier. (Nos soulignés)

Ce texte semble vouloir instaurer une conférence de règlement à l'amiable dans tous les dossiers de la Cour du Québec. On ignore si le consentement des parties sera requis. Cela semble difficile d'aboutir à des résultats sans la volonté de l'une ou l'autre des parties. Quoi qu'il en soit, ce ne sera plus une option mais une sorte de « passage obligé ».

On se questionne aussi en pratique sur les ressources judiciaires pour satisfaire la demande. Est-ce que des ressources externes seront requises avec le recours à des médiateurs externes spécialisés et accrédités ? Déjà à la division des petites créances de la Cour du Québec, certains avocats sont appelés en renfort. En sera-t-il ainsi pour l'ensemble des dossiers de la Cour notamment dans des matières assez spécifiques comme la copropriété ? Il faut dire qu'en copropriété la médiation est pratiquée depuis fort longtemps, notamment par le biais du regroupement : « Médiation et arbitrage en copropriété »⁹.

Comme l'énonçait la Cour suprême dans *Association de médiation familiale du Québec c. Bouvier*¹⁰, la médiation :

permet aux parties, en même temps qu'elles règlent leur différend, de « refaçonner leur relation » afin de « préserver une relation future », puisque « les voisins demeureront des voisins et devront continuer de vivre côte à côte »¹¹. De la même manière, étant donné que les copropriétaires seront appelés à se côtoyer régulièrement suivant le règlement d'un différend, « il est également essentiel que soit préservée et maintenue, dans le temps, la relation « personnelle » entre les individus que le différend oppose.¹² (Nos soulignés)

III- CLAUSE DE MÉDIATION ET RENVOI PAR LE TRIBUNAL À LA DEMANDE D'UNE DES PARTIES (DANS TOUS LES DOSSIERS)

En copropriété, le véhicule juridique pour la médiation est tout trouvé et la plupart du temps celle-ci est contractuellement obligatoire.

La plupart des déclarations de copropriété (« déclaration ») récentes comportent, en effet, la clause ou une clause similaire à la suivante :

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 divise. 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 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.¹³ (Nos soulignés)

Là encore, le PL 40 innove en prévoyant¹⁴ l'ajout au C.p.c. d'un article 607.1 (applicable à tous les dossiers) se lisant comme suit :

Le tribunal saisi d'un litige portant sur une question au sujet de laquelle les parties ont conclu une convention de médiation peut, à la demande de l'une des parties, les renvoyer à la médiation, à moins qu'il ne constate la nullité de la convention. La demande de renvoi doit être soulevée dans les 45 jours de la demande introductive d'instance.

En cas d'échec de la médiation, les éléments de preuve échangés entre les parties peuvent être versés au dossier du tribunal d'un commun accord. (Nos soulignés)

Toutefois, certaines déclarations plus anciennes ne comportent pas une telle clause. De plus, la déclaration ne lie que les copropriétaires ou occupants. Elle ne peut avoir un effet sur tous les litiges, par exemple les litiges avec des assureurs.

Le PL 40 viendra, néanmoins, renforcer la tendance et jouer indubitablement un rôle d'accélérateur dans ces dossiers en favorisant la voie de la médiation, soit par l'effet de la « priorité » au protocole préjudiciaire, soit parce que le dossier chemine en Cour du Québec par choix des parties (compétence concurrente) ou en raison de sa compétence exclusive d'attribution.

* M^e Clément Lucas, avocat chez De Grandpré Jolicoeur, concentre sa pratique en litige, en droit immobilier et en droit de la copropriété divise.

1. *Renvoi relatif au Code de procédure civile (Qc), art. 35, 2021 CSC 27, [EYB 2021-392613](#).*

2. Par exemple dans *Le procès*, documentaire animé par Pierre CRAIG, Radio Canada, <<https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/penelope/segments/entrevue/372270/documentaire-le-proces-tele-quebec-poursuites-baillons>>.

3. *Loi visant principalement à améliorer l'accès à la justice en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec et en réalisant la transformation numérique de la profession notariale*, <<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-40-42-2.html>>.

4. *Disposition préliminaire*, C.p.c.

5. Art. 1 à 6 C.p.c.

6. Art. 5 et 6, PL 40.

7. <<https://www.barreau.qc.ca/media/2573/entente-protocole-prejudiciaire.docx#:~:text=Dans%20l'%C3%A9laboration%20et%20,la%20complexit%C3%A9%20de%20leur%20diff%C3%A9rend>>.

8. Art. 13, PL 40.

9. <<https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca/index.php/fr/>>.

10. 2021 CSC 54, [EYB 2021-420074](#).

11. Pierre-Claude LAFOND, « Les troubles de voisinage, la médiation et le notaire », (2018) 1 *C.P. du N.* 81, p. 95-96, [EYB2018CPN166](#).

12. Stefania CHIANETTA, « Médiation et arbitrage en copropriété », dans *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Service de la formation continue du Barreau du Québec, 2018, vol. 447, 275, p. 325, *La référence*, Montréal, Éditions Yvon Blais, [EYB2018DEV2632](#).

13. Modèle de Déclaration émis par la Chambre des notaires du Québec : Déclaration de copropriété divise d'un immeuble, *R.D./N.S.*, Document n^o 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, mars 2020 (Correctifs septembre 2020).

14. Art. 19, PL 40.

Date de dépôt : 21 juin 2022

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.
©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.