

**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)

**Présenté par**

**L'Association des syndicats de copropriété du Québec**

1010 rue Sherbrooke ouest  
Suite 1800  
Montréal, QC H3A2R7  
514-866-3557 - 1-800-568 5512

# Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

Québec, le 6 juin 2013

Monsieur Bertrand St-Arnaud, Ministre de la Justice du Québec

Monsieur le Ministre,

Le 7 novembre 2012, vous avez reçu le rapport du Groupe de travail sur la copropriété parrainé par la Chambre des notaires et votre ministère.

Devant l'absence de « vrais » administrateurs et copropriétaires vivant en copropriété sur ce Comité qui ne compte que des professionnels, notre association, la seule qui s'occupe des syndicats de copropriété au Québec, a procédé à une vaste consultation à travers la province auprès d'administrateurs et de copropriétaires, membres et non membres de notre association. L'objectif du présent mémoire est de vous faire connaître leurs commentaires, opinions et suggestions.

Même si nous n'avions pas les ressources humaines et financières de votre Comité, nous tenions à ce que notre contribution, nécessairement modeste, reflète la perception des consommateurs qui refusent de voir leurs charges augmentées comme conséquence de certaines propositions émises par ce Comité.

Soyez assuré, Monsieur le Ministre, de notre entière collaboration, car notre mission première est d'assurer une qualité de vie et un maintien économique maximal aux quelques 350 000 personnes (et plus) ayant choisi le mode de vie de la copropriété, principalement divise.

Le président de

L'Association des Syndicats de Copropriété du Québec,<sup>1</sup>

Michel G. Charlebois

---

<sup>1</sup> L'Association des syndicats de copropriété du Québec regroupe deux associations : L'Association des condominiums du Québec fondée en 1976 à Montréal et l'Association des propriétaires de condominium du Québec fondée en 1985 à Québec. Avec l'entrée en vigueur du Code civil du Québec en 1994, les deux associations ont fusionné et adopté le nom actuel. L'Association compte un peu plus de 900 membres actifs regroupant un peu plus de 3 000 syndicats de copropriété partout au Québec, pour un total estimatif de 90 000 copropriétaires.

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## Présentation

La mission de l'ASCQ peut se résumer de la façon suivante :

*Former, informer et supporter les syndicats de copropriété membres aux fins d'améliorer leur niveau d'administration et de gestion pour garantir et préserver l'intégrité de l'investissement de leurs copropriétaires et, dans la mesure du possible, éviter les conflits judiciaires.*

## Qui sommes-nous

1. L'ASCQ, créée en 1976, regroupe des syndicats de copropriété à destination principalement résidentielle. Elle a des membres dans toutes les régions du Québec. Elle compte aussi quelques copropriétés par actions (*bail en propriété*), une copropriété en commandite et une dizaine de copropriétés indivises à qui l'ASCQ rend des services ponctuels. L'ASCQ a connu cinq présidents depuis sa fondation.<sup>2</sup>
2. L'ASCQ publie depuis 1989 un Bulletin, dont au moins trois pages sont en anglais; elle en est à son 137<sup>e</sup> numéro. Il est distribué exclusivement à ses membres.
3. Ce Bulletin contient des textes informatifs à l'intention des syndicats de copropriété dont les conseils d'administration sont majoritairement composés de bénévoles. Les textes sont écrits par des praticiens dans un style facilement compréhensible pour la communauté des administrateurs de copropriété divisée, dont une infime minorité seulement a une formation de juriste.
4. L'ASCQ compte trois sections structurées (Québec, Montréal, Outaouais), qui ont chacune leur comité consultatif et cinq sections non structurées (Val-d'Or, Rimouski/Rivière-du-Loup, Trois-Rivières, Laurentides et Sherbrooke/Magog) que les représentants de l'ASCQ visitent régulièrement.
5. Depuis 1990, l'ASCQ tient un colloque annuel auquel se greffe l'assemblée annuelle.
6. Depuis 1993, l'ASCQ organise des sessions de formation un peu partout au Québec ainsi qu'une tournée des secteurs et régions où sont les membres. Plus de 5 000 personnes ont assisté aux diverses formations offertes et au moins 2 000 ont suivi les colloques, séminaires et assemblées annuelles.
7. La mission de l'ASCQ consiste également à regrouper des fournisseurs de services qui répondent aux critères de qualité fixés par le conseil de l'ASCQ.

---

<sup>2</sup> Savoie Sharpe économiste, Gilles Lavoie professeur, Gilles Moore chimiste, Gaëtan Mathieu avocat, Michel Charlebois directeur d'associations.

# Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

## **La consultation**

La rédaction du présent mémoire a été confiée à Michel Charlebois<sup>3</sup>, président de l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) avec un support particulier de mesdames, Michèle Bérard, Carole Bream et messieurs Gérald Denoncin, ex-avocat au Barreau de Belgique et Me Gaëtan Mathieu président de la section de Québec de l'ASCQ appuyés d'une solide équipe dont les principaux membres sont messieurs Gérald Giraldeau, Daniel Fortier et Gilles Jobin, administrateurs ainsi que madame Sylvie Lafontaine et messieurs Pierre Larue et Pierre Lajeunesse gestionnaires. Deux des participants ont demandé de garder confidentielle leur participation.

Ce mémoire a par ailleurs été préparé à la suite d'une importante consultation des membres et non membres tenue à travers le Québec. Le conseil d'administration de la CORGEC<sup>4</sup> et une centaine de conseils d'administration gérés par les membres de cet organisme nous ont soumis de précieuses réflexions, verbalement ou par écrit.

L'ASCQ a sollicité l'opinion de tous ses membres tant sur le rapport du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires que sur le rapport du Comité consultatif mis sur pied par la Chambre des notaires et le Ministère de la Justice du Québec.

Des réunions de consultation publiques ont été tenues à Saguenay (Chicoutimi), Québec, Gatineau, Montréal Ouest et Montréal Est. Par des moyens électroniques, l'ASCQ a rejoint des membres en basse Gaspésie, Abitibi, Sherbrooke et Trois Rivières. L'ensemble des personnes consultées représente en gros, plus de 20 000 copropriétaires.

L'ASCQ est d'avis que l'échantillonnage est pleinement représentatif de la société québécoise vivant en copropriété.

## **Commentaires particuliers**

L'ASCQ désire féliciter la Chambre des notaires du Québec pour avoir formé un comité de réflexion sur la copropriété (particulièrement la copropriété divise) au Québec et au ministre de la Justice pour l'avoir appuyé.

---

3 Au cours de sa carrière, Michel Charlebois fut tour à tour expert en assurance, directeur d'associations, président d'une compagnie publique cotée à la Bourse de Montréal et président de deux importantes compagnies spécialisées dans le transport des personnes. Il fut gouverneur de la faculté d'administration de l'Université de Sherbrooke et a reçu le Mérite du Barreau du Québec en 1993. Il est diplômé de l'Institut canadien des valeurs mobilières, diplômé en droit de l'Université de Montréal et possède une attestation en médiation de l'Université de Sherbrooke. Il est accrédité formateur pour le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec; il a écrit des milliers de textes sur la copropriété divise, donné des centaines de conférences et a formé, depuis 1993, plus de 5 000 personnes dans le domaine de la copropriété, toutes copropriétaires et administratrices de syndicats de copropriété.

4 Corporation professionnelle des gérants de copropriété du Québec, aussi appelée Corporation des gérants de copropriété du Québec.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Elle le fait avec d'autant plus aisément que l'ASCQ, établie en 1976, maintient actif ce genre de comité depuis toujours. Au fil des années, elle a produit quelques mémoires sur différents sujets<sup>5</sup>.

Ses réalisations sont très modestes, personne n'étant obligé d'être membre, et les cotisations viennent de sommes déjà taxées. Elle est toutefois très fière de ses réalisations, des résultats obtenus dans les domaines tant de la formation, que de la résolution de conflits et de la mise sur pied de programmes avantageux financièrement pour les copropriétaires.

L'ASCQ ne peut que regretter que de ne pas avoir été invitée à siéger au Comité consultatif sur la copropriété dont le rapport a été remis au ministre de la Justice du Québec en novembre 2012. En effet, compte tenu de son expertise, de son implication, et considérant la très vaste clientèle qu'elle dessert il lui semble que sa présence aurait été particulièrement pertinente. Elle note cependant la présence d'une association de copropriétaires et de gestionnaires<sup>6</sup> représentée par son secrétaire, avocat, plutôt que par son président, un solide gestionnaire d'expérience.

### TABLE DES MATIÈRES

|                      |   |
|----------------------|---|
| Premier Chapitre :   | Critiques et commentaires sur le rapport du Comité consultatif. |
| Deuxième Chapitre :  | La naissance du syndicat :                                      |
|                      | a) Information aux acheteurs                                    |
|                      | b) La première administration                                   |
|                      | c) Déclaration de copropriété                                   |
| Troisième Chapitre : | Les affaires financières :                                      |
|                      | a) Les charges communes   |
|                      | b) Le fonds de prévoyance                                       |
|                      | c) Budget et états financiers                                   |
|                      | d) Les assurances   |
| Quatrième Chapitre : | L'administration :  |
|                      | a) Organes décisionnels   |
|                      | b) Le Code civil  |
| Cinquième Chapitre : | Résolution de conflits.   |

---

5 Entre autres sur la taxation municipale; le Plan de garantie des maisons neuves; les crédits d'impôt à la rénovation; crédit d'impôt pour personnes âgées, la gestion; la résolution des conflits; les ascenseurs et la formation des administrateurs.

6 Au Québec, il y a deux associations de gestionnaires, l'autre étant la Corporation des gérants de copropriété (CORGEC) fondée en 2003; elle regroupait, janvier 2013, 87 gérants. Elle ne fut pas invitée par le Comité.

## CHAPITRE PREMIER

### Critiques et commentaires sur

### LE RAPPORT DU

### COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ

#### Premier commentaire

La lecture et l'analyse du Rapport du Comité consultatif sur la copropriété (Rapport) remis au Ministre de la Justice en novembre 2012, suscite deux commentaires particuliers :

1. Il nous apparaît mieux structuré et articulé que le rapport du Groupe de travail sur la copropriété (édition mars 2011) produit par la Chambre des notaires du Québec.
2. On pourrait résumer la trame centrale de ce Rapport comme suit :

« LE BONHEUR ET LA QUIÉTUDE DES PERSONNES ACQUÉRANT UNE FRACTION DE COPROPRIÉTÉ DIVISÉE NOUS TIENNENT TELLEMENT À CŒUR ET NOUS LES TROUVONS SI INCOMPÉTENTES À GÉRER LEURS PROPRES AFFAIRES QUE NOUS DÉSIRONS NOUS OCCUPER D'ELLES DU BERCEAU AU TOMBEAU. »

Nous sentons que l'on veut notre bien et qu'on souhaite tout mettre en œuvre pour l'obtenir.

#### Deuxième commentaire

Ce Rapport remis au Ministre s'intitule Rapport du Comité consultatif sur la copropriété. Curieusement, ce Rapport ne traite d'aucune autre forme de copropriété que la copropriété divisée.

Les copropriétaires résidents des syndicats membres de l'ASCQ se sentent discriminés par rapport aux copropriétaires résidents dans des copropriétés *à bail*, *en commandite*, *en indivision*, ou même celles *à but non lucratif*. D'ailleurs, on aurait dû inclure également les résidences unifamiliales auxquelles pourrait s'adresser et s'appliquer une importante quantité des suggestions du Rapport.

#### Troisième commentaire

Tous ceux qui ont participé à la vaste consultation de l'ASCQ étaient unanimes sur le fait que personne, mais absolument personne ne veut qu'on ajoute des exigences nouvelles à celles qui sont actuellement prévues au Code civil du Québec et aux autres lois. Ils sont particulièrement réfractaires à celles qui risqueraient d'augmenter le niveau des charges communes, comme de se voir imposer la mise à contribution de professionnels divers : gérants (ou gestionnaires) possédant des qualifications particulières, arpenteurs-géomètres, évaluateurs agréés, notaires, avocats, etc. ou d'autres obligations qui impliqueraient une augmentation des frais professionnels autres que ceux découlant de la

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

situation actuelle.

## **Quatrième commentaire**

L'approche du Rapport tend à établir, pour ne pas dire imposer, une structure professionnelle dans l'administration de la copropriété divisée. Certaines copropriétés pourraient s'en accommoder, mais c'est évidemment inapplicable dans la très grande majorité des syndicats de copropriété à destination résidentielle, trop petits pour de telles structures très sophistiquées.

Les membres du comité du Rapport des professionnels semblent ne pas reconnaître une réalité brute : être copropriétaire n'est ni un métier ni une profession et très rares sont les professionnels du droit siégeant sur des conseils d'administration de quelque copropriété que ce soit, spécialement la copropriété divisée. Ceux qui le font, ne veulent bien souvent pas s'immiscer dans les questions légales de la copropriété, qui ne relèvent pas de leur spécialité.

Parce qu'ils ne sont pas familiers avec certains éléments fondamentaux du fonctionnement habituel de la copropriété, les membres du Comité formulent des propositions et des recommandations qui ne sont pas forcément adaptées à la vie réelle en copropriété.

## **Conclusion**

C'est à la lumière de ces commentaires que l'ASCQ présente, dans les chapitres suivants, son analyse du Rapport des professionnels et soumet ses recommandations.

## CHAPITRE DEUXIÈME

### NAISSANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

---

#### Première section : Information aux acheteurs

L'ASCQ est consciente qu'une partie de cette section s'adresse à la Ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, et elle est certaine que ses commentaires et recommandations trouveront leur chemin jusqu'à son ministère.

#### Avant-propos

Cette partie du Rapport du comité consultatif sur la copropriété (ci-après identifié comme: le Rapport) traite de l'information aux premiers acheteurs et du Plan de garantie des maisons neuves sous le contrôle de la Régie du bâtiment (RBQ). Elle ne concerne pas le fonctionnement d'un syndicat de copropriété, mais est néanmoins pertinente. On y retrouve des recommandations ciblant les futurs acheteurs d'une fraction de copropriété divisée ou d'une participation dans une autre catégorie de copropriété.

Comme tous les copropriétaires actuels sont susceptibles d'un prochain achat, le sujet a intéressé les membres de l'ASCQ et voici leurs opinions.

#### L'acheteur-consommateur :

L'achat et la vente d'une fraction de copropriété sont des transactions financières. Pour les consommateurs, la décision d'acquérir une résidence est personnelle et relève du domaine privé. L'acheteur d'une fraction de copropriété dont la partie privative est à destination résidentielle est d'abord un consommateur. Il est déjà protégé par une solide législation dont la moindre n'est pas la Loi sur la protection du consommateur

L'ASCQ est d'opinion que les règles actuelles concernant le commerce sont suffisantes pour satisfaire ce genre de transaction. Si l'acheteur consommateur d'une fraction de copropriété divisée (ou de tout autre genre de copropriété) néglige ou refuse de recourir ces outils disponibles, il faut accepter ce fait et l'État n'a pas à s'en mêler.

#### Plan de garantie

Le Rapport demande, dans sa recommandation 1.1.1<sup>7</sup>, d'étendre le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à toute catégorie d'immeuble, peu importe sa hauteur. L'ASCQ est d'accord avec l'esprit de la recommandation et l'endosse.

---

7 [Rapport] 1.1.1 Que le gouvernement du Québec envisage la possibilité d'étendre la garantie obligatoire aux termes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à tout type d'immeuble construit ou transformé en copropriété divisée et que, à la suite d'une étude approfondie, il pose un choix éclairé sur cette possibilité et ses conséquences.



## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

En 1993, le Ministre du Travail Norman Cherry avait invité l'ASCQ à représenter la copropriété divise sur le comité de mise en place d'un Plan provincial de garantie des maisons neuves. À ce moment-là, l'ASCQ avait insisté pour que le « Plan » couvre toutes les copropriétés dont au moins une fraction de la partie privative est à destination résidentielle, nonobstant la nature ou la hauteur du bâtiment. Cette recommandation n'a pas été retenue.

L'ASCQ appuie fortement l'initiative du Rapport avec certaines précisions. Voici sa suggestion d'un nouveau libellé:

### **Première recommandation :**

**Le Plan de garantie des maisons neuves doit couvrir tous les bâtiments destinés à être divisés en fractions (copropriétés divisées) à destination prioritairement résidentielle, peu importe le genre ou le nombre d'étages<sup>8</sup>.**

**Dans le cas de copropriétés à destination mixte seront exclues toutes les parties privatives non résidentielles de l'immeuble, mais comprendront les parties communes.**

Il y a peu, L'ASCQ a soumis un mémoire dans les délais prescrits dans la Gazette du Québec annonçant une mise à jour du Plan provincial de garantie des maisons neuves prévue pour 2013, répétant son désir de voir tous les immeubles nouvellement construits destinés à être divisés en fractions couverts par le Plan provincial. Encore une fois, sa demande ne semble pas avoir été retenue. Nous le déplorons.

### **Surveillance des travaux**

Dans ses représentations au Ministre du Travail de l'époque, l'ASCQ avait aussi soutenu que la construction de tout bâtiment dans lequel au moins une partie privative est à destination résidentielle soit obligatoirement surveillée par un architecte, un ingénieur ou un technologue, membre d'un ordre professionnel. Sa prétention étant qu'une surveillance professionnelle des travaux permettrait à la fois une meilleure construction et une probable diminution des besoins financiers du Plan de garantie. La Régie du bâtiment n'a pas retenu l'instauration d'une telle obligation dans son projet de réforme du Plan. Ici encore nous le déplorons!

L'ASCQ appuie l'esprit de la proposition 1.1.3 du Rapport,<sup>9</sup> mais souhaiterait qu'elle se lise comme suit :

---

8 La description fut clarifiée plus tard pour dire « maximum de 4 unités d'habitation superposées »

9 (Rapport): **1.1.3** *Que la possibilité d'imposer la surveillance des travaux sur les chantiers soit étudiée et que, suite à cette étude, une décision éclairée soit prise.*

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

### Deuxième recommandation :

Tous les travaux de construction d'un bâtiment de quatre étages ou plus devraient être obligatoirement surveillés par un membre d'un ordre professionnel, préférablement un architecte, un ingénieur ou un technologue.

### Troisième recommandation :

Le certificat de parachèvement des travaux – aussi identifié comme certificat de fin des travaux - devra être signé par le professionnel ou les professionnels ayant surveillé les travaux et une copie devra être versée au registre du syndicat.

### Quatrième recommandation :

En complément, l'ASCQ ajoute qu'en aucun cas les promoteurs, constructeurs ou premiers membres du conseil ne seront autorisés à recevoir les parties communes d'un immeuble, qu'il soit assujéti ou non au Plan de garantie provincial des maisons neuves.

### Acomptes

La recommandation 1.1.5<sup>10</sup> du Rapport demandant que la loi protège les acomptes versés par les futurs acheteurs rejoins les préoccupations de l'ASCQ.

Nous aimerions apporter certains ajustements au texte soumis pour qu'il se lise comme suit :

### Cinquième recommandation :

**Les arrhes, acomptes et provisions versés par les futurs acheteurs au constructeur ou promoteur seront déposés obligatoirement dans un**

---

10 (RAPPORT) 1.1.5 *Que des modifications soient apportées à la législation de façon à s'assurer que tous les acomptes versés par les acheteurs de résidence en copropriété soient protégés soit par un plan de garantie, soit par un dépôt en fidéicommis chez un professionnel, soit par une caution. Dans les cas où un acompte sera versé à un professionnel en fidéicommis, cet acompte ne pourra être versé par la suite au vendeur que lorsque l'acheteur détiendra un bon et valable titre de propriété sur la fraction de copropriété ou encore si ce versement à titre d'acompte avant la vente est garanti par un plan de garantie Ou par une caution. Ces dispositions devraient également s'appliquer à toute somme payée au vendeur avant la vente, y compris celles versées lors d'une convention de préoccupation. Ces dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer,*

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**compte en fiducie ou en fidéicommiss auprès de l'institution assurant le financement des travaux. Si cette institution n'est pas une banque ou une société de fiducie, ou si le promoteur du projet n'a pas de financement, ces sommes seront déposées auprès d'une banque assurée par le régime de la Société d'Assurance-Dépôt du Canada<sup>11</sup>;**

### Avis aux acheteurs

Quant à la recommandation du Rapport sur le besoin d'aviser l'acheteur de la nature et des tenants et aboutissants du plan de garantie concernant son achat (si Plan de garantie il y a), l'ASCQ imagine que le notaire instrumentant la vente devrait s'en charger puisqu'il intervient dans toutes les transactions sans exception. Ceci devrait faire partie de son devoir de conseil. Outre les notaires, les courtiers en immeuble et l'Office de protection des consommateurs diffusent amplement l'information. Nul besoin d'ajouter qui que ce soit d'autre.

Le syndicat n'est jamais impliqué – et encore moins invité – dans le processus des achats/ventes dans la copropriété, sauf à respecter l'article 1069 C.c s'il reçoit une demande du futur acheteur.

### Information aux acheteurs

Le Rapport recommande (paragraphe 1.2.1 & s.), certaines modifications aux articles 1788<sup>12</sup> & s. du Code civil du Québec (C.c.). Ces recommandations s'adressent au législateur. Les personnes consultées par l'ASCQ ont réagi uniquement sur la proposition d'imposer une note d'information (1788 C.c. & s.) pour tout immeuble divisé en fractions – ou en part indivise – d'un immeuble destiné à l'habitation, peu importe le nombre de fractions ou de parts prévues<sup>13</sup>.

### **Sixième recommandation :**

**L'ASCQ est d'accord pour imposer une note d'information à tout immeuble comptant moins de dix fractions, ou parts indivises, à vocation résidentielle, pour autant qu'il comporte un minimum de cinq fractions, ou parts indivises à vocation résidentielle. Une telle obligation semble cependant inutile pour les duplex, triplex et quadruplex sauf**

---

11 Il n'a jamais été question pour notre part de limiter le chiffre de l'acompte décidé par le consommateur sauf que la limite de garantie, selon notre proposition, sera celle fixée par le régime de la protection des dépôts au Canada qui est de beaucoup supérieure au 30 000 \$ de la réglementation actuelle du plan de garantie des maisons neuves.

12 Il s'agit de la note d'information (prospectus) préparée par le constructeur ou le promoteur pour le bénéfice d'un futur acheteur dans le cas d'un immeuble –ou groupe d'immeubles - comprenant au moins dix fractions à destination d'habitation.

13 (Rapport) 1.2.1 (4) *Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles visées à l'article 1787 C.c. obligatoire, même dans les projets de moins de dix unités d'habitation.*

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**dans les cas où ils formeraient un ensemble supérieur à cinq fractions ayant une partie privative à destination résidentielle.**

### Fonds de prévoyance

Le Rapport demande à ce que le budget provisoire dans la note d'information (prospectus) inclut, outre le budget d'exploitation, un budget réaliste du fonds de prévoyance. L'ASCQ approuve. Facile à faire et à coût presque nul car, dans la mesure où dès le dépôt de la déclaration de copropriété créant le syndicat, une assurance couvrant l'ensemble de l'immeuble (parties privatives et parties communes) est obligatoire (1073 C.c.), cette présentation peut se faire aisément : l'assurance couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, elle peut facilement servir de base de calcul à l'étude préliminaire du fonds de prévoyance.

L'ASCQ souhaiterait que cette note d'information, si son principe est retenu, soit déposée au registre du syndicat dès la création officielle de celui-ci.

### **Septième recommandation :**

**Comme prescrit à l'article 1788 du Code civil, une copie de la note d'information devrait aussi faire partie du registre du syndicat dès la création de ce dernier. Ce serait dans la section « tous les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat » de l'article 1070 C.c.**

### Article 1069 C.c.

La cinquième recommandation du Rapport pose problème à l'ASCQ. En effet, elle demande de modifier le texte de l'article 1069 C.c.<sup>14</sup> pour y inscrire des éléments qui s'y trouvent déjà. L'article 1069 C.c. impose au syndicat la délivrance d'un état des charges quand un futur acheteur le demande, faute de quoi ce dernier se trouve libéré des éventuelles obligations du vendeur envers le syndicat. Les « charges » sont spécifiquement décrites aux articles 1064 et 1072 C.c.; elles incluent les montants dédiés au fonds de prévoyance<sup>15</sup>.

L'ASCQ comprend toutefois l'intention du Rapport : il s'agit d'éclairer la vie du commun des mortels en ajoutant un élément qui soit intelligible pour le lecteur ou le syndicat. L'ASCQ fait simplement remarquer que le Code civil n'est pas un document de vulgarisation de l'information.

### L'affaire de l'article 37 C.c.

L'ASCQ suit difficilement le raisonnement du Rapport sur ce sujet. L'article 37 du Code civil concerne les renseignements cumulés sur des personnes physiques par des entités

---

14 « C.c » signifie « Code civil du Québec ». Tout au long de ce mémoire nous nous référons aux analyses et recommandations de l'ouvrage ÉLÉMENTS DE LÉGISLATION : COMMENT RÉDIGER LES LOIS ET RÈGLEMENTS sous la direction de Richard Tremblay, Édition Yvon Blais (Cowansville – 2010).

15 (Rapport) 1.2.1 (5) Clarifier l'article 1069 C.c. afin de préciser qu'il s'applique également au fonds de prévoyance ainsi qu'aux intérêts sur les arrérages.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

externes. Le syndicat de copropriété est une personne morale qui appartient à ses membres nommés « copropriétaires ».

L'article 37 C.c. ne s'applique pas aux informations que l'on cumule sur soi-même. Les informations contenues au registre du syndicat sont celles des copropriétaires donc purement du domaine privé. D'où l'interrogation de l'ASCQ.

Avec respect, l'article 37 C.c. ne nous concerne pas.

### Certificat d'information (*Ontario Status certificate*)

Une recommandation du Rapport a fait réagir les participants à la consultation provinciale de l'ASCQ : c'est celle qui veut imposer au syndicat l'obligation de répondre à une série de questions qui relèvent toutes d'une saine vérification diligente. La source vient principalement de la loi de l'Ontario sur les *condominiums*, loi de *common law* et non une loi civiliste.

Notons que personne ne s'oppose à recevoir ces questions et à y répondre sauf que personne ne veut y être obligé. Obligation égale sanction. Personne ne veut être responsable d'une erreur sur les informations transmises ou d'une incapacité de respecter une telle obligation. Être copropriétaire ou membre d'un conseil d'administration d'un syndicat de copropriété n'est ni un métier ni une profession.

Les administrateurs, le personnel des syndicats et les gérants veulent être libres d'y répondre ou de ne répondre qu'à certaines questions. Ils veulent être libres de facturer une charge administrative de leur choix sachant qu'on leur demande de faire le travail de recherche normalement exécuté par le vendeur ou l'acheteur. Notons que le registre de la loi ontarienne<sup>16</sup> est loin de contenir les informations du registre québécois où le vendeur et l'acheteur peuvent obtenir toute l'information désirée.

### **Huitième recommandation :**

**Les syndicats veulent être libres de répondre ou non à une demande d'information de la part du futur acheteur d'une fraction de copropriété et, s'ils acceptent, ceci doit être considéré comme une transaction strictement privée entre parties.**

---

16 Contenu du registre des condominiums : PARTIE II - ENREGISTREMENT ET CONSTITUTION :

(5) *Les déclarations, les descriptions, les règlements administratifs, les préavis de résiliation, les avis de fin du régime de condominium et les autres actes qui se rapportent aux biens-fonds régis par la présente loi sont enregistrés et inscrits au Registre des condominiums conformément aux règlements pris en application de la présente loi et aux instructions du directeur des droits immobiliers. 1998, chap. 19, par. 3 (5). 2012, chap. 8, annexe 9, par. 2 (2) et art. 6. D'où la nécessité de parfaire ce manque d'information avec l'émission d'un certificat d'information. Le status certificate a remplacé l'estoppel certificate lors de la mise en vigueur de la loi nouvelle en 2000. L'estoppel certificate demeure la règle dans quelques provinces canadiennes et dans plusieurs États américains*

# Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

## Deuxième section : La première administration

### Avant-propos

Il y a dans le marché une incompréhension générale, probablement explicable, de ce que le Rapport nomme « **administration transitoire** » souvent aussi connue comme « **l'administration du promoteur** ».

La croyance populaire veut que « l'administration du promoteur » soit une étape normalisée dans l'existence de la copropriété divise. Cela ne dérange personne que les copropriétaires pensent ainsi, mais la réalité est toute autre. L'« administration provisoire » ou « l'administration du promoteur » n'existe pas dans la loi; pas plus que n'existe le fait que le promoteur contrôle le syndicat jusqu'à ce que l'assemblée de transfert prévue à l'article 1104 du Code civil ne soit accomplie.

### Le « promoteur »

L'article 1093 C.c. décrit le promoteur comme étant la personne – physique ou morale – qui détient au moins la moitié des fractions au moment où la déclaration créant le syndicat est déposée.

La loi ne dit pas que le « promoteur » est celui qui construit, vend, annonce ou fait la promotion d'un projet, mais qualifie de « promoteur » celui qui détient au moins la moitié des fractions au moment du dépôt de la déclaration; clairement donc pas la majorité des voix, mais uniquement la moitié des fractions. Il peut en résulter qu'un « promoteur selon la qualification de la loi » détient véritablement la moitié des fractions sans détenir la majorité des voix. Il y a aussi les cas où la personne détenant au moins la moitié des fractions ne soit pas le « promoteur » au sens populaire du terme. Il peut être le « déclarant ». D'où une potentielle confusion qu'il serait intéressant de dissiper.

Plus encore, rien n'indique que le « promoteur » doive quitter la copropriété après un certain temps. Au contraire, l'article 1092 C.c.<sup>17</sup> prévoit déjà qu'un « promoteur » peut être sur place durant de nombreuses années après le dépôt de la déclaration, ce qui rend impraticable la recommandation du Rapport demandant que tout délai d'expiration de toute garantie offerte par le promoteur [sic] n'expire qu'après une hypothétique rencontre de transition<sup>18</sup>[sic].

Le but de l'article 1093 C.c. est de permettre à une assemblée de copropriétaires de prendre le contrôle du syndicat au cas où le « promoteur » détiendrait toujours une majorité de voix à la quatrième année suivant le dépôt de la déclaration de copropriété<sup>19</sup>.

### Article 1092 C.c.

---

17 L'article 1092 C.c. impose une diminution du pouvoir de vote du « promoteur » après un certain nombre d'années. L'article 1093 qualifie le « promoteur »

18 (Rapport) **1.3.1** *Que le Code civil du Québec ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soit modifié afin de préciser clairement qu'aucun délai d'expiration d'une garantie par le promoteur ou toute autre personne sur les parties communes, ne commence à courir tant que la rencontre de transition prévue ci-dessous suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs.*

19 A contrario, dans l'affaire du Syndicat de copropriété (SDC) Girardin le promoteur, malgré que son nombre de voix fût réduit à 25 % à la quatrième année, détenait toujours la majorité, car l'ensemble des autres copropriétaires avait moins de 25 % des voix.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Pour tenter d'éviter toute confusion sur la qualité du « promoteur » l'ASCQ recommande de réviser l'article 1092<sup>20</sup>C.c. pour qu'il se lise comme suit :

### **Neuvième recommandation :**

**Sauf pour les deux premières assemblées annuelles du syndicat, le déclarant ou la personne ou le groupe de personnes détenant la majorité des voix lors du dépôt de la déclaration créant le syndicat de copropriété ne peut disposer lors des assemblées générales des copropriétaires annuelles ou extraordinaires subséquentes, d'un nombre de voix supérieur à celui détenu par les autres copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée pour toutes les décisions prises en vertu des dispositions de l'article 1096 C.c..**

Pour accorder une valeur de 50 % des voix au « promoteur, l'ASCQ part du principe même de la loi stipulant qu'un résultat égal lors d'un vote signifie le rejet de la proposition. Notez que nous équilibrons les votes avec les copropriétaires présents ou représentés seulement, mais l'équilibre avec l'ensemble des voix des copropriétaires pourrait être considéré, après une analyse des conséquences potentielles sur la gestion globale de l'immeuble. Cette recommandation risque de poser un problème lors de l'élection des administrateurs, mais nous traiterons de ce sujet au Chapitre quatrième sur l'administration.

### **Article 1093 C.c.<sup>21</sup>.**

Afin d'éliminer une certaine confusion sur le terme « promoteur » comme nous l'avons soulevé plus tôt, l'ASCQ recommande de revoir la terminologie du texte de l'article 1093 C.c. comme suit :

### **Dixième recommandation :**

**Sera considéré comme promoteur le déclarant et toute personne ou groupe de personnes ou leurs ayants cause qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, sont propriétaires d'un nombre de fractions ayant une valeur relative supérieure à 50 % de l'ensemble des fractions du syndicat. Ceci inclut la ou les fractions acquises de bonne foi dans l'intention d'en habiter la partie privative.**

---

20 (Code civil actuel) Article 1092. *Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.*

21 1093 C.c.. *Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.*



## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

Après analyse il y aurait lieu d'étudier la possibilité de revoir la terminologie des articles 1092 et 1093 pour les harmoniser et rendre plus facile la compréhension de la volonté du législateur par les personnes non initiées à la copropriété divise, incluant les personnes siégeant au conseil d'administration d'un syndicat de copropriété.

---

### Troisième section : Le Code civil du Québec

Les membres de l'ASCQ consultés ont soulevé certaines questions concernant la déclaration de copropriété incluant certaines confusions soulevées par la division en trois sections de celle-ci et une certaine incompréhension par plusieurs, incluant des juristes.

#### Les valeurs relatives (introduction)

Les valeurs relatives servent prioritairement à départager le patrimoine du syndicat lors d'une dissolution.

Accessoirement, elles servent à déterminer la quote-part des charges communes<sup>22</sup> et du nombre de voix<sup>23</sup> dont dispose un copropriétaire à défaut d'une autre distribution prévue à l'acte constitutif<sup>24</sup>.

Comme plusieurs auteurs l'ont soutenu, sans valeurs relatives, nulle copropriété divise<sup>25</sup>. C'est une évidence.

#### Valeurs relatives (réflexion)

Trois articles du Code civil traitent des valeurs relatives d'une fraction de copropriété :

- 1- L'article 1041<sup>26</sup> définit les bases de calcul pour fixer la valeur relative d'une fraction.
- 2- L'article 1053 précise que « *l'acte constitutif (...) détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir (...) » ». Pour les déclarants qui se fient au modèle établi par la Chambre des notaires, ils se contentent de répéter le texte intégral de l'article 1041 C.c. et n'expliquent jamais la méthode de calcul utilisée<sup>27</sup>.*
- 3- L'article 1068 permet au tribunal, sur demande d'un copropriétaire, de réviser pour l'avenir la valeur relative des fractions et de la répartition des charges.

---

22 Article 1064 C.c. Ordre public de protection

23 Article 1090 C.c. Ordre public de protection.

24 Nous traiterons plus à fond de cet aspect des valeurs relatives au chapitre sur les affaires financières

25 Entre autres LAFOND, P.C. dans Précis de droit des biens, Éditions Thémis 2007

26 Article 1041 C.c.. *La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.*

27 Ayant nous-mêmes avec Me Michel Lévesque, notaire, travaillé sur l'établissement d'une grille d'évaluation respectant les exigences de l'article 1053 nous constatons qu'il ne s'agit pas d'un travail facile. D'ailleurs, le notaire Lévesque, qui reçoit régulièrement des mandats de la part des déclarants pour préparer une déclaration de copropriété, s'est vite rendu compte que ces derniers refusaient de payer pour le travail colossal demandé.



# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## 1041 C.c.

Sans indication de la méthode suivie pour établir les valeurs relatives, l'obligation imposée au déclarant (et non pas au notaire instrumentant comme le veut la croyance populaire) rend presque caduque les dispositions de l'article 1068 C.c. Notons que l'article 1068 limite le droit à la révision judiciaire à une période de cinq ans du dépôt de la déclaration de copropriété initiale. Selon l'ASCQ, ce terme est restrictif et potentiellement préjudiciable. Nous y reviendrons au Chapitre ADMINISTRATION.

Nonobstant les prescriptions de l'article 1041 C.c. il y a deux règles coutumières pour l'établissement de la valeur relative d'une fraction de copropriété divisée:

### Première méthode

- a) Dans les copropriétés classiques et de conception uniforme où toutes les parties privatives sont du même modèle et toutes à destination résidentielle – à l'exception des stationnements ou casiers s'il y en a - et ne varient qu'en fonction de la surface de plancher ou de la situation dans l'immeuble, on procède sur la base des dimensions<sup>28</sup>.

### Deuxième méthode

- b) Sur la base de l'article 1041 C.c. on établit la valeur relative qu'en conservant uniquement la partie suivante de l'article : « *[La valeur relative de chaque fraction] est établie par rapport à la valeur de vente originalement fixée pour une fraction par rapport au total des valeurs de ventes originalement fixées de l'ensemble des fractions]* », c'est-à-dire en procédant par une simple règle de trois en considérant la valeur de vente annoncée d'une fraction sur la valeur des ventes totales annoncées<sup>29</sup> de toutes les fractions.

Depuis 1994, c'est la deuxième méthode qui semble devenue la norme. Il faut constater et accepter cette réalité; le législateur devrait prendre acte. Cette méthode de calcul s'applique pour toutes les fractions, peu importe la destination de leurs parties privatives.

### Valeurs relatives : Évolution

L'ASCQ aimerait souligner une chose :

Si le promoteur ne vend pas rapidement ses fractions tout copropriétaire prenant possession d'une fraction près du terme de 5 ans fixé à l'article 1068 C.c. - ou même au-delà – est pénalisée. Ces copropriétaires tardifs n'ont pratiquement aucune chance – sinon aucune - de faire corriger une potentielle « incorrection » de la valeur relative de leur fraction;

Les lois gouvernant les municipalités du Québec imposent une mise à jour des évaluations des bâtiments tous les trois ans. Loin de nous l'idée d'imposer aux syndicats de copropriété une quelconque obligation de revoir leur tableau des valeurs relatives à

---

28 D'ailleurs; l'article 53(3) de la Loi d'application de la réforme du Code civil (LARCC) reconnaît l'existence d'une telle pratique avant la mise en vigueur de l'actuel Code civil de 1994;

29 Il faudra que cet exercice soit encadrée et expliquée dans la note d'information accompagnant le contrat préliminaire afin d'éviter des confusions en cas de ventes à rabais généralement imposées par une situation économique. Le notaire instrumentant le dépôt de la déclaration devrait être investi du devoir de surveillance à ce chapitre.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

quelque période que ce soit, mais il serait temps de revoir les limites imposées par l'article 1068 C.c qui se lit comme suit :

*1068. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.*

*Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.*

Tout d'abord, pourquoi limiter le droit d'un copropriétaire désireux de rétablir l'équilibre des valeurs relatives quelque part dans le temps à cause d'une limitation arbitraire? Cette révision est laborieuse est coûteuse. Un copropriétaire qui l'amorce a nécessairement des raisons valables à faire valoir son point.

Par ailleurs, si les copropriétaires décidaient de mandater le syndicat pour le faire, pourquoi l'en empêcher? L'ASCQ croit qu'il serait temps de permettre à un syndicat de faire valider une nouvelle grille des valeurs relatives, lorsque nécessaire.

Dans cet esprit et en continuité de nos remarques précédentes, l'ASCQ vous soumet ce qui suit :

### **Onzième recommandation :**

**Modifier l'article 1041 pour indiquer :** « *La valeur relative de chaque fraction est établie sur la base du prix de vente de ladite fraction inscrit à la note d'information par rapport à la valeur totale de tous les prix de vente annoncés à la note d'information pour l'ensemble toutes les fractions du syndicat tel qu'annoncé de vente originalement fixée pour une fraction par rapport au total des valeurs de ventes originalement fixées de l'ensemble des fractions* » .

**Le législateur devra coordonner les données de l'article 1788 C.c. avec la modification proposée à l'article 1041 C.c.**

### **1041 c.c. et 1070 C.c**

Pour rappel, il sera important pour les copropriétaires de connaître rapidement l'origine des valeurs relatives. Vrai qu'elle apparaîtra à la note d'information mais comme la note n'est pas classifiée il risque d'y avoir impossibilité de la retrouver au besoin, Voici une solution à ce problème :

### **Douzième recommandation :**

**Aux fins d'harmoniser la recommandation précédente concernant l'article 1041 C.c., l'ASCQ recommande que soient éliminés les mots « ... et indique la méthode suivie pour l'établir » de l'article 1053 C.c. En parallèle il faudrait ajouter à l'article 1070 C.c. « ... indique la méthode suivie pour établir les valeurs relatives des fractions »**

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

### **Treizième recommandation :**

**Reformuler l'article 1068 d'une des deux manières suivantes:**

#### **Première version**

*« Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes. Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.*

*Après ce délai, les trois quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix habiles à voter peuvent requérir du syndicat qu'il s'adresse au tribunal afin de réviser, pour l'avenir, la valeur relative des fractions et la répartition des charges communes.*

*Ce droit ne peut être exercé qu'une fois par dix ans. »*

#### **Voici une deuxième version possible**

*1068. Les trois quarts des voix habiles à voter du syndicat peuvent requérir du conseil d'administration qu'il s'adresse au tribunal afin de réviser, pour l'avenir, la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes. Un copropriétaire ou un groupe de copropriétaires peut se prévaloir de ce droit en autant qu'ils en assument les coûts.*

*Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes, un écart de plus d'un dixième de un pourcent (0,01%) en faveur d'une ou de plusieurs autres fractions.*

*Ce droit ne peut être exercé qu'une fois par dix ans.*

Ainsi, le syndicat pourra procéder à une révision uniquement si nécessaire suivant par exemple une modification à la destination d'une ou de plusieurs parties privatives ayant pour effet d'augmenter ou de diminuer la valeur réelle d'une fraction en comparaison avec une autre.

En cas de dissolution, cette procédure pourrait permettre d'éviter des procédures judiciaires basées sur l'enrichissement sans cause ou de discrimination économique.

#### **Commentaire**

Le Code civil fait une distinction dans le nombre de voix qu'un copropriétaire peut être appelé à exercer dans une copropriété de moins de cinq fractions (1091 C.c.). Nous traiterons de ce sujet au Chapitre quatrième sur l'administration.

### Quatrième section : La déclaration de copropriété

#### Remarques

Le syndicat naît du dépôt en minute d'une déclaration par le propriétaire d'un immeuble décidant de le diviser en fractions. Ce propriétaire est connu comme le déclarant. La collectivité des copropriétaires –ceux qui détiennent des titres de propriété sur une fraction – sont inclus sous un chapeau que le législateur a consacré «personne morale» prenant le nom de syndicat.

La déclaration est un contrat entre parties : les copropriétaires d'une part et le syndicat de l'autre. Comme une déclaration découle de la volonté d'une déclarante qui, dans l'immense majorité des cas, est l'unique propriétaire de toutes les fractions au moment du dépôt, une certaine interprétation en fait un contrat d'adhésion pour les premières ventes de fractions<sup>30</sup>. On avance même qu'il s'agit d'un contrat d'adhésion pour les acquéreurs subséquent à la première vente<sup>31</sup>. Dans tous les cas, l'aspect «adhésion» de la déclaration est temporaire et devient nul dès que la collectivité des copropriétaires possède le pouvoir de modifier à volonté chacune des trois parties de la déclaration en suivant les règles de la loi.

Quant à l'immeuble<sup>32</sup> divisé en fractions, il est privé dans son ensemble<sup>33</sup>. Certaines parties de celui-ci, parties privatives comme parties communes, ou même l'ensemble de l'immeuble, peuvent être assujetties au domaine public. Ce serait le cas des commerces, bureaux et autre condo-hôtels par exemple. Tout au long de son existence, la destination de l'immeuble et de chacune de ses parties peut être modifiée dans le respect des lois et règlements.

L'important est de se souvenir que la déclaration de copropriété est un simple contrat assujetti, dans sa construction et son élaboration, à des dispositions du Code civil. Certaines supplétives de droit, d'autres d'ordre public, certaines de direction et d'autres de protection.

**Il faut surtout éviter de compliquer la vie de nos Québécois qui lentement mais sûrement évoluent du monde de locataires à celui de propriétaires grâce à la copropriété.**

---

<sup>30</sup> Voir notamment GAGNON, C., dans *Copropriété divise*, Éditions Blais 2009

<sup>31</sup> Notamment LAFOND, P.C. dans *Précis de droit des biens*, Éditions Thémis 2007,

<sup>32</sup> Industriels; commerciaux de bureaux, d'hôtel, etc.

<sup>33</sup> *Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics, région de Montréal c. Syndicat Northcrest*. J.E. 99-1390; D.T.E. 99T-616; [1999] R.J.Q. 1830; REJB 1999-12694 (C.Q.)

## CHAPITRE TROISIÈME:

### LES AFFAIRES FINANCIÈRES

---

#### Introduction

Un syndicat de copropriété est une simple société de dépenses. Si le syndicat ne prévoit pas de dépenses, il n'y aura pas de charges à payer par les copropriétaires. Ceci est évidemment impossible, car la loi oblige des dépenses ne serait-ce que pour s'assurer et s'immatriculer.

Dès lors, des charges doivent être perçues à compter du jour de la création du syndicat.

---

#### Première section : Les charges communes

##### Article 1072 C.c.

L'article 1072 C.c. dit : « *Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes [...] <sup>34</sup>* »

Le pouvoir de cotiser est au conseil syndical et non à l'assemblée des copropriétaires. Mais le conseil ne peut cotiser s'il n'a pas "consulté" l'assemblée des copropriétaires sur un budget provisionnel. Dans ce but, l'article 1087 C.c. oblige d'inclure un "budget prévisionnel" préparé et soumis par le conseil à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires.

##### Consultation

La question est souvent débattue : Qu'est-ce qu'une consultation dans le cadre de l'article 1072 C.c. :

Une réponse intrigante sur la consultation nous a été donnée par la Cour d'appel dans l'affaire Tanaka <sup>35</sup>. Explication résumant ce que nous tentons d'illustrer :

---

34 L'article 442j du Code civil du Bas Canada disait la même chose

35 *Tanaka c. Syndicat des copropriétaires du Château Corot* (2012 QCCA 2195); des copropriétaires

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

[4]<sup>36</sup> Il ressort avec netteté du dossier que l'intimé (le syndicat), par son organe compétent, a tenu à tout le moins une consultation, voire plusieurs consultations, au sens que revêt ce terme dans l'article précité (1072 C.c.), avant de faire procéder aux travaux destinés à remédier au problème d'infiltration d'eau qui grevait l'immeuble en copropriété.

Nous qualifions d'intrigante cette remarque de la Cour d'appel, car elle semble dire qu'il faut consulter l'assemblée « avant de procéder aux travaux destinés à remédier (à des déficiences ou des remplacements de parties communes)<sup>37</sup> ». C'est évidemment un *lapsus calami*, car la loi demande de consulter avant de cotiser et non de consulter avant de procéder à des travaux qui relèvent du fonds de prévoyance (ou du fonds de fonctionnement). Confusion maintes fois commise même par certains juristes chevronnés.

L'article 1072 C.c. mentionne expressément que l'assemblée des copropriétaires est consultée une fois l'an, lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires. Cette consultation, basée principalement sur le projet de budget expédié par le conseil avec l'avis de convocation est obligatoire<sup>38</sup>. Durant cette consultation, les copropriétaires peuvent émettre tous commentaires incluant l'oubli de certains postes et la possible inexactitude de certains chiffres, que ce soit dans le budget d'opération ou dans celui du fonds de prévoyance.

### **Quatorzième recommandation :**

**Malgré les difficultés qu'éprouvent certains juristes à bien comprendre le processus de consultation de l'assemblée des copropriétaires sur un budget provisionnel soumis par le conseil d'administration du syndicat, et sous réserve de notre quinzième recommandation, l'ASCQ croit inutile de modifier quoi que ce soit au libellé des premier et troisième paragraphes de l'article 1072 C.c. obligeant la consultation de l'assemblée des copropriétaires préalablement à la fixation du montant**

---

contestent un avis de cotisation spéciale par le syndicat sous prétexte qu'ils n'ont pas « voté et adopté » le budget des réparations.

36 Cette cause concerne la contestation de plusieurs copropriétaires envers une cotisation dite spéciale pour renflouer le fonds de prévoyance afin de procéder à des travaux majeurs de remise en état de l'immeuble. Ils prétendaient ne pas la devoir, car il n'y aurait pas eu de consultation

37 Il s'agit manifestement d'un *obiter dictum*

38 *Mizne c. Élysée Condominium Association*, [1996] R.D.I. p.69 (C.S.) Coté, M., J.C.S. « Une cotisation imposée sans consultation de l'assemblée est nulle de nullité absolue » Cotisation pour le fonds de prévoyance. *Veillette c. SDC condominium Les Châtelets - 2008 QCCQ 3559*; Brochet, A.J., J.C.Q.. « Le Tribunal est d'avis que quoique tardive, la ratification de la cotisation par l'assemblée annuelle 2007 a corrigé le vice légal à partir duquel les demandeurs ont entrepris leur recours ». Cotisation pour le fonds d'opération.

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## **des charges et l'émission d'avis de cotisation par le conseil d'administration.**

### Cotisation spéciale

Une notion qui s'incruste de plus en plus dans le vocabulaire de la copropriété divisée est celle de « cotisation spéciale ». Nulle part prévue dans le Code civil, « cotisation spéciale » est une expression tellement courante que même les tribunaux la reconnaissent et l'utilisent.

Sauf que n'existe aucune définition légale de la « cotisation spéciale ». Le profane considère le paiement des charges communes habituelles comme étant des « frais de condo ». Tout appel de charges autre est une « cotisation spéciale ». Cette définition est tellement populaire que tout ce qui gravite autour de la copropriété divisée la reconnaît comme valable.

Pourtant la « cotisation spéciale » n'aurait pas lieu d'être. À l'exception d'une modification occasionnelle à un montant quelconque à un poste du budget prévisionnel<sup>39</sup> soumis à la consultation de l'assemblée annuelle des copropriétaires, rares sont les raisons pour lesquels une « cotisation spéciale » pourrait être appelée.

Le Rapport à sa recommandation 2.3.2.1 (6)<sup>40</sup>, illustre l'incompréhension de certains juristes sur le mécanisme des charges en copropriété et les préceptes de la loi en matière de copropriété divisée. Des juristes pratiquant en copropriété siègent au comité du Rapport, ils devraient savoir qu'une cotisation – voire toutes les cotisations – se fixe : elles ne s'adoptent pas! Nul besoin de consultation additionnelle pour justifier un avis de cotisation, dite spéciale à l'intérieur d'un exercice financier. Il suffit que le conseil la fixe. Cependant nous sommes d'accord avec la préoccupation du Rapport et croyons nécessaire, pour le législateur, d'analyser le phénomène de la « cotisation spéciale ».

### **Quinzième recommandation :**

**L'ASCQ soumet respectueusement une proposition d'écriture pour le premier paragraphe de l'article 1072 C.c. Il restera à l'analyser et à la mettre en perspective avec d'autres facettes de la loi qui gouverne la copropriété divisée.**

*Art 1072 : le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, la contribution de ceux-ci*

---

39 La plupart des copropriétés ont des projets budgétaires passablement élaborés qui permettent de cotiser correctement le budget d'opération. Pour le fonds de prévoyance, « l'estimé » prévu à l'article 1071 permet de cotiser les dépenses futures. Le conseil peut même ajouter un poste « fonds d'imprévus » s'il veut éviter toute surprise.

40 (RAPPORT) 2.3.2.1 (6) [La loi devrait] préciser que la consultation de l'assemblée des copropriétaires prévue à l'article 1072 C.c. s'applique également à l'adoption de toute cotisation spéciale.



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

*aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance. Si, durant le cours de l'exercice financier des sommes supplémentaires sont nécessaires pour satisfaire aux besoins financiers du syndicat, le conseil d'administration devra soumettre un projet de budget supplémentaire à la consultation d'une assemblée extraordinaire soumise aux règles de l'article 1089 du présent code, avant d'émettre un nouvel avis de cotisation. L'appel de fonds en résultant sera une cotisation spéciale*

### Premier budget dit « budget du constructeur ou promoteur »

Au Chapitre deuxième du présent mémoire, il fut discuté des articles 1787 et 1788<sup>41</sup> C.c. Ces articles de loi obligent le promoteur ou constructeur à émettre une note d'information aux futurs-acheteurs lorsque la vente concerne une fraction de copropriété divisée (ou une part de copropriété indivise) dans un immeuble ou un ensemble d'immeubles ayant un minimum de 10 unités de logement. Nous devons retrouver dans cette note plusieurs éléments, dont un budget prévisionnel. Un budget de copropriété divisée comprend les deux grandes parties prévues à la loi : le « budget d'opération » et le « budget du fonds de prévoyance ».

Depuis 1994 nous avons vu très rarement un « budget prévisionnel du promoteur ou du constructeur » incorrect. Irréaliste, peut-être, mais rarement incorrect. Le « budget prévisionnel » de la note d'information représente habituellement les dépenses prévues pour la première année d'opération du syndicat au cours de laquelle les débours sont moins élevés à cause des garanties sur les équipements et matériaux ainsi que de la présence du constructeur/promoteur qui s'occupe de corriger déficiences et autres malfaçons et fur et à mesure, s'il y en a. Le défaut de l'article 1788 C.c. est de demander la présentation d'un budget pour le premier exercice seulement.

Le Rapport dans sa recommandation 1.3.2 propose une solution complexe qui semble faite sur mesure pour créer des litiges. L'ASCQ et ses syndicats membres ne veulent pas de litiges. Les frais de ce genre d'événement étant, ne l'oublions pas, payés avec de l'argent déjà taxé. Ce que nous proposons est certainement plus simple et mieux adapté au niveau de compréhension du consommateur moyen désireux d'acquérir une fraction de copropriété divisée.

### **Seizième recommandation :**

**Nous proposons de modifier l'article 1788 afin d'imposer au promoteur l'inclusion dans la note d'information d'un budget prévisionnel sur cinq**

---

41 L'article 1787 C.c. impose la note d'information; l'article 1788 C.c. en dicte le contenu :



## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

ans.

**Texte suggéré** (*les ajouts suggérés sont soulignés*).

1788. C.c. *La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel d'opération et du budget du fonds de prévoyance pour l'année initiale et chacune des quatre années suivantes, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.*

### **Dix-septième recommandation :**

**En complément, nous proposons d'ajuster l'article 1791 en conséquence. Voici une suggestion :**

1791. *Le budget prévisionnel d'une copropriété indivise doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble. Dans le cas d'une copropriété divise, ce budget prévisionnel est établi sur une base annuelle pour une période de cinq années débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite. (...)*

### **Imputabilité du promoteur/constructeur**

Pour sa part, le Rapport, à sa recommandation 1.3.2<sup>42</sup>, demande de rendre responsable l'émetteur de la note d'information –le promoteur<sup>43</sup>– de tout écart entre le budget prévisionnel de sa note d'information et la réalité de la gestion du syndicat de copropriété pour une période de cinq ans. L'ASCQ est d'accord avec cette recommandation dans son

---

42 (Rapport) **1.3.2** *Que le Code civil du Québec soit modifié afin d'obliger le promoteur à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses et les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information et les dépenses réelles et les contributions au fonds de prévoyance réelles du premier exercice financier du syndicat qui doit comporter douze (12) mois (etc.)*

43 L'Article 1785 C.c. parle de « constructeur ou promoteur (re : note d'information)»; l'article 1787 C.c. parle de « vendeur » (re : note d'information sur une fraction de copropriété divise et indivise)

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

principe.

Dès le dépôt de la déclaration, le déclarant (déclarant - promoteur ou constructeur) devient un copropriétaire comme tous les autres et les gestes qu'il pose sont régis par la loi et le contenu de la déclaration. Le conseil d'administration nommé par le déclarant doit travailler avec les outils qu'on lui transmet y compris le budget prévisionnel inclus à la note d'information. Si ce budget est insuffisant, le conseil peut et doit, en vertu des pouvoirs que lui confère l'article 1072 du Code civil, appeler à cotiser selon les besoins du syndicat.

Toutefois, il faut être prudent dans l'analyse d'une situation où le syndicat présenterait un déficit sur des budgets d'opération présentés à la note d'information. Il faut s'assurer que ce déficit est imputable aux prévisions budgétaires de la note d'information elle-même et non d'une ou de plusieurs décisions du conseil d'administration. C'est pourquoi il peut être difficile de faire porter la faute des écarts de budget au promoteur uniquement. Une facette à explorer.

L'ASCQ fait observer que seuls les budgets d'opération peuvent être l'objet de déficits. Le conseil d'administration a tous les pouvoirs d'ajuster le budget du fonds de prévoyance si besoin est.

### **Dix-huitième recommandation :**

**L'ASCQ recommande que le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs sous la responsabilité de la Régie du bâtiment (RBQ) contienne une assurance couvrant la différence entre les totaux des budgets prévisionnels d'opération pour les objets qui y sont décrits et le résultat réel financier pour autant que cette différence dépassant 15 % du montant total. Ce calcul sera établi sur une période de cinq ans. Au terme de cette période, le syndicat pourra réclamer de l'administrateur que le plan de garantie s'applique. La réclamation devra obligatoirement être accompagnée d'un rapport analytique et explicatif des déficits d'opération préparé par un comptable professionnel agréé dans les 180 jours suivant la fin de l'exercice.**

### **Dix-neuvième recommandation :**

**Pour les bâtiments résidentiels neufs non couverts par le plan provincial régi par la RBQ le déclarant (promoteur ou constructeur) devra obligatoirement déposer une somme équivalente à 15 % du total des budgets inscrits à la note d'information auprès de l'institution financière où sont gérées les affaires du déclarant (promoteur ou**

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

**constructeur). Le syndicat, au terme de la période de cinq ans, pourra exiger de l'Institution financière concernée le versement d'un montant égal au total des déficits constatés, sur présentation d'un rapport analytique et explicatif des déficits d'opération préparé par un comptable professionnel agréé. Ce rapport devra être déposé dans les 180 jours suivant la fin du dernier exercice financier. L'institution financière pourra verser les sommes dues après avis de 30 jours au (promoteur ou constructeur) déclarant<sup>44</sup>.**

### Parties communes à usage restreint : Première partie

Le Rapport s'attarde sur la confusion semblant découler de l'interprétation de la deuxième phrase de l'article 1064 C.c.<sup>45</sup>

La suggestion du Rapport est d'ajouter un complément à cette deuxième phrase<sup>46</sup>. Avec déférence, ce serait alourdir inutilement un texte maintenant clarifié par les tribunaux<sup>47</sup>. L'article 1071 C.c. tel qu'écrit actuellement, est suffisamment explicite et ne nécessite aucune modification.

### Vingtième recommandation :

**Les tribunaux ayant reconnu la distinction entre l'article 1071 C.c. (fonds de prévoyance) et la deuxième phrase de l'article 1064 C.c. (contribution aux dépenses d'entretien exclusivement par les copropriétaires bénéficiaires de l'usage restreint – exclusif ou partagé - d'une partie commune), le texte actuel de l'article 1064 C.c. est tout à fait correct.**

---

44 Nous sommes conscients qu'une telle recommandation risque d'augmenter le prix de vente des fractions de copropriété parce que le déclarant – promoteur ou constructeur -- perdrait des sommes d'intérêts. Mieux vaut peut-être pour les copropriétaires d'investir dans ce genre d'assurances (comme c'est le cas pour le plan de garantie) que de subir des déficits d'opération non prévus et encore moins prévisibles.

45 Au texte anglais, il s'agit de la dernière section du texte qui ne compte qu'une phrase *a contrario* de deux pour le texte français.

46 *RAPPORT : [Que le Code civil soit modifié de façon à se lire comme suit] 2.4.1 (1) Remplacer la dernière phrase de l'article 1064 par la suivante : Toutefois les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui y sont afférentes, à l'exception des charges de réparations majeures et de remplacement. »,*

47 Pour référence : *SDC des 877 - 879 - 881- 883 - 885 - 887 - 889 - 891 - 893 Outremont c. Blondot*; 500-32-077956-037; *Hudon c. SDC La Pyramide*; 500-32-091467-052; 500-32-091466-054; 2006 QCCQ 12181 *AZ 50399993*; *Deschênes c. SDC 525, De La Métairie & al*; 500-32-093770-057

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

## Parties communes à usage restreint : Deuxième partie

Si l'article 1064 C.c. est d'ordre public de protection et crée une obligation pour le syndicat de récupérer les sommes ayant servi à l'entretien des parties communes à usage restreint. L'article 1072 C.c. contient, pour sa part, une provision permettant au syndicat de considérer la possibilité de cotiser les bénéficiaires ayant l'usage exclusif ou en partie exclusif<sup>48</sup> pour une contribution au fonds de prévoyance

Le Rapport<sup>49</sup> demande :

- a) Que le Code civil précise la signification du mot « peut » de ce deuxième alinéa de l'article 1072 C.c.

Pourquoi? L'article 1071 C.c. utilise le mot « doit »; c'est impératif de droit. L'article 1072 C.c. utilise le mot « peut »; c'est un supplétif de droit. Si le syndicat croit avoir besoin de s'en servir, il s'en sert. S'il n'en voit pas le besoin, il ne s'en sert pas. Inutile de modifier quoi que ce soit. Le code est clair.

- b) Dans sa recommandation 2.4.1(2), que la répartition des charges entre copropriétaires bénéficiaires d'une partie commune à usage restreint soit établie selon la valeur relative de la fraction de chacun des bénéficiaires ou selon la proportion indiquée dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.

Le libellé de cette recommandation laisse croire que le copropriétaire bénéficiaire de l'usage restreint d'une partie commune ne paiera que le pourcentage équivalent à la valeur relative de sa fraction ce qui n'a pas beaucoup de sens. Le Rapport voulait sûrement dire que le copropriétaire devrait payer un pourcentage de charges à un fonds de prévoyance dédié à une partie commune dont il a l'usage exclusif avec d'autres copropriétaires – comme une terrasse sur le toit - en fonction d'une règle de trois. Il y a tellement de variantes connues et possibles dans l'attribution d'usages restreints qu'il serait utopique de songer à définir le mot « peut » de l'article 1072 C.c.

Cependant, l'ASCQ approuve que la répartition des charges pour une partie commune à usage restreint soit basée sur une répartition établie à l'acte constitutif si besoin est. Il revient à la déclarante de le prévoir ou, par la suite, aux copropriétaires dans les règles prévues de modification à l'acte constitutif<sup>50</sup>.

## **Vingt et unième recommandation :**

**La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 1072 C.c. est tout à fait adéquate et l'ASCQ recommande de ne rien modifier.**

---

48 Il est possible que l'usage exclusif d'une partie commune soit réservé à plusieurs copropriétaires.

49 2.4.1 (2) *Clarifier l'article 1072 C.c. [sic] de façon à préciser la portée du mot « peut » y apparaissant actuellement. Le Code civil du Québec devrait prévoir que tous les copropriétaires contribuent aux charges liées au remplacement et aux réparations majeures des parties communes à usage restreint, en proportion de la valeur relative de leurs fractions, sauf les exceptions prévues dans la déclaration de copropriété, le cas échéant. De plus, l'article 1102 C.c. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.*

50 Les articles 1053 et 1097 C.c.

## Deuxième section : Le fonds de prévoyance<sup>51</sup>

### L'état actuel

L'ASCQ se réjouit de l'article 1071 du Code civil obligeant les syndicats de copropriété à établir et approvisionner un fonds de prévoyance. Combiné à l'élément d'insaisissabilité de l'article 1078 C.c., il est un incitatif puissant pour pousser les syndicats à accumuler des réserves pour des travaux qui auront lieu plus tard. Il y aurait peut-être lieu d'étendre le principe du fonds de prévoyance à toutes les catégories de copropriétés, et pourquoi pas, à tous les immeubles.

### **Vingt deuxième recommandation :**

**L'ASCQ croit important que le législateur conserve les articles 1071 et 1078 C.c. dans leur forme actuelle. Ils sont des incitatifs importants pour aider à la saine gestion financière du syndicat.**

### L'affaire du 5 %

Le Rapport fait grand cas du chiffre de 5 % prévu à l'article 1072 C.c. comme base minimale de fixation de charges afin d'approvisionner le fonds de prévoyance. L'ASCQ comprend mal cette fixation, car ce chiffre de 5 % du budget de fonctionnement peut être adéquat pour certaines copropriétés trop bas ou trop élevé pour d'autres<sup>52</sup>. Les tribunaux ont déjà statué que l'article 1071 C.c. est d'ordre public de protection et non d'ordre public de direction. Donc, à l'unanimité, les copropriétaires peuvent décider d'augmenter ou diminuer ce fameux chiffre de 5 %.

Le Rapport traite du cas de l'Ontario. Cette province compte probablement le double de fractions de copropriété à destination résidentielle comparé au Québec. Face à plusieurs faillites de *condominium corporations* entre 1985 et 1997<sup>53</sup>, la province a décidé de réformer sa loi<sup>54</sup>. Elle a maintenu son montant plancher<sup>55</sup>, imposé une étude du fonds de

---

51 Ce phénomène du fonds de prévoyance est purement nord-américain. Sauf la province de l'Île-du-Prince-Édouard et les territoires du Nunavut et du Yukon, toutes les provinces canadiennes imposent un fonds de prévoyance aux copropriétés divises. En France la *loi 2000-1208 du 13 décembre 2000* modifiant l'article 18 de la *Loi 65-557 du 10 juillet 1965* demande uniquement de soumettre au vote des copropriétaires une fois par trois ans, la possibilité d'instaurer une réserve pour travaux futurs. Les autres états européens (sous réserve de recherches plus approfondies) n'imposent pas un fonds de prévoyance à leurs copropriétés.

52 Pensons aux terrains en copropriétés : « *Bare land condominium* » ou dans les juridictions de la *common law*. Il y a aussi les copropriétés où les charges communes sont très élevées pour répondre aux obligations extraordinaires prévues à l'acte constitutif ou aux règlements de l'immeuble.

53 Dans notre Bulletin nous avons suivi de près des faillites de condominiums à Sudbury, Kingston et Ottawa.

54 Entrée en vigueur en 2000. Certaines provisions entrent progressivement en vigueur sur une période de 10 ans.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

prévoyance par des experts accrédités et fixé des critères rigides pour la gestion des sommes en plus de prévoir des pénalités très importantes en cas de manquement. Décisions qui ont coûté (et coûtent encore annuellement) des fortunes aux collectivités ontariennes. Depuis, le gouvernement a assoupli certaines de ces obligations et a entrepris une vaste consultation sur le sujet<sup>56</sup>. Malgré cela, depuis la nouvelle loi de l'an 2000, plusieurs *condominiums corporations* ont été placés sous tutelle, car leur gestion était tellement déficiente qu'ils risquaient la faillite<sup>57</sup>.

Le *Department of Housing and Urban Development* (HUD-USA) et la *Société canadienne d'hypothèques et de logement* (SCHL)<sup>58</sup> ont déjà produit des études sur la conservation des immeubles. Les résultats montrent qu'une mise en réserve annuelle de 0,05 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble est suffisante pour pourvoir aux réparations majeures et remplacement à long terme des composantes de tous genres de bâtiments, qu'ils soient détenus en copropriété ou non. Les centaines d'études de fonds de prévoyance établis par les membres de l'ASCQ ont confirmé les résultats de ces études.

Rappelons que ce chiffre de 0,05 % de la valeur de reconstruction n'a aucun rapport avec le chiffre de 5 % du budget d'opération de l'article 1072 C.c.

### Commentaire

**L'ASCQ est d'accord pour conserver au deuxième alinéa de l'article 1072 du Code civil un pourcentage minimal de contribution au fonds de prévoyance. Il s'agit d'un élément de conscientisation important pour les syndicats de copropriété et leur conseil d'administration tout en permettant de neutraliser les éléments négatifs de la collectivité s'il y a.**

### Étude du fonds de prévoyance

Le libellé de l'article 1071 C.c. est clair : « LE SYNDICAT CONSTITUE, EN FONCTION DU COÛT ESTIMATIF DES RÉPARATIONS MAJEURES ET DU COÛT DE REMPLACEMENT DES PARTIES COMMUNES (...) ». Pour obtenir une estimation la plus juste possible, surtout pour les immeubles d'importance, une étude du fonds de prévoyance peut s'avérer nécessaire. C'est au syndicat de choisir la méthode d'établissement de cette étude.

Soit le syndicat, petit ou grand, convient d'une cotisation basée sur les études précédemment citées (HUD-USA et SCHL) établissant la somme idéale de cotisation à 0,05 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble; soit le syndicat, surtout dans le cas

---

55 Article 93(5) *Condominium Act*, 1998; S.O. 1998, CHAPTER 19. La Loi ontarienne a instauré ce plancher en 1992

56 Le comité consultatif reprend ses travaux en mars 2013 et devrait déposer son rapport au printemps 2014.

57 Ref : Armand G. R. Conan, *partner* B. Eng., LL.B., D.E.S.S. (Sorbonne) Shibley Righton LLP (Toronto) M. Conant est reconnu par la cour supérieure d'Ontario pour gérer un condominium en difficulté. Il y a 14 *condominiums* sous tutelle en Ontario (nov. 2011). Me Conant est appointé pour administrer deux de ceux-ci.

58 Ref: "*Condition Assessment of Condominiums in in the Greater Toronto Area*" (2002); Principal Investigator Gerald R. Genge, P.Eng. (SCHL) Un rapport similaire fut produit pour la grande région de Québec dans les années 1980. Nous n'avons pas la référence.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

d'immeubles simples (peu importe le nombre de fractions), décide arbitrairement d'une somme ou d'un éventail de sommes à prélever pour satisfaire ses besoins.

### **Vingt-troisième recommandation :**

**L'article 1071 du Code civil est bien écrit et comprend toutes les données utiles pour permettre à tous les syndicats du Québec, peu importe la structure ou le nombre de fractions de leurs immeubles, de satisfaire aux besoins de leur collectivité.**

**Il serait utopique d'imposer un système d'étude de fonds de prévoyance universel étant donné la grande diversité des structures et des grosseurs de copropriété divise au Québec. C'est pourquoi il faut laisser à chaque syndicat le soin de décider de sa méthode d'opération et de gestion de son fonds de prévoyance. Des guides d'opération seront toutefois toujours appréciés<sup>59</sup>.**

### **Financement des travaux**

L'insuffisance de fonds pour faire face aux besoins de remise en état de l'immeuble génère une grande crainte, dans la mesure où elle pourrait se doubler de la potentielle incapacité des copropriétaires à absorber le choc financier d'un appel de fonds important. C'est l'une des préoccupations de l'ASCQ depuis sa fondation mais plus particulièrement depuis 1993.

Ce risque n'existe plus depuis la mise sur pied d'un programme de financement des fonds de prévoyance avec la Banque Royale du Canada. Plusieurs syndicats se sont prévalus de cette opportunité et ont étendu sur un nombre appréciable d'années le remboursement du prêt. Il est à noter que ce prêt est accordé au syndicat lui-même sans qu'aucun copropriétaire n'endosse personnellement ledit prêt.

L'ASCQ est fière de sa réussite dans ce domaine, car depuis la mise sur pied de ce programme, plusieurs institutions bancaires nous ont suivi et acceptent de financer les fonds de prévoyance des syndicats en ayant besoin.

### **Vingt-quatrième recommandation :**

**La loi actuelle est tout à fait suffisante pour répondre aux besoins financiers des copropriétés. L'offre de financement des travaux à l'immeuble et de l'approvisionnement des fonds de prévoyance est**

---

<sup>59</sup> Selon une étude de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) publiée autour de l'an 2000, le nombre de copropriétés sur l'île de Montréal ayant 4 unités et moins frôlait ou même dépassait le 50%.



## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

**actuellement disponible auprès de la Banque Royale et de plusieurs autres institutions financières. Il n'y a pas lieu que le législateur intervienne.**

### Conclusion

Soulignons que

- a) L'ensemble des collectivités des copropriétaires, au Québec, n'est pas en péril. Depuis 42 ans, aucune copropriété n'a fait faillite, aucun bâtiment ne s'est effondré<sup>60</sup>. Personne ne parle de crise et personne n'est sans ressource.
- b) L'information sur les fonds de prévoyance est abondante et les médias ne se gênent pas pour soutenir les efforts des nombreuses associations et autres professionnels de la copropriété dans leurs efforts pour amener tous les syndicats à correctement approvisionner leurs fonds de prévoyance.
- c) Nous avançons, certains que les copropriétaires, dans leur très grande majorité connaissent le fonds de prévoyance et son importance. Bien que souvent ils souhaitent remettre à demain ce qui ne leur apparaît pas urgent aujourd'hui;
- d) L'ASCQ regroupe plusieurs professionnels dans divers domaines, tous impliqués en copropriété divise. C'est aussi le cas d'au moins une autre association. De plus, en collaboration avec des ingénieurs, architectes et technologues nous mettons en service un PLAN DE GESTION DE L'ACTIF. Ce programme est destiné à épauler les syndicats dans l'administration de l'intendance de leur immeuble dans l'optique d'une bonne gestion de leur fonds de prévoyance.

Bref, le Québec est parfaitement équipé pour répondre aux besoins des copropriétés qui éprouveraient des difficultés dans les domaines

- a) Des finances;
- b) De l'information;
- c) Du support de gestion de l'intendance;
- d) Du support de l'administration.

### **Vingt-cinquième recommandation :**

**Nous demandons au législateur de ne rien changer à la législation actuelle qui répond amplement aux besoins des collectivités de copropriété en matière de fonds de prévoyance.**

---

60 Nous excluons les quelques cas où la bâtisse fut condamnée avant même d'être habitée.



## Troisième section : Budgets et états financiers

### Budgets

Sauf pour la section traitant de la note d'information, nous n'avons aucun commentaire ni aucune recommandation sur le budget.

L'article 1087 C.c. est correct

### États financiers

Plusieurs personnes gravitant autour des copropriétés divisées s'étonnent que la loi ne demande que trois éléments dans la présentation d'états financiers :

- a) Le bilan;
- b) Un état des revenus et dépenses;
- c) Un état des dettes et créances;

Nous croyons que c'est suffisant et cela répond parfaitement aux besoins des milliers de syndicats de copropriété composés de peu de fractions. Quant aux copropriétés qui le désirent, elles peuvent adopter une convention réglementaire ou un règlement de l'immeuble pour s'offrir les documents financiers souhaités.

### **Vingt-sixième recommandation :**

**En ce qui concerne les documents financiers à présenter aux copropriétaires, l'article 1087 C.c. est tout à fait adéquat pour répondre aux besoins du syndicat.**

**C'est à l'assemblée des copropriétaires à fixer les règles de présentation de leurs états financiers.**

---

## Quatrième section : Assurances

### Avant-propos

Le chapitre des assurances en copropriété a toujours posé problème, car :

- 1- Le syndicat est obligé de s'assurer<sup>61</sup>; mais
- 2- Aucun assureur n'est obligé d'assurer le syndicat;  
Plus encore :
- 3- Plusieurs assureurs n'ont pas de contrat spécifique pour la copropriété divisée; ils utilisent donc la police « entreprise », ce qui crée une distorsion entre l'écriture de la

---

61 Article 1073, C.c.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

loi, celle de l'assureur et la réalité de la gestion des sinistres.

### Obligation de l'article 1073 C.c.

Tout en ignorant le nombre, nous savons qu'un certain nombre de copropriétés ne respecte pas les obligations de l'article 1073 C.c. Soit parce que personne ne s'en occupe, soit parce qu'aucun assureur ne veut les assurer. En conséquence, dans un cas comme dans l'autre, la valeur économique de la collectivité est mise à risque<sup>62</sup>.

L'ASCQ s'est toujours préoccupée de cet aspect de la gestion de la copropriété et nous ne comptons plus les colloques, séminaires, formations et rencontres partout au Québec où le sujet de l'assurance fut abordé. Nous tenons à souligner aussi les efforts de plusieurs autres associations, juristes et organisations qui, lorsque possible, informent les administrateurs et copropriétaires sur l'importance de s'assurer. Nous sommes convaincus qu'il ne s'agit pas d'une situation endémique, encore moins épidémique. Les copropriétés non assurées, nous le répétons, bien que nous n'ayons aucune statistique à ce sujet, restent l'exception<sup>63</sup>.

### Les risques usuels

Le Rapport aimerait que la loi mentionne clairement l'obligation pour le syndicat d'assurer son conseil d'administration contre les pertes résultant de ses erreurs et omissions. L'ASCQ est d'accord avec l'importance d'assurer le conseil d'administration et autres dirigeants du syndicat incluant les comités pour leur responsabilité civile, s'il y a lieu. Cette recommandation de codifier le Code civil nous semble superflue, en effet, tous les contrats d'assurance que nous avons lus contiennent des provisions couvrant la responsabilité du conseil pour les erreurs et omissions.

Si nous voulions être encore plus pointilleux, l'article 1073 C.c. mentionne bien « risques usuels » dans la liste des postes à assurer : comme un syndicat de copropriété, personne morale, comporte obligatoirement un conseil d'administration, ce serait un peu complaisant que d'en faire un cas d'espèce.

### **Vingt-septième recommandation :**

**L'ASCQ considère superflu de modifier l'article 1073 C.c. pour y inclure l'obligation d'assurer la responsabilité civile des administrateurs et dirigeants du syndicat, car toutes les polices d'assurance des copropriétés contiennent déjà une provision à cet effet.**

**Dans les cas de très grands complexes, les courtiers et assureurs dirigent les syndicats vers des assureurs spécialisés dans ce domaine.**

---

62 Nous sommes informés que les copropriétaires de copropriétés de 2, 3 ou 4 fractions s'assurent souvent individuellement et que les assureurs, en cas de perte, s'organisent pour que tout se règle « en équité ».

63 Il faut dire qu'après 36 ans d'existence et des milliers de personnes membres que nous avons côtoyées et rencontrées durant toutes ces années, l'association a une certaine expertise à ce sujet.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

### Obligation d'assurer la copropriété

Il faut reconnaître que tous les dossiers que L'ASCQ a eu à traiter lorsqu'un assureur refusait de renouveler un contrat d'assurance chez l'un de ses membres ont été réglés à la satisfaction de tous. Mais c'est souvent au prix d'une franchise très élevée ou d'une exclusion qui pourrait s'avérer économiquement catastrophique pour les copropriétaires s'ils étaient malchanceux ou même à des conditions spéciales, souvent onéreuses, concernant l'entretien et le fonctionnement de la copropriété.

Nous reconnaissons le droit aux assureurs de choisir leur clientèle, mais, en même temps, la loi impose aux syndicats de s'assurer. Nous croyons possible de concilier le droit des assureurs et les obligations du syndicat en appelant à la médiation, dans des conditions à développer. Quitte à, si le législateur maintient l'obligation pour un syndicat de copropriété de s'assurer (1073 C.c.) alors que rien n'oblige les assureurs à l'assurer, trouver un mécanisme, probablement sous l'égide gouvernementale, pour les copropriétés mal prises.

### **Vingt-huitième recommandation :**

**Nous recommandons de soumettre à un système de médiation à préciser et possiblement à l'arbitrage<sup>64</sup>, tout refus d'un assureur de renouveler un contrat avec un syndicat ou de le faire à des conditions difficilement acceptables.**

### Limitation du risque et franchise

Voici un phénomène de plus en plus fréquent soulevé dans le Rapport : l'assureur accepte d'assurer le syndicat, mais

- a) Exclut certains risques comme les dégâts des eaux  
ou
- b) Impose des franchises élevées<sup>65</sup>;

L'ASCQ n'a pas l'intention d'imputer des intentions aux assureurs, car dans les cas impliqués il y a des raisons justifiant leur geste. Nous pourrions dire que nous nous réjouissons quand cette situation se présente, car elle représente un choc important, mais salubre, permettant aux syndicats en cause de remettre leurs immeubles en bon ordre. «*A quelque chose, malheur est bon !*».

### **Vingt-neuvième recommandation :**

**A- Dans les cas où un assureur décide unilatéralement d'exclure**

---

64 Dans le cadre (peut-être) du système de résolution de conflits que nous traitons au Chapitre 5.

65 Nous connaissons plusieurs franchises de 25 000 \$, quelques-unes de 50 000 \$, une de 250 000 \$ et une de 500 000 \$ (copropriété de 110 unités). Dans ce dernier, le syndicat a réussi à assurer 450 000 \$ de la franchise sur le marché des Lloyd's. Les deux énormes franchises ont été réduites substantiellement en 2011 à la suite de remises en état de certaines composantes de l'immeuble.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**certaines couvertures de base tels que les dégâts des eaux, responsabilité du conseil ou des risques usuels tels que les tremblements de terre, etc., nous recommandons de soumettre la décision de l'assureur au même système préconisé précédemment, c'est-à-dire à un système de médiation à définir;**

- B- En dernier ressort, si la situation s'aggrave, le gouvernement devra songer à créer un genre de groupement d'assureurs, comme cela s'est fait antérieurement dans le domaine de l'automobile, pour garantir à tous les syndicats de copropriété le respect des obligations découlant de l'article 1073 du Code civil<sup>66</sup>.**

### Franchise

Le Rapport suggère d'imiter l'Ontario, qui inclut dans sa loi<sup>67</sup>, à l'article 99 (7), la notion de « franchise raisonnable<sup>68</sup> ». La notion de « raisonnable », n'est pas définie dans cette loi ce qui ouvre la porte à des conflits d'interprétation et à la limite, à des litiges. Il est inutile d'importer ce genre de clause dans notre Code civil surtout que cette notion est à l'intérieur d'une loi (Ontarienne – *common law*) qui a peu d'affinité avec la nôtre.

### Gestion des sinistres

Dans l'optique de l'assurance en copropriété, le dossier du règlement des sinistres soulève les questions suivantes :

- a) Les insuffisances d'assurance;
- b) Les, « améliorations aux parties privatives »;
- c) Les assurances des copropriétaires;
- d) Les pertes importantes et mineures;
- e) La subrogation;
- f) Le fiduciaire.

Il est intéressant de noter que le Rapport fait un excellent exposé sur ces sujets sauf en ce qui concerne le fiduciaire.

---

66 Ce n'est pas un dossier aussi simple que celui de l'automobile, mais c'est possible de trouver une solution. Toujours en dernier ressort.

67 *Loi sur les condominiums 1998*, chap. 19

68 Voici l'extrait de cette loi : « Montant du recouvrement : 99 (7) *Sous réserve d'une franchise raisonnable, l'assurance dont le présent article exige la souscription couvre le coût de remplacement de la propriété endommagée en raison des risques auxquels l'assurance s'applique.* [1998, chap. 19, par. 99 (7)]. En anglais "Subject to a reasonable deductible (...)"

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

### Insuffisance d'assurance

Comme le soulève le Rapport, il est vrai que certains syndicats de copropriété seraient sous-évalués aux fins d'assurance de l'immeuble, mais nous ne croyons pas que la faute revienne dans tous les cas au syndicat de copropriété.

L'assureur a une grande part de responsabilité dans cette situation, car il pourrait exiger une évaluation aux fins d'assurance avant d'accepter le risque. D'ailleurs dans le cas des copropriétés comprenant de petits bâtiments, les assureurs ont l'habitude d'assigner un expert en bâtiment pour analyser et évaluer le risque. Évidemment dans les bâtiments de plus grande envergure, un évaluateur professionnel serait plutôt la norme. C'est au syndicat à décider et à l'assureur d'en être satisfait.

Mais si l'assureur se contente d'un chiffre non vérifié par lui, sachant que l'article 1073 C.c. commande d'assurer l'immeuble « valeur à neuf », il court un risque qu'il pourrait devoir assumer<sup>69</sup>. Les tribunaux ne se sont pas prononcés sur la qualification d'ordre public de l'article 1073 C.c., mais l'ASCQ est d'avis qu'il sera reconnu d'ordre public de direction. Cela pourrait impliquer que les assureurs, peu importe le montant de valeur indiqué à la face du contrat d'assurance, pourraient devoir couvrir la pleine valeur de remplacement.

S'il s'avère une insuffisance d'assurance du syndicat à la suite d'un sinistre et, nonobstant notre remarque sur la qualification « d'ordre public de direction » de l'article 1073 C.c., l'ASCQ pense que les copropriétaires ne devraient pas en subir les conséquences financières. Même raisonnement dans les cas pertinents soulevés par le Rapport concernant les dossiers de propriétés par phases, propriétés superficielles, horizontales et autres constitutions créatives de copropriétés multiples.

### **Trentième recommandation :**

**En cas d'insuffisance d'assurances du syndicat, peu importe les circonstances ou les raisons, nous recommandons au législateur d'étudier la possibilité d'inclure à l'article 1073 du Code civil la substitution de l'assurance individuelle des copropriétaires à celle du syndicat jusqu'à la limite de cette insuffisance sur la base de la quote-part des charges de chacun.**

### Les « améliorations aux parties privatives<sup>70</sup> »:

Une des préoccupations du Rapport concerne les « améliorations aux parties privatives » lorsque vient le temps de régler un sinistre. On s'inquiète de la fréquente impossibilité de distinguer entre les éléments de la construction originale et ceux de la construction réelle à l'heure d'un sinistre – à cause de modifications à l'intérieur des parties privatives. L'ASCQ pense qu'il s'agit d'un faux problème.

---

69 Comme base de réflexion, l'affaire Fortier [*Les Fermes Fortier & fils s.e.n.c. c. Promutuel Lac St-Pierre*; 405-17-000331-038] représente une excellente lecture.

70 À peu près tout le monde réfère à ces améliorations comme des « améliorations locatives ».

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

Nous avons répertorié plusieurs sinistres majeurs (bâtiment détruit<sup>71</sup>) au Québec depuis 1994 et des centaines de sinistres importants (bâtiment non complètement détruit, mais avec des dommages importants) et des milliers d'autres réclamations moins lourdes ayant impliqué à la fois l'intervention des assureurs du syndicat et ceux des copropriétaires. Dans tous les cas, les assureurs, le syndicat et les copropriétaires concernés ont résolu les conflits potentiels relevant de la distinction à faire entre les parties privatives et communes couvertes par l'assureur du syndicat et les « améliorations aux parties privatives » couvertes par les assureurs des copropriétaires.

Il faut se rappeler que presque tous, sinon tous les actes constitutifs depuis 1970, contiennent une convention relative aux parties privatives demandant aux copropriétaires de soumettre leurs plans d'amélioration ou de rénovations de leur partie privative avant d'entreprendre des travaux. L'approbation du conseil est à leur procès-verbal qui lui est versé au registre du syndicat.

Dire que souvent les copropriétaires ne respectent pas cette obligation ou que les conseils d'administration ne s'en préoccupent pas correspond peut-être à une réalité, mais cette constatation ne doit pas influencer l'élaboration des politiques de gestion relevant de la loi.

De plus, dans des cas plus particuliers, rien n'empêche les conseils d'administration, avec l'accord des copropriétaires, de procéder, à un moment déterminé, à un inventaire complet des parties communes et privatives pour déterminer les éléments qualifiés « d'améliorations des parties privatives » et de faire valider le tout par l'assureur du syndicat<sup>72</sup>. Cela s'est fait dans plusieurs syndicats et pourrait se généraliser. Encore ici, c'est une décision qui concerne ceux et celles qui ont investi des sommes importantes dans un immeuble en copropriété et non pas le législateur.

Qui plus est, dans les cas où « les plans et devis tels que construit » se trouvant au registre du syndicat (1070 C.c.) ne sont pas, ou n'apparaissent pas conformes à la réalité, il est possible pour un syndicat d'établir en tout temps, à l'aide de patience et d'enquête, les composantes précises d'un plan et devis d'origine d'une bâtisse. La démonstration vient d'être faite dans une affaire impliquant le syndicat de copropriété Co-Toit<sup>73</sup>.

### **Trente et unième recommandation :**

**L'ASCQ considère la structure juridique actuelle parfaitement capable de répondre aux besoins lorsqu'il s'agit de connaître la différence entre les parties communes et privatives mentionnées à l'article 1073 C.c. de même que les améliorations aux mêmes parties privatives, exclues de la responsabilité du syndicat, sans besoin de compliquer l'écriture du Code civil.**

---

71 Nous avons été impliqués dans 14 d'entre eux. Nous en avons été informés par les membres d'environ sept autres. Il y en a peut-être plus.

72 Ceci se fait généralement par un évaluateur agréé.

73 *Bédard c. Bourbonnais*, 2011 QCCS 6587 (CanLII)

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## Les assurances des copropriétaires

Même si l'assurance des copropriétaires ne concerne pas directement le syndicat, car c'est aux copropriétaires, dans le contexte de la libre disposition des biens, de s'occuper de leurs affaires, il est fréquent qu'une obligation de s'assurer pour les copropriétaires soit mentionnée dans la déclaration. Cette convention réglementaire n'a de conséquence que pour les copropriétaires et non pour le syndicat. Ce dernier peut cependant prendre des mesures coercitives pour faire respecter cette convention par ses copropriétaires. Ceci relève du lien contractuel entre les parties.

Le Rapport souhaiterait pouvoir obliger les copropriétaires à dénoncer leurs contrats d'assurance au syndicat<sup>74</sup>. Cette suggestion est louable, mais elle relève des conventions réglementaires ou du règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété qui se trouve être sous le contrôle absolu des copropriétaires. Cette déclaration peut exiger des copropriétaires qu'ils soient assurés. C'est suffisant et cela répond correctement aux besoins du syndicat. Il y a une sanction possible pour un copropriétaire ne respectant pas cette convention réglementaire et cela satisfait<sup>75</sup> l'ASCQ.

### **Trente deuxième recommandation :**

**Il n'y a pas lieu d'interférer dans la gestion du syndicat en obligeant les copropriétaires, par voie législative, à remettre tout document ou renseignements concernant leurs assurances personnelles à qui que ce soit y compris au syndicat. L'acte constitutif ou le règlement de l'immeuble peut y pourvoir commodément.**

## Évaluation aux fins d'assurances

Le Rapport souhaite que les syndicats de copropriété procèdent à une évaluation périodique et obligatoire de leur(s) immeuble(s) aux fins d'assurances<sup>76</sup>. Encore une fois il s'agit d'une intrusion dans le droit de gérance du syndicat et une ingérence dans le principe sacré du droit de la libre disposition des biens garantie par la Charte des droits et libertés de la personne<sup>77</sup>. Chaque copropriété, petite ou grande, a la capacité de décider elle-même si elle a besoin de cette évaluation. En outre, les assureurs sont parfaitement capables, comme nous l'avons déjà exprimé, de décider s'ils ont besoin d'une évaluation ou pas.

### **Trente troisième recommandation :**

---

74 [Rapport] 2.5.2 (3) *Accorder le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices d'assurance individuelles, et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.*

75 Voir *Célestin c. SDC de l'Autre Rive de Navarre* 5-6; 505-32-019243-055

76 [Rapport] 2.5.2 (1) *Imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins à tous les trois (3) ans. [Rapport] 2.5.3 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à : 2.5.3 (1) Imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble aux fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf.*

77 Art. 6 Charte des droits



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**L'ASCQ demande d'oublier cette recommandation du Rapport voulant que les syndicats soient obligés de procéder avec l'obtention d'une évaluation périodique aux fins d'assurances. Il revient aux syndicats et à leurs assureurs de décider de la pertinence d'obtenir une telle évaluation.**

### Pertes importantes ou mineures

Lorsque survient un sinistre, plusieurs questions surgissent aussitôt :

---

a) Est-ce une perte importante?

Dans ce cas, le règlement du sinistre repose entre les mains du fiduciaire nommé en vertu des dispositions de l'article 1075 du Code civil;

b) Si la perte est mineure, l'article 2494 du Code civil semble s'appliquer laissant à l'assureur du syndicat le soin, s'il le décide, de régler la réclamation lui-même.

La question n'est pas banale, car s'il y a fiduciaire, elle implique :

a) Une dépense supplémentaire pour l'assureur du syndicat et potentiellement le syndicat lui-même (coût du fiduciaire);

b) Dans le cas de la présence du fiduciaire, l'assureur et le syndicat perdent le contrôle du règlement du sinistre incluant les frais reliés aux experts retenus par le fiduciaire et les honoraires mêmes du fiduciaire;

Cette notion nouvelle d'introduire un fiduciaire dans le règlement d'une perte importante a plu à l'ASCQ, car elle tend à garantir :

a) l'intégrité économique de l'immeuble et de chacune de ses fractions surtout après destruction;

b) la protection des droits des propriétaires inconnus tels les créanciers hypothécaires ainsi que les bénéficiaires et héritiers de nos copropriétaires.

En partant du principe que toutes les pertes sont « mineures », qui déterminera ce qu'est une « perte importante »?

### Perte importante : détermination

Plusieurs déclarations de copropriété ont, dans leur d'actes constitutifs, une convention indiquant un seuil à partir duquel une perte devient importante. Pour ces syndicats, la question ne se pose pas. Mieux encore, l'assureur a toujours le loisir de décider *motu proprio* qu'une perte, peu importe la valeur qu'elle représente, est importante. Il faut accepter que la destruction d'une maison de ville située dans un complexe de 300 fractions soit possiblement une perte plus importante que la destruction d'un seul appartement dans un complexe de 300 fractions en hauteur.

Dans les cas où l'acte constitutif ne fixe pas de critères pour déterminer le niveau d'une « perte importante », le syndicat et l'assureur sont tout à fait capables de décider ensemble. Si les copropriétaires ne sont pas confortables avec ce pouvoir du conseil, ils



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

peuvent modifier l'acte constitutif et, dans le cadre des dispositions de l'article 1097 du Code civil, encadrer et restreindre ce pouvoir prévu à l'acte constitutif, tel que l'autorise l'article 1053 C.c.

### Perte importante : Fiduciaire<sup>78</sup>

En insérant la présence obligatoire d'un fiduciaire<sup>79</sup> dans le règlement des pertes importantes, le législateur a voulu protéger les intérêts financiers de tous les copropriétaires et de tous leurs ayants cause, connus ou inconnus, présents et futurs.

L'expérience actuelle du règlement des sinistres considérés comme étant des pertes importantes, ne semble avoir causé aucun problème majeur. Il faut se rappeler toutefois que :

- a) la présence d'un fiduciaire augmente les coûts de règlement d'un sinistre,
- b) les conseils d'administration des syndicats de copropriété n'ont aucune idée du fonctionnement d'un fiduciaire.

Comme la très grande majorité des administrateurs de copropriété sont bénévoles et experts en toutes choses sauf en assurances, ils se fient à l'assureur qui leur suggère un fiduciaire de service ce qui satisfait tout le monde. Encore une fois, ne réparons pas ce qui n'est pas brisé.

### **Trente-quatrième recommandation :**

#### **Il est inutile de modifier quoi que ce soit à l'article 1075 du Code civil**

### Subrogation

Le Rapport (recommandation 2.5.3) soulève une question concernant l'article 2474 C.c.<sup>80</sup>. Cet article (2474) accorde le droit à un assureur d'être subrogé dans les droits de son client (ici le syndicat). Or, il semble que certains assureurs s'interrogent sur la notion de « *membres de la maison de l'assuré* » lorsqu'il est question du lien entre copropriétaires et syndicat.

Il n'y a rien à discuter sur ce sujet car l'exercice du droit de subrogation est une possibilité, pas une obligation. Les assureurs ont la liberté de se servir de ce droit ou pas sous réserve évidemment des limitations imposées par leur client (le syndicat) à travers les actes constitutifs de sa déclaration de copropriété.

- a) Il restera au tribunal de se prononcer, advenant qu'une cause lui soit présentée un jour. Notons qu'une cause importante est actuellement débattue devant les tribunaux<sup>81</sup>. Nous ne pouvons en anticiper les résultats.

78 Curieusement, ni le Rapport, ni celui du groupe de travail de la Chambre des notaires ne discute du fiduciaire.

79 Article 1075 C.c.

80 [Rapport] 2.5.3 (5) *Modifier le deuxième alinéa de l'article 2474 afin d'y préciser que l'assureur d'un syndicat qui font partie de leur maison.*

81 *La Capitale Assurances Générales Inc. c. 177846 Canada Inc.* et al (500-17-039143-071); *ING Compagnie D'assurance Du Canada* et al c. *SDC Rivebourg Phase VII* - et al (500-17-039165-074); *Allstate du Canada, Compagnie d'assurance; c. 177846 Canada Inc. et al* (500-17-039173-078); (Cas de subrogation. Serait en état. Si aucun règlement, le procès serait en 2014.)

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

L'ASCQ croit et continue de soutenir que l'assureur est tout à fait en mesure de décider s'il se sert de son droit subrogatoire - s'il ne l'a pas cédé évidemment - ou pas. Dans l'état actuel des choses, et, prenant acte de la position des assureurs qui doivent composer avec trois régimes distincts de copropriété divise au Canada<sup>82</sup>, un *modus operandi* s'est installé qui semble satisfaire tout le monde. Encore une fois, inutile de réparer ce qui n'est pas brisé.

### **Trente-cinquième recommandation :**

**L'article 2474 du Code civil est correctement écrit, et n'a nul besoin d'être amélioré.**

#### Subrogation : Remarques

Plusieurs syndicats de copropriété ont modifié leur acte constitutif, au cours des ans, pour permettre aux assureurs du syndicat et des copropriétaires d'utiliser leur droit subrogatoire. Dans tous les cas de notre connaissance, ce droit est limité à un million de dollars, qui est la limite minimale de couverture en responsabilité civile offerte par les assureurs.

C'est le marché de la libre entreprise qui prédomine et c'est très bien ainsi. Il n'y a pas lieu d'intervenir dans les affaires commerciales non gouvernementales

### **Trente-sixième recommandation :**

- A- Laissons les parties libres de s'occuper de leurs affaires lorsque le droit à la subrogation des assureurs est concerné.**
- B- Le fait que les assureurs considèrent les copropriétaires d'une copropriété divise comme des « *membres de la maison de l'assuré* » ne nous concerne en rien. C'est un choix d'affaires.**
- C- Advenant une incompatibilité d'arguments concernant l'interprétation des articles 1075 C.c. et 2474 C.c., entre les assureurs et un syndicat de copropriété, laissons le soin aux tribunaux de se prononcer et de déterminer ce qu'il en est.**

#### Copropriétés par phases

Dans son chapitre sur les assurances, le Rapport traite des copropriétés par phases avec syndicat horizontal et syndicats verticaux ou autres organisations complexes d'immeubles formant un groupe ou un domaine. On soulève avec raison qu'il devient difficile, sinon

---

82 Syndicalisation de capitaux au Québec; *common law* dans huit provinces et système *strata* en Colombie-Britannique.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

impossible dans certains cas, de négocier correctement des couvertures d'assurances.

L'ASCQ a toujours été d'opinion que ces organisations complexes n'auraient jamais dû exister, car elles posent des problèmes importants à plusieurs niveaux, la question d'assurance n'étant pas la moindre. L'ASCQ préconise, et a toujours préconisé, de respecter la théorie du notaire Landry, l'instigateur de la copropriété au carré<sup>83</sup>, repensée et corrigée par le docteur Frenette, notaire<sup>84</sup> c'est-à-dire procéder par phases pourvu qu'à la fin tout le monde se retrouve en un seul syndicat de copropriété. À notre avis, le législateur peut facilement contrôler le développement actuellement débridé des copropriétés par phases (au carré); il a déjà le personnel en place<sup>85</sup>.

### Copropriété par phase : assurance

Avec le système de copropriété par phase où nous trouvons un syndicat dit « horizontal » sur les parties privatives duquel sont des syndicats « verticaux ». La question d'assurance nous apparaît un nœud gordien. Voici la problématique :

ATTENDU QUE L'article 1073 oblige le syndicat à assurer à la fois les parties communes et privatives sauf amélioration aux parties privatives,

ATTENDU QUE Les parties privatives du syndicat horizontal sont des copropriétés verticales,

Est-ce à dire que l'assurance du syndicat horizontal couvre chacun des syndicats verticaux? Si oui, que couvrirait l'assurance de ces syndicats verticaux obligés de conclure chacun une assurance en vertu des dispositions de l'article 1073 C.c. ? L'élimination de ces copropriétés par phases sans obligation de fusion réglerait cette question.

Évidemment, si la déclarante a prévu à son acte constitutif que chacun des immeubles verticaux construits sur la partie privative de la fraction du syndicat horizontal doit être considéré comme une « amélioration aux parties privatives » la question ne se pose pas. Mais s'il n'y a aucune mention, la question se pose.

Il faut admettre cependant que les assureurs sont très accommodants dans ces situations où très souvent le syndicat horizontal assure dans une seule police l'ensemble du complexe de copropriétés par phases et le règlement des sinistres se conclut comme si l'ensemble ne formait qu'une seule copropriété.

### **Trente-septième recommandation :**

**L'ASCQ recommande au législateur de mettre fin à cette mode de construction de domaines ou groupements de copropriétés par phases**

---

83 Ce système a été pensé il y a plusieurs années pour permettre le développement de copropriétés sur la base d'un immeuble « terrain » divisé en fractions sur les parties privatives desquelles s'élèveraient des immeubles verticaux avec la finalité d'une fusion générale lorsque le développement, généralement *échelonné sur plusieurs années avec une limite de temps prévue – serait complété. Ce concept est fréquent dans plusieurs États américains (Community Association). On le retrouve aussi en Alberta et en Colombie britannique au Canada.*

84 « Notes sur la copropriété par phase ». (1988), 91 R. du N. 200

85 Probablement le Ministère des Richesses Naturelles et de la Faune, l'actuel responsable des cadastres.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

où nous retrouvons jusqu'à 35 ou 40 syndicats différents – généralement très petits - regroupés sur un terrain unique.

Dans le futur, le déclarant devrait mentionner dans sa note d'information<sup>86</sup> que l'ensemble décrit sera obligatoirement fusionné après qu'il soit complété ou après une limite de temps si, pour diverses raisons, l'ensemble du projet ne se terminait pas

Comme mesure transitoire, le législateur devrait décréter la fusion automatique de toutes les copropriétés actuellement créées sur le principe de copropriété par phases composées d'un syndicat « horizontal » et d'un ou de plusieurs syndicats « verticaux ».

La méthode pour ce faire pourra se discuter en comité suivi d'une période permettant de déposer des mémoires par les groupes intéressés.

### Fusion et défusion

Il n'y a pas que des copropriétés par phases au Québec, il existe également des regroupements de syndicats indépendants généralement rassemblés dans un groupe homogène et esthétique.

Le Rapport consacre sa section 2,9 toute entière sur la question de fusion et de défusion. Il faut admettre que cette préoccupation est surprenante puis que l'ASCQ connaît au moins une douzaine de groupements de syndicats qui se sont fusionnés en particulier depuis la reconnaissance de cette possibilité par la Cour supérieure dans l'affaire du syndicat Zermatt<sup>87</sup>

### Trente-huitième recommandation :

Partant du principe que « ce que la loi ne défend pas est permis », la loi actuelle est tout à fait suffisante pour permettre les fusions et défusions. En conséquence rien ne devrait être modifié au Code civil concernant ce sujet.

---

<sup>86</sup> Article 1785 & s.

<sup>87</sup> 700-05-007618-998 (15 mars 2001) Bilodeau, R. J.C.S.

## CHAPITRE QUATRIÈME

### ADMINISTRATION

#### Première section : Les organes décisionnels

##### Conseil d'administration : La formation

Quelques pays d'Europe, l'Allemagne en particulier, ont instauré un système de formation obligatoire pour les personnes siégeant au conseil administratif de tout édifice voué à l'occupation par des personnes<sup>88</sup>. La Floride<sup>89</sup> vient de mettre en vigueur une obligation pour tous les membres de conseil d'administration des « *condominiums* », « *community associations* » et « *homeowners' associations* » de recevoir une formation ou de prouver qu'ils ont lu tous les documents de la copropriété dans un certain délai suivant leur nomination, sous peine de suspension. Il y en a sûrement d'autres, mais nous n'avons pas fait de recherche. Aucune province canadienne ne demande quoi que ce soit à des personnes nommées ou élues au conseil de leurs copropriétés.

Ici au Québec, l'offre de formation ne manque pas. L'ASCQ organise des sessions de formation depuis 1992 sur les thèmes administratifs<sup>90</sup> et depuis 2008, des formations gratuites sur l'intendance<sup>91</sup>. Toutes sont très populaires et religieusement suivies.

Plusieurs associations, organisations et individus offrent qui des séminaires, qui des colloques sur des sujets reliés à la saine administration d'une copropriété, généralement divisée. Sans compter le Web. Même la Chambre des notaires offre gratuitement à la population, par son service 1-800-notaires, des renseignements sur la copropriété divisée. Il n'y a pas pénurie dans le domaine. Qu'est-il besoin d'en rajouter? L'offre est abondante et de bonne qualité.

#### **Trente neuvième recommandation :**

#### **A- Nous croyons que l'offre d'information aux copropriétaires, aux administrateurs et au grand public en général est abondante et**

---

88 Les informations reçues semblent indiquer que l'obligation d'une formation s'adresse à toute personne siégeant sur un conseil d'administration

89 Florida - Chapter 718 (the Condominium Act) : Directors Must Read Condominium Docs: SB 1196 now requires that all newly elected directors, within 90 days of being elected, must certify to the secretary that he or she has read and will uphold the association documents. Alternatively, the newly elected or appointed directors must take a course administered by an appointed condo educational provider.

90 De l'introduction à la copropriété à la gestion des situations difficiles en passant par les assurances, le fonds de prévoyance, les finances, le registre, etc.

91 Entretien de la brique, des dalles de béton, fenêtres, des équipements mécaniques, etc.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**facilement disponible. Si le gouvernement décidait d'investir des sommes dans le domaine de la copropriété, nos taxes serviraient beaucoup mieux l'ensemble de l'industrie s'il soutenait une Chaire universitaire vouée à la copropriété, toutes catégories, au Québec;**

**B- Peut-être même pourrait-il encourager la Régie du bâtiment, la Régie du logement, Hydro-Québec, la Commission de la Santé et de la Sécurité au Travail (CSST) ainsi que tous les organismes publics à intégrer à leurs programmes d'information des messages pratiques aux copropriétés de toutes catégories.**

Bref, l'offre de formation pour les administrateurs est libre, volontaire, amplement suffisant et diversifié.

### Assemblée des copropriétaires

Le fonctionnement et la logistique d'une assemblée des copropriétaires, annuelle ou extraordinaire, sont gérés par le règlement de l'immeuble.<sup>92</sup> En général, l'organisation nous semble satisfaisante. Le déroulement pose quelques fois problème, surtout par le manque d'expérience de la personne mandatée pour diriger les débats ou par quelques copropriétaires (ou visiteurs) perturbateurs. Ces situations feront l'objet de représentations au Chapitre traitant de la résolution des conflits.

### Quarantième recommandation :

**L'article 1054 C.c. est tout à fait adéquat pour régir l'organisation d'une assemblée des copropriétaires. Un règlement de l'immeuble est flexible et permet de s'adapter rapidement et facilement à toute situation pouvant se produire tout au long de la vie d'un syndicat de copropriété.**

**Quant au fond, la loi est suffisamment explicite et complète pour répondre à toute possibilité de confusion.**

---

92 Article 1054 C.c.

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## Procès-verbal

Le Rapport s'inquiète du fait que « *la distribution du procès-verbal aux copropriétaires fait l'objet d'une pratique pour le moins inégale au sein des copropriétés au Québec [sic].*<sup>93</sup> » Nous ignorons le pourquoi de cette étonnante remarque, sachant que nulle part dans la loi il est demandé que le syndicat « distribue » le procès-verbal à ses copropriétaires. Ce que la loi demande est de placer le procès-verbal au registre du syndicat. Il revient au règlement de l'immeuble, s'il y a lieu, de décider de sa distribution.

Il nous apparaît irréaliste d'imposer (sans mentionner l'obligation de réussir) la distribution d'un procès-verbal à un coût raisonnable dans les 30 jours d'une assemblée des copropriétaires dans les collectivités gérées par des bénévoles. Ne pensons même pas à la logistique de cette distribution dans les copropriétés avec un grand nombre de fractions où celles dont les copropriétaires sont éparpillés autour du monde.

## **Quarante et unième recommandation :**

**Il faut ignorer la recommandation 2.1.1 (8) du Rapport et laisser les règlements de l'immeuble s'occuper des détails concernant la distribution des procès-verbaux.**

## La gérance : 1085 C.c.

Le concept même d'une collectivité de copropriétaires oblige une structure administrative fonctionnelle et efficace ne fût que pour les plus simples besoins (neige, gazon, propreté, contrats usuels, etc.).

Il faut ajouter la gestion des obligations imposées par le Code civil du Québec sur la conservation de l'immeuble, l'administration et l'entretien des parties communes, et la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble et au syndicat, qui résultent de l'implication des administrateurs à un niveau ou un autre<sup>94</sup>.

Dans le cadre de cette réalité, la question soumise aux membres de l'ASCQ lors de sa tournée provinciale de consultation fut :

***Doit-on, sous une forme ou une autre, imposer aux syndicats de copropriété du Québec une gestion obligatoire faite des personnes possédant des qualifications particulières ou ayant reçu une formation spécifique répondant à certains critères – critères à être définis - imposés par la loi ?***

- Si oui,
  - o devrait-on traiter tous les syndicats de la même façon ?
  - o devrait-on graduer le niveau de formation des individus œuvrant en gérance de copropriété divisée selon l'importance du nombre de fractions à gérer ?

---

93 [Rapport] 2.1.1 (8) *Ajouter une disposition obligeant le conseil d'administration à transmettre aux copropriétaires, à l'adresse apparaissant au registre du syndicat, le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la tenue de celle-ci.*

94 Article 1039, Code civil



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

- devrait-on considérer uniquement le nombre de parties privatives à destination résidentielle plutôt que le nombre total de fractions dans le calcul d'un nombre minimal de fractions (si cette méthode est retenue) délimitant l'obligation d'une gestion spéciale ?
- Les questions subsidiaires soulevées sont :
  - Qui sera le surveillant d'un tel système?
  - Qui établira les critères et en surveillera l'application ?

**À la question :** **Êtes-vous d'accord que les gérants et gestionnaires de copropriété divisées fassent partie d'un ordre professionnel?**

**La réponse** est sans équivoque et unanime : **On se fiche que les personnes gérant nos immeubles soient des docteurs en gestion en autant qu'on ne soit pas obligés de les engager ou de retenir leurs services!**

### Historique ASCQ

**L'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ)** fondée en 1976 n'est pas un organisme de pression.

Sauf dans des situations exceptionnelles, ses interventions publiques se sont limitées à la diffusion d'informations relevant de la mission que l'Association s'est donnée. ASCQ a mené une vaste enquête parmi ses membres. Après analyses et discussions, nous soumettons à votre appréciation la présente réflexion sur le dossier de la gerance.

### Ordre professionnel?

Le Code civil à son article 1085 permet au conseil syndical de déléguer la gestion de ses affaires courantes à un copropriétaire ou à quelqu'un d'autre. Ce « quelqu'un d'autre » peut être un copropriétaire ou un simple citoyen, peu importe sa formation; ou encore un gérant qui s'affiche comme professionnel.

Pour sa part, le Rapport recommande au gouvernement d'obliger les gestionnaires professionnels de copropriété [sic] à faire partie d'un Ordre professionnel et plus spécifiquement de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Adm.A)<sup>95</sup>.

*Note : le Rapport ne donne aucune indication sur ce qu'est un « gestionnaire professionnel de copropriété ». il faut noter, et nous l'apprécions, que le Rapport ne va pas jusqu'à suggérer d'obliger les syndicats de copropriété à embaucher obligatoirement un gestionnaire professionnel, peu importe ce que c'est.*

---

95 [Rapport] 2.2.2 *Que le gestionnaire professionnel de copropriété, excluant les membres du conseil d'administration et le gestionnaire bénévole, soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. (...) Les membres du Groupe de travail (...) soulignent que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec réclame dans son mémoire que l'activité de gestionnaire de copropriété devienne un acte exclusif pour l'administrateur agréé.*

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## Position de l'ASCQ

De par les commentaires recueillis au Québec, l'ASCQ recommande ce qui suit au législateur :

### Quarante deuxième recommandation :

**A- L'ASCQ est d'accord avec la formation d'individus en gestion de copropriété (toutes catégories), formation donnée par quiconque veut bien en organiser incluant des Ordres professionnels, des maisons d'enseignement ou organismes de formation de tous genres.**

*NOTE : L'ASCQ forme des administrateurs depuis 1993 et la CORGEC<sup>96</sup> lance cette année un programme de formation pour les gestionnaires amenant au grade de REGISTERED PROPERTY MANAGER (RPM) reconnu partout au Canada et aux États-Unis. Déjà 12 gestionnaires professionnels ont reçu leur accréditation.*

**B- Mais à aucun prix les syndicats ne veulent être contraints à retenir les services d'une personne accréditée, diplômée ou certifiée par qui que ce soit. C'est au conseil d'administration de décider des qualifications des personnes choisies pour s'occuper de leurs affaires.**

**C- Les syndicats de copropriété et leurs copropriétaires veulent être tout à fait libres de :**

**a) décider de retenir les services d'un gestionnaire qu'il soit professionnel ou amateur, rémunéré ou bénévole ou même de ne pas en retenir du tout;**

**b) décider de la ou des personnes à qui ils confieront l'exécution des décisions de leur conseil d'administration et celles de l'assemblée des copropriétaires.**

---

<sup>96</sup> Corporation professionnelle des gérants de copropriété du Québec; cette corporation a été mise sur pied par ASCQ en 2003 dans le but de structurer la profession. Même si elle est autorisée à inclure le mot « professionnel » dans son titre, elle a choisi de le retirer suite à des plaintes d'organismes et d'individus.

## Deuxième section : Le Code civil

### L'article 1053, Code civil

L'article 1053 du Code civil liste les composantes de l'acte constitutif. Dans celles-ci, deux éléments soulèvent des commentaires :

- 1- « *L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, celle des parties privatives et celles des parties communes* »;
- 2- « *La détermination des valeurs relatives et la méthode utilisée pour les établir* »;

### Destination

Le terme « destination » de l'article 1053 pose problème. Comme sa définition est vague, elle est sujette à interprétation. Deux écoles de pensée s'affrontent d'ailleurs et les tribunaux, incluant la Cour d'appel qui, malgré sa position plus marquée vers l'une des définitions,<sup>97</sup> n'a pas rejeté l'autre<sup>98</sup>. L'ASCQ est d'avis qu'une simple correction du texte de l'article 1053 C.c. permettrait d'éliminer de douloureuses confusions et discussions qui résultent (souvent) d'inutiles débours de frais juridiques pour un grand nombre de syndicats.

Normalement, la destination générale (ou primaire ou globale) de l'immeuble d'un syndicat se décrit assez simplement. La destination est résidentielle, commerciale, industrielle, villégiature (*condotel, hôtel, terrain de camping, quais pour embarcation, terrain d'aviation,*) etc., ou un mixte de tout cela.

Où la notion de destination se complique, c'est dans l'affectation des destinations secondaires et tertiaires<sup>99</sup>. S'il est simple de qualifier « *changement de destination de l'immeuble* » la décision de transformer l'immeuble d'un syndicat à vocation résidentielle en usine, il est plus difficile de considérer comme « *changement de destination* » l'agrandissement du stationnement ou le remplacement de l'asphalte de ce stationnement en pavé uni par exemple ou tout simplement de permettre à un copropriétaire d'exercer une profession dans sa partie privative<sup>100</sup>.

---

97 Celle qui dit que la destination est l'ensemble des éléments de l'immeuble et non pas uniquement sa considération générale, ce qui amène certains juristes à prétendre qu'il faudrait les majorités de l'article 1098 C.c. pour changer la couleur des portes d'entrée. Ref : GAGNON, C., VALLÉ-OUELLET, F., DIEBOLT, S., et quelques autres.

98 Celle qui accorde une destination générale à l'immeuble et des destinations particulières aux parties communes et privatives. FRENETTE, F., notaire et quelques autres. Cette thèse prétend qu'il y a des niveaux de valeurs dans un immeuble. Par exemple, modifier la destination globale de l'immeuble, disons « résidentielle » demanderait les approbations prévues à l'article 1098 C.c. pour en changer (ou modifier) la vocation tandis que modifier le style des portes d'entrée des appartements demanderait seulement les approbations prévues à l'article 1097 (2) C.c. et la modification de la couleur des mêmes portes demanderait l'approbation prévue à l'article 1096 C.c..

99 Plusieurs textes ont traité du sujet. ALLARD, S., notaire; FRENETTE, F., notaire; GAGNON, C., notaire; LAFOND, P.C., professeur; LAMONTAGNE, D.C., professeur; COMTOIS, R., notaire; VALLÉE OUELLETTE, F., notaire et quelques autres.

100 À ce sujet, lire l'intéressante analyse du professeur Lafond qui rappelle l'article 1056 C.c. et les notions de

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Sans oublier l'importance de la spécification suivante de l'article 1102 C.c. « *Est sans effet toute décision du syndicat qui (...) modifie la destination de sa partie privative et l'usage qu'il peut en faire* » qui éliminerait pratiquement la possibilité de transformer la destination de l'immeuble – disons de résidence à bureau – sans obtenir 100 % des voix et non 90 % comme le prévoit l'article 1098 C.c.

Le Rapport soulève avec pertinence le problème entre l'interprétation de la « destination » et le contenu de l'article 1102 C.c., question qui sème la discorde pour ne pas dire la disharmonie dans plusieurs collectivités. Nous proposerons une solution concernant cet article 1102 C.c. lors de l'étude de l'article 1102 C.c.

Entre-temps, dans le but d'éliminer une certaine confusion dans l'interprétation du mot « destination » nous vous proposons ce qui suit :

### **Quarante troisième recommandation :**

**A- L'ASCQ recommande que le premier paragraphe de l'article 1053 C.c. se lise comme suit :**

***L'acte constitutif de copropriété définit la destination générale (ou primaire ou globale au choix du rédacteur) de l'immeuble et les destinations particulières des parties privatives et des parties communes prises individuellement ou globalement;***

**B- En parallèle, le quatrième alinéa de l'article 1097 C.c. devrait se lire comme suit :**

***4<sup>o</sup> La modification de l'acte constitutif de copropriété incluant les destinations particulières des parties communes et des parties privatives<sup>101</sup>;***

**C- En parallèle, le premier alinéa de l'article 1098 C.c. devrait se lire comme suit :**

***1<sup>o</sup> Qui changent la destination générale (ou primaire ou globale au choix du rédacteur) de l'immeuble;***

---

« caractère et situation » qui se rajoutent à l'autre notion, celle de la destination. La professeure Gagnon a aussi effleuré le sujet dans sa thèse de doctorat qui a été éditée pour publication. LAFOND, P. C., Précis de droit des biens, Édition Thémis. Notre propos tient compte uniquement de l'article 1053 C.c.; GAGNON, C., La copropriété divisée, Édition Yvon Blais.

101 Ou tout simplement « *4<sup>o</sup> La modification de l'acte constitutif de copropriété incluant les destinations des parties communes et des parties privatives;* ».

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

### 1041 C.c. : Détermination des valeurs relatives

Nous avons longuement traité des valeurs relatives au Chapitre NAISSANCE DU SYNDICAT. (P.22 & s.) Nous vous y référons.

### 1053, 1064 et 1090 C.c. : conflit

Depuis 1994 existe une distorsion au code civil entre trois articles : les articles 1053, 1064 et 1090 du Code civil. Faisons un bref rappel :

L'article 1053 contient ce qui suit :

- a) *L'acte constitutif détermine également la valeur relative de chaque fraction et (...) la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction (...)*

L'article 1064 contient ce qui suit :

- b) *Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges (...).*

L'article 1090 contient ce qui suit :

- c) *Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. (...)*

Or, le grand juriste Louis Philippe Pigeon <sup>102</sup> a écrit et répété à plusieurs reprises: « Le législateur n'écrit rien pour ne rien dire ». Alors, si le législateur a écrit à l'article 1053 C.c. « *L'acte constitutif détermine également la valeur relative de chaque fraction et (...) la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction* » pour en même temps écrire à l'article 1064 que les charges sont payables sur la base des valeurs relatives et à l'article 1090 que le nombre de voix à une assemblée est proportionnel à la valeur relative d'une fraction, nous sommes confrontés à une difficulté de conciliation car si le libellé des articles 1064 et 1090 sont d'ordre public de direction, la mention de la valeur relative de l'article 1053 n'a pas besoin de la phrase « *et (...) la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction* ».

Logiquement, si le législateur inclut à l'article 1053 C.c. « *et (...) la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction* » c'est qu'il prévoit la possibilité qu'il y ait des charges qui ne seraient pas cotisées sur la base de la valeur relative (qui est unique et immuable sous réserve des dispositions de l'article 1068 C.c.) ou des nombres de voix qui ne seraient pas non plus comptées sur la base des valeurs relatives.

La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs reconnu cette possibilité dans les affaires SDC Central et SDC Renaissance<sup>103</sup> en qualifiant d'« ordre public de protection » l'article 1064 C.c. pour reconnaître la possibilité d'inclure à l'acte constitutif des niveaux de cotisations différents pour différentes catégories de copropriétaires.

Nous considérons logiques ces arrêts et croyons qu'ils sont dans la continuité de l'article 441k du Code civil du Bas Canada. Sauf que la Cour d'appel a, à notre humble

---

102 PIGEON, L.P., Rédaction et Interprétation des lois; Publications du Québec 1986;ref : aussi COTÉ, P.A. Interprétation des lois. Édition Thémis

103 SDC du Château Renaissance c. Industries d'Orcini Ltd. [2009 QCCA 159]; Emar construction c.SDC La Centrale c. Emar Construction inc.[ [2009 QCCA 2177]

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

avis, oublié une particularité du nouveau Code en omettant de statuer sur les deux parties du budget d'opération soit :

- a) Les charges de la copropriété, c'est-à-dire toutes les charges que le syndicat doit déboursier parce qu'il est *une personne morale qui prend le nom de syndicat (1039 C.c.)* et qu'il ne dépenserait pas s'il n'était pas un syndicat de copropriété.
- b) Les charges d'exploitation de l'immeuble, c'est-à-dire toutes les charges que le syndicat débourse mais qu'il devrait déboursier tout de même s'il n'était pas un syndicat de copropriété;

Avec déférence, nous croyons que le libellé de l'article 1053 C.c. « *et (...) la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction* » doit s'appliquer exclusivement aux dépenses de la partie « *charge d'exploitation de l'immeuble* ».

Les charges de la copropriété sont égales pour tous et il est normal que tous les copropriétaires versent leur part sur la base de la valeur relative. Quant au fonds de prévoyance, la Cour d'appel a précisé qu'il n'est pas question de cotiser autrement que sur la base de la valeur relative.

Comme conclusion logique, le niveau des charges communes pour la section « charges de la copropriété » du budget d'opération serait d'ordre public de direction tandis que le niveau de charges communes pour la section « exploitation de l'immeuble » du budget d'opération et celui du fonds de prévoyance seraient d'ordre public de protection. L'ASCQ est d'accord.

### 1064 C.c.

Le deuxième paragraphe de l'article 1064 a occasionné certains débats sur l'interprétation du terme « entretien ». Les tribunaux ont fait la distinction entre ce deuxième paragraphe et le nouvel article 1071 C.c.<sup>104</sup>

Conséquemment, l'ASCQ recommande :

### **Quarante quatrième recommandation :**

**A- De ne pas modifier le libellé de l'article 1053 C.c.;**

**B- De modifier le libellé de l'article 1064 C.c. comme suit :**

*1064 Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071.*

*Quant aux frais de l'exploitation de l'immeuble, chacun des copropriétaires contribuera en proportion de la valeur relative de sa fraction sauf si une spécification de l'acte constitutif n'indique une autre base de contribution pour sa fraction.*

*Les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.*

**C- De modifier ainsi le libellé de l'article 1090 C.c.**

104 Entre autres : SDC des 877 - 879 - 881 - 883 - 885 - 887 - 889 - 891 - 893 Outremont c. Blondot, 500-32-077956-037



## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

1090 *Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.*

*Cette règle s'applique lorsqu'une question est soulevée concernant l'exploitation de l'immeuble, sauf si une spécification de l'acte constitutif n'indique un nombre de voix différent pour la fraction d'un copropriétaire, uniquement pour une décision qui demande une approbation sur la base des dispositions de l'article 1096 C.c*

### 1070 C.c. : Registre du syndicat

Le Rapport inclut une longue liste de règles concernant le fonctionnement du registre du syndicat. Cette liste doit être comprise comme étant un projet de règlement de l'immeuble pour un syndicat; règlement que permet d'adopter les articles 1054 et 1096 C.c. Ceci concerne la gestion interne de chacun des syndicats. Le projet est intéressant. Il pourrait servir de guide mais n'a sûrement pas sa place dans un code. Laissons les organes décisionnels des syndicats, petits et grands, décider par eux-mêmes des modalités de consultation de leur propre registre.

### Quarante cinquième recommandation :

**Le libellé actuel de l'article 1070 C.c. ne pose pas de problème et, à l'exclusion de notre recommandation sous la rubrique concernant l'article 1070 C.c. d'inclure « La méthode suivie pour établir les valeurs relatives, s'il y a » en parallèle avec nos remarques concernant l'article 1041 C.c., aucune modification n'est nécessaire.**

### 1091 C.c. – première partie

L'article 1091 pose un problème particulier : il a causé quelques débats devant les tribunaux depuis 1994. Si cet article avait été plus clair, peut-être que certains de ces conflits (sinon tous) auraient pu être évités. Voici le texte original de l'article 1091 C.c.:

*« (1091) lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée. »*

Cet article du Code civil mène directement à un cul-de-sac. En effet, peu importe le nombre des autres copropriétaires, s'ils sont solidaires, le décompte des voix sera toujours moitié-moitié. Cet article oblige un consensus ou un conflit. Rien d'autre. Situation de confrontation, sinon de chantage, assuré.

Pour atténuer les impacts potentiels d'une telle disposition, voici notre recommandation :



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

### **Quarante sixième recommandation :**

**Nous recommandons d'ajouter un deuxième paragraphe à l'article 1091 du Code qui se lirait comme suit :**

*« En cas de blocage entre les copropriétaires, un arbitre désigné par le directeur de la copropriété (voir chapitre sur la résolution des conflits) tranchera. »*

#### 1091 C.c. – deuxième partie

Le Rapport suggère que le nombre « *moins de 5 fractions* » de l'article 1091 C.c. soit modifié pour se lire « *moins de 16 fractions* ». Ce chiffre est évidemment arbitraire. Déjà que la situation actuelle est difficile à gérer, l'ASCQ considère non opportun d'en augmenter le nombre.

### **Quarante septième recommandation :**

**La suggestion du Rapport visant à modifier le terme « *moins de cinq fractions* » pour « *moins de 16 fractions* » ou pour n'importe quel autre chiffre doit être ignorée.**

#### 1092 et 1093 C.c.<sup>105</sup> : les voix du promoteur

À plusieurs occasions, dans le bulletin publié par l'ASCQ depuis 1989, nous avons abordé la question du calcul des voix des promoteurs<sup>106</sup>. Nous continuons de prétendre que le promoteur ne doit pas, après une certaine limite de temps, par la puissance de ses valeurs relatives, écraser les copropriétaires « ordinaires », à qui il a vendu des unités. Nous continuons de prétendre que le législateur n'a pas inscrit cette clause au Code pour permettre au promoteur de faire la pluie et le beau temps durant quatre ans au bout desquelles il verrait ses voix réduites à 25 % (maximum) du total.

Si le législateur avait voulu que le nombre de voix du promoteur ne dépasse pas 60 % (ou 25 % par la suite) de l'ensemble des voix du syndicat, il aurait écrit son texte comme ceci:

1092 C.c.Q      *Le promoteur (...) ne peut disposer (...) de plus de 60 % de l'ensemble des voix du syndicat (...)*

---

105 Le texte de cette partie du chapitre est une transcription mise à jour d'un texte paru au Bulletin du mois de décembre 1994 sous la plume de M. Yvan Comeau, DA (*Doctor Artium*), président de la section de Montréal de l'ASCQ (1992-1995).

106 COMEAU, Y: « Votes détenus par les copropriétaires aux assemblées générales des syndicats de copropriétaires »; Vol. 6 No 3; CHARLEBOIS, M: « Votes et voix des promoteurs » (Vol. 6 No 2; CHARLEBOIS, M: « Calcul des voix dans le cas d'un promoteur »; Vol. 6 No 1; COMEAU, Y: « Le droit de vote aux assemblées de copropriétaires »; Vol. 5 No 3; COMEAU, Y: « Majorités requises pour certaines décisions prises aux assemblées générales des Syndicats de copropriété »; Vol. 5 No 2; CHARLEBOIS, M. « Le promoteur et le calcul des voix : l'affaire : SDC Le Girardin », juin 2005.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

au lieu du texte actuel qui se lit comme suit:

1092 C.c.Q. *Le promoteur (...) ne peut disposer (...) de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires (...)*

Le Code civil détermine deux occasions où les voix d'une personne sont diminuées : le cas où un copropriétaire est impliqué, et celui où un promoteur est impliqué.

Dans le contexte de la minoration du droit de voter, le Code civil du Québec a pris soin de bien définir la différence entre les notions de « copropriétaire » et de « promoteur ».

L'article 1091 décrit le « copropriétaire »

1091 C.c.Q. *Lorsqu'un COPROPRIÉTAIRE dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires (...)*

tandis que l'article 1093 qualifie le « promoteur » :

1093 C.c.Q. *Est considéré comme PROMOTEUR celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions (...)*

Vous remarquerez que les trois articles se suivent dans le Code civil (1091, 1092, 1093). Si le législateur avait voulu considérer le promoteur comme un copropriétaire ordinaire au sens de l'article 1092, il n'en aurait pas fait une description précise à l'article suivant. D'ailleurs que le mot « ensemble » revient dans chacun des trois paragraphes 1091, 1092 et 1093. Ce n'est pas pour rien.

Nous devons lui donner le même sens chaque fois, c'est-à-dire « *de l'ensemble des voix des copropriétaires* » tel qu'on l'entend par l'interprétation des trois articles à la fois.

Dans ce sens, l'ASCQ pense que le législateur a donné le sens suivant à l'article 1092 :

*« Le promoteur ne peut, après un certain temps, exercer une puissance de vote supérieure à celui de l'ensemble des votes de ceux et celles qui ne sont pas promoteurs. »*

Par conséquent, l'interprétation à donner à cette section de l'article 1092 C.c. « ... de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires... » est que

- e) *le promoteur ne peut voter pour une valeur supérieure à 60 % de ce que possède l'ensemble des copropriétaires qui ne sont pas promoteurs;*

et non pas

- f) *pour une valeur égale à 60 % de l'ensemble des voix du syndicat.*

Hélas, dans le cadre de l'écriture actuelle de cet article 1092 C.c., le tribunal dans l'affaire *Tremblay c. SDC des Condos Le Girardin*<sup>107</sup> le juge Larouche n'a eu d'autre choix que de conclure selon la lecture du texte actuel de l'article 1092 et de décréter que le promoteur jouissait de 60 % des voix de l'ensemble du syndicat et non pas 60 % des voix des copropriétaires non-promoteur. Il y aurait lieu pour le législateur de préciser ses intentions.

---

<sup>107</sup> Juge Claude Larouche (C.S.) 150-05-000455-958, Le 30 mai 1996. Dans ce syndicat l'ensemble des voix détenues par les « quatre vrais copropriétaires » (sur 12) n'atteignait pas 25 %. Même avec ses voix diminuées à 25 %, le promoteur contrôlait encore l'assemblée.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Note : le Rapport suggère de modifier le texte des articles 1092 et 1093 pour rendre encore plus complexe l'interprétation des actuelles clauses du code civil. Nous préférons notre vision.

Nous désirons noter que sur l'article 1092 C.c. semble contenir un lapsus calami lorsqu'il dit « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence... » La fraction ayant deux parties, c'est la partie privative qui sert de résidence et non la fraction entière. La recommandation du RAPPORT reprend l'erreur. Il faut se souvenir que des parties privatives de fractions peuvent ne pas être destinées à une occupation résidentielle tels les stationnements, les commerces, etc. Une correction à faire lors d'une future révision du Code civil.<sup>108</sup>

Nous croyons aussi que pour éliminer toute possibilité de confusion, l'article 1092 C.c. devrait concerner uniquement les décisions prises dans le cadre de l'article 1096 C.c. Comme l'ASCQ le recommande ailleurs, quiconque, y compris ce que le code nomme « promoteur », devrait pouvoir exercer les pleins pouvoirs de son ou de leurs investissements par l'utilisation des voix égales à la valeur relative de ses ou de leurs fractions.

### **Quarante huitième recommandation :**

**L'ASCQ propose que le texte de l'article 1092 du Code civil soit modifié pour se lire comme suit :**

*« Dans le cadre des dispositions de l'article 1096 du Code civil, le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction dont la partie privative lui sert de résidence, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires qui ne sont pas promoteurs à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.*

*Ce nombre est réduit à 25 % par la suite. »*

### **1096 C.c. Votation**

Le Rapport<sup>109</sup> suggère deux choses concernant l'article 1096 :

- 1- *Que les résolutions adoptées par l'assemblée des copropriétaires le soient à la majorité absolue;*

---

108 Rapport : 2.1.1 (4) Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».

109 Rapport : 2.8.1 (1) Modifier l'article 1096 de façon à y préciser que le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue ou qu'une disposition soit ajoutée afin de préciser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires pour la modification du règlement de l'immeuble.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

2- *Que l'adoption de tous les règlements de l'immeuble soit du ressort exclusif de l'assemblée des copropriétaires.*

### Majorité absolue

Dans son mémoire, le Rapport réfère souvent au droit français sans toujours apporter les nuances utiles à une bonne compréhension de ses affirmations. Dans le domaine de la votation des assemblées des copropriétaires, la loi française compte cinq niveaux de votation ; nous n'en avons que trois.

Pour les décisions ordinaires, dans la loi française, il y a les votes à majorité simple<sup>110</sup> et les votes à majorité absolue<sup>111</sup>. Les spécificités de ces deux votes majoritaires ont un cadre juridique actuellement incompatible avec les dispositions de notre Code civil. Il faut donc regarder la recommandation du Rapport dans le contexte de notre droit civil québécois - qui, quoi que certains en pensent, ne découle pas exclusivement du droit français - et la rejeter.

Dans notre système démocratique, c'est une majorité simple des voix qui décide de l'issue d'un vote. D'ailleurs une certaine doctrine reconnaît cette notion démocratique de la majorité simple<sup>112</sup>. Il y a donc lieu d'ignorer les alternatives.

### **Quarante neuvième recommandation :**

**Notre système de majorité simple pour les objets découlant de l'article 1096 C.c. est parfaitement adapté à la réalité de nos copropriétés et répond parfaitement à nos besoins. Le principe de la majorité absolue n'a pas sa place dans notre structure juridique et doit être écarté des discussions.**

### Les règlements de l'immeuble

L'article 335 du Code civil donne le pouvoir au conseil d'administration d'adopter et mettre en vigueur les règlements de gestion sous réserve de les faire entériner à la prochaine assemblée des copropriétaires. Vouloir accorder l'exclusivité de l'adoption des règlements de l'immeuble à l'assemblée des copropriétaires provoquerait inévitablement une paralysie de la gestion quotidienne des syndicats de copropriété. Réunir les copropriétaires n'est pas une mince tâche sans compter qu'il y a toujours des délais à respecter et souvent des frais rattachés à l'évènement.

L'assemblée des copropriétaires a un pouvoir exclusif sur les règlements d'administration (1084 et 1054 C.c.). Si un règlement de gestion était mal reçu par les copropriétaires, ils pourraient se servir de l'article 352 C.c. et provoquer rapidement une assemblée sur le sujet et le mettre au vote. L'ASCQ ne voit aucun préjudice à conserver ce qui est actuellement en vigueur et ne voit que des inconvénients à vouloir modifier le système.

---

110 Article 24 de la loi du 10 juillet 1965;

111 Article 25 de la loi du 10 juillet 1965;

112 GAGNON, C., La copropriété divise, paragraphe 477; Éditions Blais

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

### Cinquantième recommandation :

**ATTENDU QUE** L'assemblée des copropriétaires est la maîtresse absolue de toute la déclaration de copropriété ;

**ATTENDU QUE** Les règlements de l'immeuble font partie de la déclaration de copropriété et, conséquemment, l'assemblée des copropriétaires conserve le contrôle sur cette partie de la déclaration ;

**ATTENDU QUE** L'article 335 C.c. permet au conseil d'administration d'adopter et de mettre en vigueur des règlements de gestion sous réserve de les faire entériner à l'assemblée des copropriétaires qui suit ;

**ATTENDU QUE** Tout règlement de gestion, pour être opposable, doit être publié donc connu des copropriétaires et, par extension, des locataires et occupants ;

**ATTENDU QUE** L'article 352 C.c. permet aux copropriétaires de commander la convocation d'une assemblée extraordinaire pour traiter et soumettre à l'approbation des copropriétaires un règlement de gestion adopté et mis en vigueur par le conseil d'administration ;

**ATTENDU QUE** La situation actuelle permet une administration simple et souple des affaires de la copropriété et ne cause aucun préjudice aux copropriétaires ou aux occupants de l'immeuble;

L'ASCQ recommande d'ignorer la recommandation 2.8.1 (1) du Rapport qui demande d'éliminer le pouvoir du conseil d'administration d'adopter et de mettre en vigueur des règlements de gestion (article 335 C.c.) et d'imposer que tout règlement de l'immeuble soit voté et approuvé par l'assemblée des copropriétaires avant sa mise en vigueur.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

### 1097, 1098 et 1108 C.c. – Première partie

Les premiers paragraphes des articles 1097, 1098 et 1108 C.c. sont pourtant clairs et l'interprétation qu'on doit leur donner est simple : pour atteindre les niveaux fixés pour une approbation, le syndicat a besoin d'une double majorité :

- g) Majorité en nombre (une majorité de propriétaires de fractions);
- h) Majorité en valeur (une majorité des valeurs relatives);

Pour l'ASCQ, le texte actuel est clair et devrait demeurer tel quel sauf pour éclaircir deux questions :

- a) Que faire avec les copropriétaires qui ont perdu leur droit de vote en vertu des dispositions de l'article 1094 C.c.;
- b) Que faire avec le cas des promoteurs qui se voient retirer une partie de leurs valeurs relatives en vertu des dispositions de l'article 1092 C.c.;
- c) Le tout en accord avec l'article 1099 C.c..

Établissons tout de suite que les décisions prises dans le cadre des articles 1097, 1098 et 1108 C.c. concernent des éléments importants de la copropriété. Des éléments qui peuvent intervenir, positivement ou négativement, sur la valeur économique de l'immeuble et même, dans le cas de 1108 C.c., dissoudre le syndicat.

L'ASCQ est d'avis que, pour toutes les questions relevant des articles 1097, 1098 et 1108 C.c., toutes les voix de tous les copropriétaires, sans exception – perte ou non du droit de voter ou promoteur à valeur diminuée – soient comptés. Sinon la situation actuelle, qui semble vouloir permettre de ne pas compter 100 % des valeurs relatives, risque de causer des préjudices importants, sérieux et potentiellement irréparables à des copropriétaires qui, pour cause de perte temporaire ou statutaire de pouvoir voter 100% de leur valeur d'investissement, se verraient imposer, par exemple :

- une modification importante à l'acte constitutif ou à l'état descriptif des fractions;  
ou
- une acquisition ou aliénation de parties communes,  
ou pire encore,
- une cotisation spéciale pour payer le coût d'une installation nouvelle décidée dans le cadre de l'alinéa 2<sup>o</sup> de l'article 1097;
- sans compter les possibles changements de destination de l'immeuble; ou
- l'acceptation du temps partagé adopté dans le cadre des dispositions de de l'alinéa 3<sup>o</sup> l'article 1098 C.c.;
- ultimement, la dissolution.

Adopter ces dispositions sans la participation des copropriétaires privés de l'exercice de leur droit de voter est un illogisme qui ne peut être accepté et qui doit être corrigé.

Il est vrai que l'article 1103 C.c. leur donne un droit de contestation, mais pourquoi obliger les simples citoyens à déboursier des honoraires légaux quand une simple amélioration du texte de loi ferait l'affaire.



## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

### **Cinquante et unième recommandation :**

**L'ASCQ recommande de ne pas modifier le texte du premier paragraphe des articles 1097 et 1098 du Code civil sauf pour y substituer le terme « voix » pour celui de « valeur relative », comme mentionné précédemment.**

L'ASCQ propose d'appliquer ce qui suit aux articles 1092 et 1094 :

**Le législateur devrait modifier le libellé de l'article 1094 C.c. comme suit :**

*« 1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote, sauf dans le cadre des approbations prévues aux articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil; »*

**Conséquence de cette modification, l'ASCQ recommande au législateur d'abroger l'article 1099 C.c. ;**

### 1097 et 1098 C.c. plus 1108 Cc. – deuxième partie

Le Rapport suggère une étrange formule pour satisfaire les copropriétaires voulant arriver à certaines fins sans qu'ils aient à obtenir les niveaux d'approbation utiles prévues aux articles 1097 et 1098 C.c.

Partant de la constatation qu'il est difficile de regrouper assez de voix dans une assemblée de copropriétaires pour atteindre les chiffres de 75 % ou 90 % des voix en faveur d'une proposition, on suggère de se satisfaire d'une approbation de 75 % des voix de ceux qui sont effectivement présents ou représentés à l'assemblée.

Cette position est tellement surprenante que nous devons reproduire un extrait des arguments avancés pour tenter de démontrer l'absurdité d'une telle suggestion :

*Le Groupe de travail a émis l'avis que dans la mesure où un copropriétaire est dûment convoqué et qu'il décide de ne pas participer à l'assemblée et de ne pas s'y faire représenter, cette attitude ne devrait pas paralyser la copropriété dans l'adoption des décisions. C'est pourquoi les membres du Groupe ont jugé que les majorités des articles 1097, 1098 et 1108 devraient être calculées non pas en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires de la copropriété, mais en fonction seulement des voix des copropriétaires présents ou représentés. En choisissant de ne pas participer à une assemblée et de ne pas s'y faire représenter, un copropriétaire ne pourrait plus paralyser la prise de décision. [P. 27 et 28 du RAPPORT]<sup>113</sup>*

---

113 Rapport : 2.1.1 (1) Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à ce que les majorités soient de soixante-quinze pour cent (75 %) ou quatre-vingt-dix pour cent (90 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089 C.c.Q.



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Le Rapport prend la peine de citer « *mais en fonction seulement des voix des copropriétaires présents ou représentés,* » sans se rendre compte qu'il ouvre la porte à l'instauration d'un système de collusion de première classe basé justement sur ce qu'il déplore : « l'abus des procurations »<sup>114</sup>.

Par exemple : Un petit groupe de copropriétaires veut construire une piscine, mais n'arrive pas à obtenir l'appui prévu à l'article 1097 C.c.? Pas de problème. Ils organisent une assemblée extraordinaire le soir d'une émission télé à grande écoute, forment le quorum avec tout juste une majorité des voix – préférablement à l'aide de procurations - et 75 % de cette majorité, c'est-à-dire tout juste 37,5 % de l'ensemble des voix du syndicat, approuvent une transformation des parties communes et l'imposition d'une contribution spectaculaire refilée à 100 % de la collectivité. Pire encore, sur la base des mêmes arguments, la dissolution du syndicat pourrait être décidée par 40% des voix de l'ensemble du syndicat<sup>115</sup>. Incroyable!

Le seul moyen de défense prévu à la loi est l'article 1103 C.c., qui permet à un ou plusieurs copropriétaires de contester une décision de l'assemblée. Hélas! Rares sont les copropriétaires ayant les ressources financières pour se permettre cet exercice, surtout en payant les frais juridiques avec des sommes déjà taxées. La proposition ouvre nettement la porte à la dictature par un groupe de copropriétaires qui sait s'organiser.

### **Cinquante deuxième recommandation :**

**L'ASCQ s'élève vigoureusement contre l'idée de modifier le principe des majorités prévues aux articles 1097, 1098 et 1108 C.c. pour quelques considérations que ce soit.**

*Note : Il faut rappeler aux personnes signataires du Rapport qu'il est possible de réunir dans une même salle lors d'une assemblée annuelle ou extraordinaire des copropriétaires, 75 % ou 90 % des voix en faveur d'une proposition relevant du cadre des articles 1097, 1098 ou 1108 C.c. par le moyen de procurations obtenues par les promoteurs de la proposition. Depuis 1994, notre association a été témoin de cette manière d'opérer à plusieurs reprises, dont quelques-unes dans des copropriétés comptant des centaines de fractions. Il y fut adopté des propositions demandant le niveau de voix requis par les articles 1097, 1098 et 1108 C.c..*

### **1097– troisième partie**

Le Rapport suggère d'éliminer une partie du deuxième alinéa de l'article 1097 C.c. soit (*nous soulignons la suggestion du Rapport*) :

---

114 Extrait du RAPPORT, P. 29 "*Il faut savoir que dans certaines copropriétés l'abus de majorité, notamment par l'utilisation de procurations...*"

115 Dans le droit français nous retrouvons la double majorité et la double majorité alléguée; (article 26 de la loi du 10 juillet 1965); la loi demande l'approbation d'une moitié de copropriétaires (*nous c'est une majorité*) et les deux tiers (2/3) des voix. Au Québec, comme toutes les provinces canadiennes et les États américains, il est demandé l'approbation d'une majorité des copropriétaires en nombre et les deux tiers (2/3) ou trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires en valeur (dépendant des juridictions) pour qu'un projet majeur soit adopté. (*Le texte non souligné vient du RAPPORT.; Les soulignements sont de l'ASCQ*)

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

« Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

- 1- (...)
- 2- *Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;*<sup>116</sup>

Sûrement personne ne s'est rendu compte de l'incongruité de cette suggestion : Comment peut-on justifier que l'installation d'une terrasse destinée à l'usage restreint et exclusif d'un seul copropriétaire ou l'installation d'une verrière sur un balcon pour lesquelles tout le monde est d'accord en autant que ce soit les bénéficiaires qui en supportent les coûts, soient payées par l'ensemble de la collectivité?

Les signataires (copropriétaires) approuvant la construction ou d'érection peuvent exiger en retour de leur appui toutes les conditions qu'ils désirent. C'est pourquoi l'ASCQ considère pour le moins exagéré (pour ne pas dire indécent) d'imposer à toute la collectivité – contre leur gré - une charge financière s'il est du désir des parties de procéder autrement.

### **Cinquante troisième recommandation :**

**Il faut obligatoirement conserver au deuxième alinéa de l'article 1097**

**C.c. la mention « *ainsi que la répartition du coût de ces travaux* »**

#### 1102 C.c.

Le Rapport suggère d'éliminer de l'article 1102 C.c. la partie qui suit<sup>117</sup> « *ou à l'usage qu'il peut en faire* ».

L'article 1102 C.c. est une copie quasi conforme à l'article 442g du Code civil du Bas Canada. L'explication qui accompagne cette recommandation nous semble pour le moins difficile à saisir, car elle repose sur la lettre du texte de l'article 1102 tout en oubliant, à notre avis, l'esprit et l'intention du législateur.

Il faut plutôt lire l'article 1102 C.c. en accord avec les articles 1053, 1054 et 1103 du Code civil et reconnaître la différence entre la notion de « *conventions relatives aux parties privatives* » de l'article 1053 C.c. et la notion des « *règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives* » de l'article 1054 C.c.<sup>118</sup>

Une convention réglementaire de l'acte constitutif est, à la base, un « *accord de volonté entre au moins deux personnes physiques ou morales, par lequel elles s'engagent à faire*

---

116 Rapport : 2.1.1 (6) Modifier l'article 1097 de façon à y retirer, au 21e alinéa, les mots « *ainsi que la répartition du coût de ces travaux* ».

117 Rapport : 2.1.1 (7) Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « *ou à l'usage qu'il peut en faire* ».

118 On trouve souvent cette incompréhension chez les juristes, même les plus chevronnés. D'ailleurs certains membres du Comité confondent souvent les droits québécois et français en ce qui concerne la déclaration de copropriété. En France, la déclaration n'a que deux parties : La première est une combinaison de la déclaration, de l'État descriptif des fractions; la deuxième est le règlement de l'immeuble qui est notre acte constitutif. Les modifications aux règlements sont régies par quatre modes de votation dans lesquels nous retrouvons les systèmes de majorité simple et majorité absolue qui furent discutés plus avant ainsi que les approbations à la double majorité..

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

*ou ne pas faire quelque chose.* » Un règlement de l'immeuble de l'article 1054 C.c. est « *une décision administrative* » servant à l'application ordonnée d'une convention réglementaire<sup>119</sup> de l'acte constitutif. Pour être en vigueur, une convention réglementaire de l'acte constitutif nécessite une approbation et un processus importants<sup>120</sup> incluant le recours à un notaire pour la déposer au bureau de la publicité des droits.

Un règlement d'immeuble dans le cadre des « *règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives* » de l'article 1054 C.c. est généralement complémentaire ou accessoire à une convention de l'acte constitutif. Les planchers de bois sont permis? Cela est une convention de l'acte constitutif. La défense de cirer les planchers de bois les samedis et dimanches ou de les cirer uniquement entre 10 h et 16 h sera un règlement d'immeuble qualifié de « *règle de jouissance, d'usage et d'entretien* » d'une partie privative<sup>121</sup>.

Un règlement d'administration (ou les règlements mis en vigueur par le conseil en vertu des dispositions de l'article 335 C.c.) est flexible et ne demande qu'une simple majorité des voix exprimées à une assemblée des copropriétaires, sans obligation de le publier pour être en vigueur<sup>122</sup>. Un règlement peut être ajusté, modifié ou aboli aussi simplement qu'il fut adopté.

Le texte « *ou à l'usage qu'il peut en faire* » de l'article 1102 C.c. vise plutôt l'élimination préjudiciable au copropriétaire d'une convention en sa faveur. Une convention de location à court terme justifiant son acquisition<sup>123</sup> a été reconnue par le tribunal comme s'inscrivant dans la notion de « *ou à l'usage qu'il peut en faire* » de l'article 1102 C.c. Tandis qu'un copropriétaire voyant le syndicat restreindre sa liberté de louer s'est vu rappeler par la cour d'appel que - la décision d'imposer un minimum de six mois de location au droit de louer - « *n'a pas pour effet de modifier la destination de l'immeuble; il s'inscrit plutôt dans le prolongement de cette destination. En conséquence, son adoption ne nécessitait pas l'unanimité des copropriétaires.*<sup>124</sup> » La cour d'appel n'a pas retenu cette convention de l'acte constitutif comme s'inscrivant dans « *ou à l'usage qu'il peut en faire* » de l'article 1102 C.c.Q.

### **Cinquante quatrième recommandation :**

**Constatant l'importance du texte « *ou à l'usage qu'il peut en faire* » dans l'article 1102 C.c. pour la préservation des droits des copropriétaires, l'ASCQ demande de le conserver.**

---

119 Nous éliminons volontairement de notre réflexion l'article 1084 C.c., car il est spécifique au conseil d'administration.

120 Les majorités de l'article 1097 C.c. sont nécessaires pour les conventions de l'acte constitutif. Elles servent à déterminer, les unes par rapport aux autres, la destination de l'immeuble. Si les copropriétaires veulent modifier cette destination (changer de résidentiel à commercial, par exemple) les approbations de l'article 1098 C.c. seront nécessaires. Dans tous les cas, les dispositions des articles 1102 et 1103 C.c. peuvent s'appliquer.

121 Article 1054 C.c.

122 Article 1060 C.c..

123 Ref : *Tessier c. SDC Condominiums Mont-Saint-Sauveur unités 700-800-900 Bloc I*, [2005] CanLII 25727 (QC CS),

124 *Kilzi c. SDC du 10,400 Boul. L'Acadie*; R.E.J.B. 2001-26512, [2001] R.J.Q., 2410 (C.A.); vois aussi *Carmel c. Bouthillier* [1988] R.J.Q. 1168 (C.A.),

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

### 1103 C.c

Le Rapport suggère de modifier le délai au cours duquel un copropriétaire peut s'adresser au tribunal pour faire annuler une décision de l'assemblée<sup>125</sup>. La suggestion est de le porter à 90 jours au lieu de 60.

Avec respect nous appuyons la décision de l'honorable Gomery. J., J. C. S.,<sup>126</sup> qui a écrit « *Un copropriétaire qui n'assiste pas à l'assemblée n'a qu'en s'en prendre à lui-même* » dans une décision où le copropriétaire prétendait que le délai de 60 jours pour contester une décision commençait le jour où le procès-verbal de l'assemblée était disponible.

L'ASCQ pense que ce serait ajouter à l'actuelle pression sur le syndicat que d'allonger le délai de contestation d'une décision de l'assemblée.

Au contraire, nous apprécierions que le législateur raccourcisse ce délai pour le ramener à 30 jours afin d'éviter des situations désagréables. Quand les majorités prévues à la loi sont atteintes, les copropriétaires - ne connaissant pas les raffinements de la loi - se sentent confortables avec la décision et appliquent la modification. Recevoir une contestation 90 jours plus tard (60 jours de délai dans l'actuel article 1103 C.c. plus 30 jours de signification) n'est rien pour améliorer le climat et la qualité de vie de la collectivité<sup>127</sup>.

### **Cinquante cinquième recommandation :**

**L'ASCQ recommande que le délai de 60 jours prévu à l'article 1103 du Code civil soit ramené à 30 jours.**

### Indivisaire

Par ailleurs, le Rapport demande de restreindre la portée de la deuxième phrase de l'article 1090 C.c. en rendant automatique le droit d'un indivisaire de voter en lieu et place d'un indivisaire absent sauf si ce dernier a émis une procuration à une personne autre.

L'ASCQ accepte cette recommandation qui permettra d'éliminer des conflits à l'enregistrement des copropriétaires lors d'une assemblée. Il faut se rappeler que les copropriétaires sont des consommateurs; il faut présumer de leur bonne foi. Nous émettons une réserve, lorsque le texte suggéré par le Rapport parle « (...) *des autres indivisaires* » et qu'il propose de transporter d'office le droit de vote du ou des copropriétaires indivisaire absents. Nous suggérons d'éliminer le potentiel piège que cette suggestion soulève et de limiter le transfert automatique du droit de voter à un seul indivisaire lorsqu'il y en a plus d'un, au choix de celui qui assiste à l'assemblée.

Par contre, la recommandation 2.1.1 (10) du Rapport<sup>128</sup> est à notre avis inutile. L'article 1103 C.c. ne concerne que les décisions de l'assemblée. S'il n'y a pas de décision, l'article 1103 C.c. ne peut s'appliquer.

---

125 Rapport : 2.1.1 (9) *Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103, le délai de soixante (60) jours de l'assemblée pour un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la tenue de l'assemblée.*

126 *Antonius c. Syndicat de Manoir Un* (500-05-047163-991) Hon. Gomery.J., J. C. S.

127 Pour référence : *Benoît, & al c. SDC Laurier de l'Île Paton*; 540-17-002918-083.

128 [Rapport] 2.1.1 (10) *Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue*

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## Cinquante sixième recommandation :

**A. L'ASCQ appuie la recommandation du Rapport qui permettra la transmission d'office du droit de voter d'un indivisaire absent à un indivisaire présent et de réécrire l'article 1090 en tenant compte de notre suggestion :**

### ***[Recommandation conjointe avec nos ajouts soulignés]***

*[Rapport] 2.1.1 (9) Modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple selon lequel l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat de le représenter au premier des autres indivisaires qui s'enregistre au tableau des copropriétaires se présentant à l'assemblée tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin.*

### Les copropriétaires investisseurs et leurs locataires

Les dispositions du Code civil permettent d'interdire totalement la location des parties privatives ou, si la location est permise, d'en limiter la liberté d'exercice, que ce soit pour des parties privatives à destination de résidence ou autre.

Le droit ou l'interdiction de louer est une convention de l'acte constitutif qui définit la destination de la partie privative<sup>129</sup>. En cas de modification, puisque la location n'est pas la destination de l'immeuble mais celle des parties privatives, ce sont les dispositions de l'article 1097 C.c. plutôt que celles de l'article 1098 C.c. qui s'appliquent<sup>130</sup>.

L'article 1097 C.c., demande l'approbation d'une majorité de copropriétaires représentant les trois quarts des voix (75 %) de tous les copropriétaires pour éliminer la location d'une partie privative. Sauf qu'en vertu des dispositions de l'article 1102 C.c.<sup>131</sup>, il faut inclure dans les deux majorités l'approbation des copropriétaires qui ont le droit de louer pour que la décision leur soit opposable. Sinon, uniquement les fractions pour lesquelles les copropriétaires acceptent d'éliminer la location seront concernées.

L'arrivée massive d'investisseurs dans la copropriété divisée (ces gens qui achètent des appartements dans le strict but de les louer) commence à poser problème pour les raisons suivantes :

- a) Un locataire n'a pas l'intérêt d'un copropriétaire dans la gestion, l'administration et la conservation de l'immeuble.

---

*impérativement par la loi, et de façon également à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.*

129 Article 1053 C.c.

130 L'article 1098 C.c. concerne la destination de l'immeuble seulement. Les destinations des parties privatives et communes sont régies par 1097 C.c.

131 Article 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, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire. (Nous soulignons)*

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

- b) Le copropriétaire investisseur n'a généralement pas l'intérêt des copropriétaires résidents dans une administration bonifiée de l'immeuble sauf pour en diminuer ses frais de fonctionnement afin d'augmenter ses profits. Il a tout intérêt à ce que le niveau des charges communes, y compris celles destinées au fonds de prévoyance, soient le plus bas possible
- c) Le ou les copropriétaires investisseurs, par l'accumulation des fractions, en viennent à détenir un pouvoir suffisant lors de l'assemblée annuelle pour contrôler la composition du conseil d'administration.
- d) Subsidiairement, le copropriétaire investisseur n'a aucun intérêt à ce que le syndicat améliore son immeuble et se donne des services communs d'agrément. Il ne peut augmenter son loyer pour ces raisons.
- e) Les assureurs ont tendance à augmenter les primes de façon substantielle quand il y a un nombre élevé de locataires dans l'immeuble.

*Note : Le cas des mauvais locataires ne nous effraie pas, car les dispositions de l'article 1079 C.c. sont suffisantes pour disposer de tout problème à cet égard.*

Voici une autre considération entrant en ligne de compte dans la gestion des locataires (disons) plus difficiles: C'est le conseil d'administration qui a la gestion des locataires; donc, si le conseil était contrôlé par des copropriétaires investisseurs, il pourrait hésiter à réagir contre un locataire irrespectueux des règlements si ce dernier paie un loyer au-dessus de la moyenne ou si la recherche d'un nouveau locataire cause problème à l'un ou l'autre des administrateurs.

L'état actuel de la législation ne permet pas d'atténuer, encore moins d'éliminer, ce problème envahissant des copropriétaires investisseurs qui risquent lentement mais sûrement d'atteindre le niveau critique du contrôle de l'assemblée des copropriétaires dans une copropriété donnée.

Il faut aussi retenir que ce serait contre le principe de la libre disposition des biens que d'interdire à tout copropriétaire d'exercer l'influence que lui accorde la valeur de son investissement lorsqu'il est question d'une décision prise en vertu des dispositions des articles 1097, 1098 et 1108 C.c.

ASCQ considère avoir trouvé un juste équilibre entre les droits fondamentaux d'un copropriétaire locateur ou copropriétaire investisseur et ceux des autres copropriétaires de la collectivité.

### **Cinquante septième recommandation :**

**A- Le texte de l'article 1090 C.c. devrait être modifié pour se lire comme suit :**

*(1090 C.c. : Partie du texte actuel à conserver)                      Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.*

**(Ajout suggéré comme deuxième paragraphe)**



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Nonobstant cette disposition, sauf pour les décisions prises dans le cadre des articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil, un copropriétaire ou un indivisaire ne peut disposer à une assemblée des copropriétaires, en personne ou par procuration, d'un nombre de voix supérieur à la valeur relative de deux des fractions à destination résidentielle qu'il possède, à son choix, sauf si elles sont jointes en vertu des dispositions de l'article 1100 C.c..

**B- Cette disposition ne doit pas affecter la base sur laquelle est établi le quorum à une assemblée des copropriétaires (1089 C.c.);**

À la Cinquante et unième recommandation, justification fut faite d'abolir l'article 1099 C.c.

**C- Conséquence de ces modifications, il faudrait abroger l'article 1099 C.c.**

### Les locataires résidentiels

Le Rapport demande au législateur d'obliger les copropriétaires locataires à dénoncer la conclusion d'un bail<sup>132</sup>.

Permettez-nous les remarques suivantes :

- a) Cette obligation est déjà à l'article 1065 du Code civil;
- b) En cas de non-respect de cette obligation de l'article 1065 C.c. le Rapport ne suggère aucune sanction et la loi actuelle n'en prévoit pas non plus. Les tribunaux s'en occupent<sup>133</sup>. C'est au syndicat à se préoccuper de trouver une solution au(x) potentiel(s) problème(s) découlant de la non-divulgence de l'information prévue à la loi.
- c) L'acte constitutif d'une déclaration de copropriété peut contenir une convention réglementaire – ou un règlement d'immeuble – pour obliger le copropriétaire locataire à déposer au syndicat une fiche d'information dans laquelle seront les renseignements désirés tels la durée du bail.

*Note : Nous prions le lecteur de ne pas confondre le texte de cette section du mémoire qui traite des locataires résidentiels avec toute autre catégorie de locataires, quoique les actes constitutifs des déclarations de copropriété puissent prévoir tout mécanisme concernant la gestion des locataires autres que résidentiels.*

---

132 [Rapport] : 2.6.1 (8) *Obliger tout copropriétaire à dénoncer au syndicat l'existence d'un bail, sa durée ainsi que le nom et l'adresse de son locataire ou de l'occupant dans les quinze (15) jours de la signature du bail ou de la conclusion de la permission d'occuper.*

133 Ref : Bizmaxpro inc., c. Provost c. Bacon, et SDC 735-751 Chemin Marie Leber, (500-22-131963-079)



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

### **Cinquante huitième recommandation :**

**L'article 1065 du Code civil et le pouvoir du syndicat de se donner des règlements de l'immeuble, soit de gestion ou d'administration, suffisent à disposer de tous les besoins du syndicat en regard des locataires résidents.**

#### Les locataires non résidentiels

Il y a des copropriétés divisées où toutes ou certaines de ses parties privatives sont à destination industrielle, commerciale de bureau, commerces de détail, hôtelière (villégiature), d'entrepôt ou autres pour lesquelles il faut admettre que l'article 1065 C.c. pose problème, car il est souvent difficile sinon impossible de suivre les traces des multiples locataires, colocataires, sous-locataires et sièges sociaux d'accommodations que ces parties privatives peuvent recevoir. Pour le cas des hôtels, c'est plus complexe encore car les clients sont nécessairement de passage pour des périodes d'occupation souvent très courtes.

Mais comme aucune cause concernant l'article 1065 C.c. n'a encore été soumise au jugement des tribunaux, nous ne croyons pas qu'il s'agisse d'un élément important à considérer dans l'analyse du présent mémoire, sauf que l'ASCQ souhaite que le législateur regarde la possibilité d'ajuster cet article pour éviter à des syndicats d'être placés dans des situations forcées de dépenses légales qui pourraient servir à autre chose. Nous soumettons un projet d'article :

### **Cinquante neuvième recommandation :**

**L'article 1065 C.c. pourrait se lire comme suit :**

*1065 Uniquement dans le cas de la location d'une partie privative à destination résidentielle le copropriétaire doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire.*

#### Certificat de localisation : registre

Le Rapport fait grand état du certificat de localisation pour un immeuble en copropriété divisée. SIX paragraphes de résolutions y sont consacrés<sup>134</sup>. On se demande pourquoi c'est si important pour un immeuble en copropriété divisée et ce ne l'est pas pour tout autre genre d'immeuble en copropriété, d'immeuble à propriétaire unique ou de tout autre bâtiment.

Le registre du syndicat contient un plan cadastral. Le premier conseil instauré par le déclarant doit respecter la loi; il doit voir à obtenir, s'il ne l'a pas, ce plan cadastral. L'acte constitutif ou le règlement de l'immeuble peut demander d'y adjoindre un certificat de localisation plus détaillé, mais c'est aux copropriétaires à décider, pas au législateur.

---

134 Rapport 1.5.1 à 1.5.4 incluant deux sous clauses.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

Le Rapport <sup>135</sup> veut obliger le promoteur à livrer une copie authentique du certificat de localisation lors de la rencontre de transition.

Encore une fois, le Rapport se méprend. Le promoteur (ou constructeur) n'a rien à faire à l'assemblée dite de transition<sup>136</sup>. S'il y assiste, c'est à titre de copropriétaire comme c'est le cas pour tout autre participant à l'exclusion des administrateurs qui y assistent en vertu des articles 1104 et suivants du Code civil<sup>137</sup>.

Il appartient au conseil d'administration du syndicat de convoquer l'assemblée quand le promoteur (« promoteur » selon la définition de l'article 1093 C.c. et non celle de l'article 1785 C.c.) perd le contrôle de l'assemblée des copropriétaires et c'est au conseil d'administration de rendre compte de son administration. Le « promoteur », étant absent de l'assemblée, ne peut satisfaire la recommandation du Rapport.

### **Soixantième recommandation :**

**L'ASCQ refuse d'accorder le droit au promoteur, constructeur ou déclarant d'assister d'office à l'assemblée des copropriétaires convoquée en vertu des dispositions de l'article 1104 et suivant du Code civil. Il sera bienvenu uniquement si les copropriétaires le décident.**

### **Certificat de localisation : mise à jour**

Le Rapport demande au législateur d'obliger le syndicat à mettre à jour son certificat de localisation<sup>138</sup>.

Le Rapport ne donne aucune indication sur la fréquence de ce qu'elle entend par « mettre à jour ». Cela n'a pas d'importance, car il n'appartient pas au législateur de s'occuper de nos règlements d'immeuble. Il revient aux copropriétaires de gérer leur registre dans lequel se trouve un plan cadastral.

Que le syndicat décide lui-même de ses règles et besoins.

### **Soixante et unième recommandation :**

**L'ASCQ s'oppose à l'obligation légale de « mettre à jour » le certificat de localisation des parties communes. Il revient aux copropriétaires de**

---

135 [Rapport] 1.5.1 (2) *Obliger le promoteur à fournir au syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé, une copie authentique du certificat de localisation global (...)*

136 Article 1104 C.c.

137 C'est d'ailleurs la seule fois dans l'histoire du syndicat où le conseil d'administration assiste d'office à une assemblée des copropriétaires. Par après, le conseil peut être invité et pourrait, de la décision des copropriétaires, en être exclu.

138 [Rapport] 1.5.1 (3) *Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.*

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

**décider de ses besoins et de l'affectation des sommes versées en charges communes.**

### Certificat de localisation pour acheteur

Le Rapport demande à ce que la loi oblige le promoteur ou constructeur à livrer un certificat de localisation de la partie privative vendue à son premier acheteur.<sup>139</sup> Encore une fois, nous sentons dans le Rapport une volonté de considérer les consommateurs comme des incapables de décider par eux-mêmes.

Nous croyons plus logique de laisser les parties s'organiser entre elles avec l'aide du créancier hypothécaire s'il y a et du notaire instrumentant qui, par son devoir de conseil, peut très bien informer son client acheteur de l'importance de requérir un certificat de localisation pour sa partie privative. C'est à l'acheteur de décider s'il demande le certificat ou non.

### **Soixante deuxième recommandation :**

**Quoique le syndicat n'a rien à voir dans les transactions entre acheteur et vendeurs, l'ASCQ aimerait qu'on laisse libre le proposant premier acheteur de négocier la production et la remise d'un certificat de localisation de la partie privative convoitée d'une fraction avec le promoteur ou le constructeur. S'il le désire.**

### Nouveaux copropriétaires

Nous relevons au Rapport une recommandation qui se lit ainsi :

*2.6.1 (7) Obliger l'acquéreur d'une fraction à dénoncer au syndicat son acquisition dans les quinze (15) jours de celle-ci, en l'informant de son nom et de son adresse.*

Nous souhaitons limiter nos commentaires à la recommandation qui suit :

### **Soixante troisième recommandation :**

**Si le législateur croit important de donner suite à cette recommandation du rapport, l'ASCQ croit que ce serait plus efficace d'ordonner au notaire instrumentant la vente de le faire et d'aviser le syndicat de la transaction.**

---

<sup>139</sup> [Rapport]. 1.5.1 (1) Obliger le promoteur à fournir à l'acheteur d'une fraction de copropriété, un certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain une fois les travaux terminés, et un certificat de localisation sur partie privative à jour, une fois les travaux d'aménagements terminés sur la partie privative.

# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

## Le registraire aux entreprises

Deux fois depuis 1994 nous avons rencontré le président de la Chambre des notaires pour lui suggérer de rapatrier le registre des syndicats de copropriété en lieu et place de l'Inspecteur général des institutions financières (IGIF) devenu maintenant le Registraire des entreprises.

S'il y a eu démarches de sa part, elles ne furent pas fructueuses, car nous devons toujours nous immatriculer auprès du Registraire. Dommage! Notre suggestion aurait été la situation idéale, car :

- 1- Le mandat du Registraire est de mettre au monde des personnes morales à l'exception des syndicats de copropriété qui naissent par le dépôt par notaire d'une déclaration.
- 2- Une autre fonction du Registraire est de recevoir les modifications aux statuts des personnes morales sauf en ce qui concerne les syndicats de copropriété qui doivent les déposer au Bureau de la publicité des droits par notaire
- 3- Enfin il doit accepter les noms des personnes morales ce qu'il ne peut faire pour les syndicats de copropriété<sup>140</sup>.

Contrairement au Registraire qui apprend notre existence lorsqu'un syndicat l'en informe :

- 1- la Chambre des notaires saurait immédiatement la création d'un syndicat, car, comme dans le cas d'un testament le notaire instrumentant aviserait la Chambre qu'il a procédé au dépôt d'une déclaration;
- 2- la mise à jour des membres du conseil serait facilitée grandement, car tout copropriétaire doit obligatoirement passer chez le notaire pour transférer le titre de propriété d'une fraction. Une simple question du notaire « Êtes-vous membre du conseil syndical? » suffirait. Ceci minimiserait grandement les confusions actuelles alors que les listes du Registraire ne sont pas très fiables.

Il y a d'autres avantages, mais pour l'instant c'est le Registraire qui a la charge du registre des syndicats de copropriété au lieu de la Chambre des notaires.

## **Soixante quatrième recommandation :**

**Lors d'une future réflexion sur le rôle du Registraire des entreprises dans le dossier des personnes morales, l'ASCQ vous invite à étudier la possibilité d'ouvrir auprès de la Chambre des notaires un registre des syndicats de copropriété.**

## Fusion et défusion (scission)

Le Rapport contient trois suggestions concernant la fusion de plusieurs syndicats pour n'en former qu'un seul<sup>141</sup>, et un seul sur la scission<sup>142</sup>.

---

<sup>140</sup> 306 C.c.

<sup>141</sup> [Rapport] : 2.9.1 (de 4 à 6)

<sup>142</sup> [Rapport] : 2.9.2

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

L'ASCQ présume que les membres du comité du Rapport n'avaient pas été informés de la décision de l'honorable Rodolphe Bilodeau J.C.S. dans l'affaire SDC Zermatt qui a reconnu non seulement la capacité mais le droit des syndicats de se fusionner<sup>143</sup>.

Depuis, l'ASCQ a été témoin de plusieurs fusions dans lesquels au moins quatre notaires chevronnés furent impliqués.

En résumé, la fusion des syndicats de copropriété ne pose aucun problème en autant que la volonté de fusionner soit là.

Ne connaissant aucun cas de défusion (ou scission), l'ASCQ n'est pas en mesure d'en discuter mais nous imaginons que les tribunaux reconnaitront cette possibilité dans les règles déjà incluses au Code civil du Québec.

---

143 *SDC du Zermatt et Du Grison et Du Tyrol et Du St Moritz et Du Lausanne et Du Mont Blanc et Du Grenoble et Du Piemontais et Des Trois Villages c. Phaneuf & als* 700-05-007618-998 (15 mars 2001 Bilodeau, R. J.C.S.

## CHAPITRE CINQUIÈME

### RESOLUTION DES CONFLITS

#### INTRODUCTION :

En raison de leurs caractères particuliers, certains aspects du contentieux de la copropriété nécessitent une justice qui doit cheminer hors des tribunaux de droit commun.

PREMIER ELEMENT : **L'importance fondamentale du citoyen à la paix et à la tranquillité dans son domicile, dans une situation où certains espaces de vie sont communs avec d'autres propriétaires.**

Le contentieux de la copropriété nécessite une

#### **JUSTICE RAPIDE et SIMPLE.**

DEUXIÈME ELEMENT : **La copropriété est, par sa nature et a toujours été, promue comme étant le moyen économique d'accès à la propriété.**

En pratique, il est reconnu que les appartements en copropriété sont principalement habités par des jeunes, des personnes seules, des personnes âgées ou des membres de familles non traditionnelles.

Dans ce contexte, les propriétaires d'unités de copropriété ont besoin d'une

#### **JUSTICE PEU COÛTEUSE.**

TROISIÈME ELEMENT : **Les litiges en matière de copropriété divisée impliquent souvent que l'on doive entrer dans l'intimité des copropriétaires et de leur mode de vie.**

Pour cette raison, les propriétaires d'unités de copropriété doivent s'attendre à une

#### **JUSTICE DISCRÈTE.**

QUATRIÈME ELEMENT : **Certains problèmes en matière de copropriété peuvent avoir un caractère subjectivement important pour les**

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

**personnes impliquées, mais trivial s'ils sont considérés objectivement, de l'extérieur.**

Ces problèmes, par leur nature, peuvent cependant être réglés par un processus de médiation.

Les propriétaires d'appartements en copropriété ont donc besoin d'une

### **JUSTICE DE CONCILIATION.**

**CINQUIEME ELEMENT : Compte tenu de la spécificité de la copropriété, les problèmes qui s'y posent ressemblent peu à ceux qui sont présentés en droit commun.**

Les propriétaires d'appartements en copropriété ont donc besoin d'une

### **JUSTICE SPÉCIALISÉE.**

#### **AVANT-PROPOS :**

Depuis 1985, le président de la section de Québec de l'ASCQ, M<sup>e</sup> Gaétan Mathieu<sup>144</sup>, a rencontré tous les Ministres de la Justice successifs et a discuté avec certains Premiers Ministres et députés pour sensibiliser le législateur sur le phénomène de cette catégorie croissante de propriétaires de fractions de copropriété divise, et tenté de réaliser ce qu'il a baptisé **la Régie de la copropriété**<sup>145</sup>, pour gérer les (malheureusement) obligatoires (et normaux) conflits qui ne manquent pas de se produire, qui se sont produits et se reproduiront sans fin. Ainsi est la nature humaine...

Déjà en 1994, le Ministre de la Justice d'alors, l'honorable Gilles Rémillard, avait mis sur pied un comité pour étudier cette possibilité, comité impliquant les hauts dirigeants de la Régie du logement. Lorsque le Parti libéral fut remplacé par le Parti québécois<sup>146</sup>, le Ministre de la Justice Paul Bégin a pris la relève et a soutenu ce principe. Hélas, l'idée toujours présente d'une Régie de la copropriété demeure actuellement dans les limbes.

Dès lors, M<sup>e</sup> Mathieu s'est attaché à convaincre le législateur qu'il devrait désigner un élu, ou une personne désignée par les élus, pour s'occuper de la copropriété au Québec – toutes les copropriétés, il va sans dire-, mais spécialement la copropriété divise. Une étude perpétuelle.

En matière de résolution de conflits, examinons les situations autour de nous.

---

144 Me Mathieu, LL.L., M. sc., est l'avocat créateur de la charte à but non lucratif de l'Association des propriétaires de condominiums du Québec en 1985, association maintenant fusionnée à l'Association des condominiums du Québec (1976) pour former l'actuelle ASCQ. Il fut secrétaire de 1985 à 1988, président de 1988 à 1998 et occupe le poste de président de la section de Québec à l'ASCQ depuis 2006.

145 D'un peuple de locataires, la copropriété métamorphose notre société en peuple de propriétaires.

146 Septembre 1994.



# Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

## Première partie : Il nous faut un responsable

### Autour de nous

La province du Nouveau-Brunswick, avec seulement 4 000 unités en copropriété toutes catégories<sup>147</sup>, a nommé l'équivalent d'un sous-ministre, appelé « directeur<sup>148</sup> », pour appliquer la *Loi sur la propriété condominiale*<sup>149</sup>. Ses pouvoirs sont étendus et importants.

Quoique l'arbitrage des conflits ne soit pas obligatoire au Nouveau-Brunswick, il est autorisé. Si les parties choisissent la voie de l'arbitrage, c'est le « directeur » qui désigne l'arbitre. En Nouvelle-Écosse, le gouvernement nomme un *Registrar of condominiums* responsable de la loi sur la copropriété. Ses pouvoirs sont équivalents à ceux donnés au « directeurs » du Nouveau-Brunswick. Là non plus l'arbitrage n'est pas obligatoire, mais les parties peuvent choisir cette voie de résolution de conflit. Dans ce cas, c'est le *Registrar* qui désigne l'arbitre et ses honoraires sont prévus dans le règlement<sup>150</sup>. Dans ces deux provinces, la loi ne parle pas de médiation, parce que c'est un processus non contraignant.

Il est à noter que la procédure de médiation est maintenant reconnu formellement et encouragé par notre Code de procédure civile dans certains cas. [*cf. l'article 4.3 Cpc*]: « *Les tribunaux et les juges peuvent, à l'exception des matières touchant l'état ou la capacité des personnes et de celles qui intéressent l'ordre public, tenter de concilier les parties qui y consentent. En matière familiale et de recouvrement des petites créances, il entre dans la mission du juge de favoriser la conciliation des parties* ».

Dans le même esprit, le législateur précise, [*article 4.2 Cpc*]: « *Dans toute instance, les parties doivent s'assurer que les actes de procédure choisis, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnés à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le juge doit faire de même à l'égard des actes de procédure qu'il autorise ou ordonne.* »

La province d'Ontario impose la médiation et l'arbitrage obligatoire pour une liste précise de conflits, liste incluse à la loi. L'Ontario n'a pas de « directeur » de la copropriété; l'application de cette loi appartient au ministre responsable. Le choix des arbitres est laissé libre, mais ils doivent provenir d'une des nombreuses firmes expertes en résolution de conflits. (Il existe au Québec une liste de médiateurs professionnels reconnus comme tels). La Colombie Britannique (BC) a adopté une loi sur la résolution de conflits<sup>151</sup>. Le *Condominium Act* d'Alberta contient modalités de résolution de conflits en copropriété<sup>152</sup>. Il faut noter qu'à l'instar du Nouveau Brunswick et de la Nouvelle Écosse, la médiation et l'arbitrage en Alberta ne sont pas obligatoires mais sont permis si les parties acceptent d'y recourir.

---

147 Résidentielle, commerciale et industrielle. Chiffre de mars 2011.

148 Équivalent à un sous-ministre dans le système québécois. Il relève directement du ministre.

149 *Condominium Property Act* (S.N.B. 2009, c. C-16.05).

150 *Condominium Regulations* made under Section 46 of the *Condominium Act* R.S.N.S. 1989, c. 85 O.I.C. 71-1173 (November 23, 1971), N.S. Reg. 60/71 as amended up to O.I.C. 2011-252 (July 5, 2011, effective Sept. 1, 2011), N.S. Reg. 230/2011.

151 *Civil Resolution Tribunal Act*, SBC 2012, c 25. En vigueur 15 mars 2013. Cette loi concerne toute la population et non la copropriété exclusivement

152 *Revised Statutes of Alberta 2000* : Chapter C-22 - Alberta CONDOMINIUM PROPERTY ACT : Article 69 Alternate dispute resolution.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

Le processus ontarien obligatoire de médiation suivi de l'arbitrage cause beaucoup de maux de tête à nos voisins, à tel point que le gouvernement a mis sur pied un groupe de travail comprenant des copropriétaires, gestionnaires et experts en divers domaines, avec mandat de déposer un rapport sur le monde du *condominium* avant la fin de 2013. Le mandat comprend spécifiquement une analyse du processus de résolution de conflits.

Aucune autre province n'a, dans sa loi, un directeur responsable de la loi ou un système de médiation et d'arbitrage obligatoire, mais toutes, sauf l'Île-du-Prince-Édouard, ont des dispositions sur la résolution de conflits. Quant au Québec, l'arbitrage est prévu au Code civil (2638 et s. C.c.), volontaire ou imposé dans la déclaration de copropriété.

Ailleurs en Amérique du Nord, deux États américains, la Floride (2004) et le Nevada (2003) ont incorporé le statut d'ombudsman dans leur loi. Pour la Floride, l'ombudsman a pris la relève du *Bureau des Condominiums* et il relève de la *Division of Florida Condominiums, Time shares, and Mobile Homes*, instaurée en 1993. Le *Bureau* avait la responsabilité de trois dossiers :

- 1- L'information au public en général et aux copropriétaires en particulier;
- 2- L'examen et l'approbation des documents, préparés par les promoteurs à remettre aux éventuels acheteurs<sup>153</sup> ;
- 3- Les enquêtes sur les plaintes venant des *condominiums* et des copropriétaires;

Ce *Bureau of Condominiums*, malgré un budget de près de 4 millions \$ US<sup>154</sup> et un personnel de 80 personnes pour s'occuper de 1 013 687 « condos », <sup>155</sup> n'a pu donner les résultats escomptés. L'État a mis fin à ses opérations pour raison d'inefficacité. Il l'a remplacé par un *Office of the Condominium Ombudsman*. Le seul mandat qui demeure à l'ombudsman est « *d'enquêter sur les plaintes des condominiums et des copropriétaires* ». L'État de la Floride a jonglé avec l'idée d'éliminer la fonction d'ombudsman<sup>156</sup> pour cause d'ultra popularité, mais la pression des citoyens l'a fait reculer et l'ombudsman est toujours actif.

Quant au Nevada, l'ombudsman est surtout concentré dans les villes de Las Vegas et Reno, qui sont aux prises avec de multiples dossiers de reprises par les créanciers hypothécaires. Ces derniers, ne payant pas les charges, mettent à risque la stabilité financière des copropriétés<sup>157</sup>. Las Vegas fut victime de la plus importante fraude en copropriété aux États-Unis. Elle a impliqué des constructeurs, promoteurs, avocats et autres professionnels de l'immobilier<sup>158</sup>. Selon nos informations, l'ombudsman fut impliqué dans la solution du problème.

Comme tout ombudsman, celui du Nevada dispose surtout d'un pouvoir moral. En Floride, le seul pouvoir réel de l'ombudsman est d'imposer un président d'assemblée des

---

153 Ceci équivaut à notre note d'information : 1785 & s.

154 La Floride n'a pas d'impôt sur le revenu. Ce budget est payé par les *condominiums* à raison d'une cotisation annuelle de 4 \$ par unité.

155 Chiffre de 1999.

156 Le rôle de l'ombudsman se résume à enquêter les plaintes reçues et à tenter une médiation. Son seul pouvoir réel est d'imposer une présidence d'assemblée des copropriétaires s'il le juge nécessaire. Son budget dépasse le 4 millions \$ par an.

157 Au Nevada, ce sont des *Home Owners Associations* (HOA). Il n'y a pas de *condominium*.

158 Les journaux et revues spécialisées en copropriété parlent d'une fraude approchant ou dépassant le demi-milliard de dollars US.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

copropriétaires s'il le juge à propos.

### Pour le Québec

Partout en Amérique du Nord, le problème de la résolution de conflits, surtout dans les copropriétés, préoccupe les gouvernements. Il en est de même au Québec.

Pour nous au Québec, nous imaginons deux pistes de solution :

- a) imiter le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse et désigner un directeur de la copropriété relevant directement d'un ministre,  
ou
- b) créer une Régie de la copropriété. Nous discutons de la Régie de la copropriété plus loin.

*Note : Les alternatives sont parallèles et se complètent. L'ASCQ est d'avis que les deux pourraient être implantées avec efficacité.*

### Un Directeur de la copropriété

En première partie, nous traiterons de la mise sur pied d'un poste de Directeur de la copropriété. Nous développons ses rôles et fonctions dans la recommandation qui suit :

#### **Soixante cinquième recommandation**

**A- Nous recommandons au gouvernement du Québec de nommer un Directeur<sup>159</sup> responsable de la copropriété en général et de la copropriété divise en particulier.**

**Ce Directeur aurait la responsabilité de :**

- a. recevoir les plaintes des copropriétaires concernant la qualité de la gestion de la copropriété;
- b. recevoir les plaintes du conseil d'administration contre, prioritairement, les agissements des copropriétaires, des locataires et des occupants;
- c. arbitrer les conflits pouvant surgir entre
  - i. les membres du conseil;

---

<sup>159</sup> Sous toute réserve, l'ASCQ privilégie le système d'un directeur qui jouirait d'une certaine neutralité politique, plutôt que de nommer un fonctionnaire, tel un sous-ministre adjoint relevant surtout du niveau politique. Le bureau du directeur pourrait relever du ministre des affaires municipales responsable de l'habitation et non pas du ministère de la Justice. L'ASCQ a même pensé suggérer de l'intégrer à l'Office de la protection du consommateur, mais comme un nombre important de fractions de copropriété sont destinées à une occupation autre que résidentielle, cette solution risquerait d'être bancale.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

- ii. le conseil et le ou les gérants;
- iii. le syndicat et d'autres syndicats, notamment dans les copropriétés par phases où se trouvent un syndicat horizontal et des syndicats verticaux;

### **B- Le Directeur devra avoir les pouvoirs nécessaires pour :**

- a. commander et, s'il y a lieu, imposer une assemblée des copropriétaires et si nécessaire, un président d'assemblée.
- b. imposer une personne unique pour siéger au conseil d'administration dans les cas où personne ne veut y siéger. Cette personne aurait des pouvoirs conservatoires comme le prévoit l'article 341 du Code civil.
- c. mettre fin, à sa discrétion, pourvu que son rapport en indique les raisons, à tout contrat ou entente de services entre le syndicat et une entité, personne ou entreprise pour la fourniture des services de gérance soit en administration, en intendance ou autre ;
- d. nommer un médiateur ou arbitre unique dans le cas où la déclaration commande la soumission d'un litige à un médiateur ou un arbitre, ou dans le cas où les parties acceptent librement de soumettre un litige à la médiation ou l'arbitrage (ayant bien entendu le devoir d'établir une liste de personnes qualifiées pour ce genre de mandat).
- e. avoir l'autorité nécessaire pour résoudre tout conflit, de quelque source ou nature que ce soit qui, dans la mesure où l'immeuble en copropriété est un immeuble privé dans son ensemble et plus encore dans les parties privatives. (S'il concernait un lieu public, il serait considéré comme étant du ressort de la Charte québécoise des droits et libertés).

### **C- Le Directeur aurait comme devoir**

de tenir le registre des syndicats de copropriété divise, peut-être même de toutes les copropriétés — *indivises*, par action ou *par sociétés en*

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

*commandite* — en lieu et place du Registraire des entreprises, puisque les syndicats de copropriété (ou autres organismes correspondants) ne sont pas des entreprises<sup>160</sup>.

### D- Le financement du système :

Les frais de fonctionnement du bureau du Directeur seraient assurés par le paiement d'un montant annuel versé par les syndicats de copropriétaires et les autres copropriétés (indivises, à bail ou par sociétés en commandite, ou mêmes celles issues d'une loi spéciale comme les copropriétés à but non lucratif, etc.), somme fixée sur la base du nombre de fractions<sup>161</sup>. Peut-être même pourrait-on penser à une somme forfaitaire pour les petites copropriétés de moins de huit fractions<sup>162</sup>.

---

## Deuxième partie : Les règlements judiciaires des conflits

### Modes de règlements

Au Québec, il existe deux plateformes pour régler la plupart des conflits :

- 1- les tribunaux de droit commun, surtout celui de la Cour supérieure, ceux de la Cour du Québec, chambre civile et de sa division des petites créances;
- 2- la médiation et l'arbitrage;

En raison de leurs caractères particuliers, certains aspects du contentieux de la copropriété nécessitent une justice qui doit cheminer hors des tribunaux de droit commun. Nous y reviendrons.

---

160 Évidemment, cette recommandation fait double emploi avec celle concernant le transfert du registre des copropriétés à la Chambre des notaires que l'ASCQ privilégie *a priori*, mais cette deuxième recommandation est une alternative. Le dernier mot reviendra au législateur qui devra prendre une décision dans le plus grand intérêt des citoyens.

161 Une fraction doit être comprise comme étant un « morceau » de l'immeuble auquel on attribue une valeur relative et non pas seulement les « fractions » servant à l'occupation par des personnes. Pour le taux, celui de la Floride est actuellement 4 \$ par fraction. Cette charge comprendrait celle actuellement payée au Registraire des entreprises.

162 Ce chiffre est arbitraire. Évidemment, si l'idée de créer un poste de directeur est retenue, une analyse plus approfondie devra se faire pour fixer les critères de cotisation. Pour l'ASCQ, cependant, il n'est pas question de financer les opérations de ce bureau du directeur à même les taxes générales de la population du Québec.

# Réflexions sur la copropriété divise au Québec

## Tribunaux de droit commun

Voici les catégories de litiges en copropriété divise relevant principalement de la Cour supérieure :

- a) l'injonction pour le respect de la déclaration de copropriété (art. 1080 C.c.);
- b) le recours pour la nomination ou le remplacement d'un administrateur et la fixation des conditions de sa charge (art. 1084 C.c.);
- c) le recours hypothécaire pour le recouvrement des charges de la copropriété ou du fonds de prévoyance (chapitre des hypothèques C.c.) ;
- d) les réclamations monétaires excédant la compétence de la Cour du Québec (soit plus de 70 000 \$).

Par voie de conséquence, plusieurs litiges de la copropriété peuvent être de la compétence de la Cour du Québec, selon les montants ou la valeur en litige.

Par exemple :

- a) toute action en dommage intérêt par un copropriétaire ou par le syndicat;
- b) la récupération des charges de la copropriété (la plupart du temps devant la division des petites créances);

Donc, le contentieux en matière de copropriété est souvent assujéti à des procédures publiques et qui sont souvent complexes, coûteuses, longues et qui privent les copropriétaires et les syndicats, dans les faits, du plein accès à la justice auquel ils devraient avoir droit.

*Prenez note que les considérations de ce chapitre ne tiennent aucunement compte de toutes les autres recommandations des chapitres précédents. Nos remarques et suggestions sont proposées dans le contexte actuel de la législation et de la pratique en copropriété divise.*

## Cour du Québec, division des petites créances : première partie

Quoique qu'impliquant des délais souvent long, voilà un système tout à fait efficace pour la résolution d'une grande majorité des conflits (disons) mineurs en copropriété au Québec<sup>163</sup>.

L'ASCQ veut ici saluer l'efficacité de ce palier du système judiciaire qui agit non pas uniquement comme un interprète des lois et règlements, mais souvent comme éducateur, pacificateur (tel que le prévoit d'ailleurs l'article 4.3 du Code de procédure civile) et agent de solutions de certains problèmes qui pourraient – dans d'autres circonstances – évoluer vers les « grandes » cours et coûter beaucoup plus cher à résoudre.

L'ASCQ aime rappeler que les copropriétaires payent leurs charges de copropriété avec de l'argent sur lequel l'impôt sur le revenu a déjà été payé. Donc tout frais extrajudiciaire coûte, dans la réalité économique, souvent le double du chiffre apparaissant sur les comptes d'honoraires. C'est important de le garder en mémoire dans l'analyse du dossier

<sup>163</sup> Il faut exclure les injonctions, les cas de libelle diffamatoire, les problèmes de locataires et les jugements déclaratoires.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

de la résolution de conflits.

Maintenant que le Code de procédure civile a de beaucoup allégé la procédure (témoignages écrits; représentation par amis; etc.) il demeure quelques inconvénients qu'il faut regarder de plus près :

### 1- Les délais d'audition

Nous reconnaissons les efforts importants du Ministre de la Justice et des juges pour améliorer l'efficacité des délais entre le dépôt de la requête et l'audience elle-même, mais parfois, ce délai est long et cause des préjudices au syndicat ou aux copropriétaires, particulièrement au chapitre des conflits concernant les charges communes.

### Soixante sixième recommandation

- A- Sauf s'il y a décision de transférer au tribunal administratif de la Régie du logement et de la copropriété la responsabilité d'entendre les causes concernant le paiement des charges, il serait intéressant que la magistrature, pour la division des petites créances de la Cour du Québec, évalue les moyens pour diminuer le délai entre le dépôt d'une requête concernant le paiement des charges communes et la date réelle de l'audition;**
- B- à tout le moins pour les requêtes concernant la récupération des charges communes et autres frais liés à la vie en copropriété, il serait encore plus intéressant d'étudier la possibilité d'imposer la médiation, qui n'est présentement qu'une option.**

### Cour du Québec, division des petites créances : deuxième partie

L'article 959 du Code de procédure civile prévoit que les « personnes morales » peuvent être représentées uniquement par un dirigeant ou par une autre personne à leur seul service et liée par un contrat de travail.

Or, le syndicat de copropriété est une personne morale : c'est ce qu'énonce l'article 1039 du Code civil. Les syndicats sont par conséquent liés par les dispositions de l'article 959 du Code de procédure civile, à l'égard duquel l'ASCQ croit bon de soulever quelques commentaires.



## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

### Commentaires

- a) L'obligation pour un syndicat de copropriété d'être représenté uniquement par un dirigeant ou une personne à son emploi « exclusif » est contraignante pour plusieurs syndicats. Ils ne sont pas nombreux les syndicats pouvant se permettre des personnes « à leur seul service et liées (au syndicat) par contrat de travail ». Généralement, ceux qui comptent sur les services d'une personne extérieure pour les aider dans la gestion de l'immeuble n'ont pas les moyens de se payer du personnel régulier. De plus, il faut comprendre que cette aide extérieure est souvent celle qui s'occupe des dettes et créances du syndicat. Il nous semble qu'elle serait la mieux placée pour représenter le syndicat devant le tribunal lorsque les charges communes sont impliquées. Il faut se rappeler qu'il y a un nombre très important de petites copropriétés.
- b) Un syndicat de copropriété est une collectivité de personnes ayant acquis une fraction de copropriété, très souvent avec le financement d'un tiers. Chacune de ces personnes est propriétaire en indivision (pour les parties communes) de l'ensemble de l'immeuble. Le syndicat en tant que tel n'est propriétaire de rien dans l'immeuble. C'est un propriétaire/gestionnaire virtuel par les effets de la loi, mais les vrais propriétaires sont les personnes qui ont investi dans l'acquisition d'une fraction, soit les copropriétaires<sup>164</sup>. Actuellement, aucune de ces personnes n'a le droit de représenter le syndicat devant la division des petites créances, même dans des circonstances exceptionnelles.
- c) Un conseil d'administration de syndicat de copropriété peut être composé d'autant de personnes que le règlement de l'immeuble le prévoit, règlement qui est sous le contrôle des copropriétaires, faut-il le rappeler, et chacune de ces personnes peut être n'importe qui, copropriétaire ou non, selon les critères du règlement de l'immeuble. Ces personnes membres du conseil sont des « dirigeants » au sens du Code de procédure civile.
- d) Autre considération : le gérant nommé par le syndicat en vertu des dispositions de l'article 1085 du Code civil agit comme administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. Conséquemment, l'article 1316 du Code civil lui donne le pouvoir d'ester en justice au nom du syndicat. Permettre au gérant de représenter le syndicat dans toutes les causes devant la division des petites créances n'est pas révolutionnaire, puisque le gérant pourrait entreprendre des procédures au nom du syndicat pourvu qu'il soit le requérant.
- e) Dernière considération : le projet de Code de procédure civile actuellement à l'étude permettra aux personnes morales ayant moins de six personnes à son emploi d'ester en justice, sans être représentée par un avocat. Excellente nouvelle pour nous.

### Soixante sixième recommandation

**A- Sous réserve des dispositions qui pourraient être adoptées suite à la réforme du Code de procédure civile, l'ASCQ recommande qu'une**

---

164 Même si le syndicat était propriétaire d'un appartement, par exemple, celui-ci fait partie du patrimoine collectif et non pas du patrimoine « personnel » du syndicat.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**exception soit intégrée à l'article 959 du Code de procédure civile à l'effet de permettre :**

- a. à toute personne qui gère ou administre la copropriété depuis au moins un an en vertu d'un contrat conclu avec le syndicat, de représenter ce dernier devant la division des petites créances de la Cour du Québec pour toutes questions relevant de la copropriété et de la compétence de ce tribunal;**
- b. si le syndicat est géré par une entreprise « professionnelle<sup>165</sup> » de gérance de copropriété, de permettre à tout employé de cette entreprise d'ainsi représenter le syndicat;**
- c. à tout copropriétaire, sauf s'il est inscrit au tableau du Barreau du Québec, de le représenter, s'il a obtenu un mandat du conseil d'administration du syndicat à cette fin;**

---

### Troisième partie : Gestion alternative des conflits

#### La Régie de la copropriété

Les caractéristiques propres du contentieux de la copropriété énoncées ci-dessus permettent de voir clairement que certains aspects de ce contentieux doivent être tranchés non pas par les tribunaux de droit commun, mais par un tribunal administratif.

Il est cependant de l'opinion de l'ASCQ que l'ampleur et le volume actuel du contentieux de la copropriété ne justifient pas la création d'un tribunal administratif à juridiction unique en matière de copropriété.

L'ASCQ croit plutôt que certains aspects du contentieux de la copropriété peuvent être tranchés par un tribunal administratif dont l'existence actuelle et la structure juridique sont tout à fait adéquates pour assurer aux copropriétaires et aux syndicats la justice à laquelle ils ont droit.

Pour des raisons évidentes qui tiennent avant tout de la juridiction actuelle de ce tribunal, il apparaît que la Régie du logement est ce tribunal administratif auquel doivent être confiés certains recours du contentieux de la copropriété.

---

<sup>165</sup> Nous traiterons de la sémantique de la gérance dans le chapitre concernant cette question.

# Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

## L'autorité

Dans un premier temps, il est important de souligner que la Régie du logement, en vertu des articles 51 et suivants de la *Loi sur la Régie du logement*, exerce déjà une juridiction en matière de conversion des immeubles locatifs en copropriété divise. La Régie du logement est donc déjà un tribunal familial avec le concept de copropriété divise.

Par ailleurs, la réforme du Code civil en 1994 a créé deux nouveaux cas où le syndicat de copropriété peut s'adresser à la Régie du logement, soit d'une part pour demander la résiliation du bail consenti dans un appartement en copropriété<sup>166</sup> et d'autre part pour régler le problème soulevé lorsque le promoteur a mis en location plus d'appartements qu'il n'en était prévus dans la note d'information préalable à la vente<sup>167</sup>.

## Classification des recours

Il existe donc des éléments de connexité directe entre le contentieux de la copropriété et la juridiction de la Régie du logement.

L'ASCQ est consciente que l'ensemble des contentieux de la copropriété ne peut être confié à la juridiction de la Régie du logement. Cependant, il est possible de distinguer clairement les recours qui pourraient relever de la justice administrative de la Régie du logement, de ceux qui devraient être soumis aux tribunaux de droit commun.

Dans un esprit de logique juridique, l'ASCQ les a divisés en quatre catégories distinctes :

- 1- les recours dénotant une similarité avec certains recours en matière de logements locatifs et qui, pour cette raison, devraient être de la juridiction de la Régie du logement;
- 2- les recours de type *sui generis* qui pourraient tout de même être soumis à la juridiction de la Régie du logement;
- 3- les recours qui devraient être soumis à une juridiction conjointe de la Régie du logement et des tribunaux de droit commun;
- 4- les recours qui doivent demeurer sous la juridiction des tribunaux de droit commun.

Examinons les raisonnements juridiques de chacun de ces quatre (4) énoncés :

### Premièrement :

Les recours dénotant une similarité avec certains recours en matière de logements locatifs et qui, pour cette raison, devraient être de la juridiction de la Régie du logement;

#### 1- Article 1790 C.c.

*« Lorsque le promoteur ou le constructeur consent un bail au-delà du maximum indiqué à la note d'information, le syndicat des copropriétaires peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail. S'il y a plusieurs baux qui excèdent ce maximum, les baux les plus récents doivent d'abord être résiliés. »*

#### 2- Article 1079 C.c.

---

166 Article 1079 C.c.

167 Article 1790 C.c.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

*« Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation pour le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. »*

### Deuxièmement

Les recours de type *sui generis*<sup>168</sup> qui devraient possiblement être soumis à la juridiction de la Régie du logement :

#### 1- Article 1066 C.c.

*« Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.*

*Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux»*

#### 2- Article 1067 C.c.

*« Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux. »*

Note : Il est à noter que le premier de ces deux articles (1066) fait référence aux articles 1922 et 1931 C.c.Q., qui sont des dispositions s'appliquant en matière de logements locatifs et donc de juridiction actuelle de la Régie du logement. Par ailleurs, les cas d'indemnités en matière de travaux à l'intérieur de la copropriété s'apparentent aux cas d'indemnités en matière de travaux dans les logements locatifs prévus aux articles 1653 à 1653.5 du Code civil du Bas-Canada (1922 à 1929 C.c.).

### Troisièmement

Les recours qui devraient être soumis à la juridiction conjointe de la Régie du logement et des tribunaux de droit commun :

#### 1- Article 1068 C.c.

*« Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.*

*Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la*

---

168 « De nature unique ou semblable - De même nature »

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

*déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande. »*

Ce recours est apparenté à la révision actuelle, par la Régie du logement, de la valeur du loyer conformément à l'article 1658.6 du Code civil du Bas-Canada (1950 C.c.).

### 2- Article 1064 C.c.

*«Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fond de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties commune à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.»*

Note : Bien que le Code civil donne au syndicat la possibilité d'inscrire une hypothèque légale et d'exercer les recours prévus à la loi contre le copropriétaire défaillant, il arrive souvent en pratique que le montant des frais communs mensuels dû ne justifie pas les coûts impliqués par un tel recours.

Aussi, les conseils d'administration de copropriété utilisent le plus souvent un recours direct en réclamation devant la division des petites créances de la Cour du Québec. En pratique, ce recours, non associé à l'exercice d'un droit « privilégié », peut tout à fait être assimilé à la réclamation d'un loyer par un propriétaire d'immeuble locatif. Les frais communs sont essentiels pour équilibrer le budget de la copropriété. Le défaut de paiement de ces frais dans une copropriété comportant peu de parties privatives cause souvent un grave préjudice aux autres copropriétaires. Ainsi, la possibilité pour le syndicat de copropriété d'obtenir un jugement exécutoire en quelques mois constituerait une amélioration substantielle pour l'administration des copropriétés.

### 3- Article 1080 C.c. :

*« Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de se conformer.*

*Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui. »*

Note : L'article 1080 du Code civil est une injonction qui relève de la compétence de la Cour supérieure. Toutefois, avec certains aménagements pour des situations à préciser dans le cadre de l'article 1973 du même Code, il pourrait être possible d'impliquer la Régie du logement dans le processus des règlements de conflits en copropriété.

Par contre, l'ASCQ croit que tout recours où un tribunal peut constater un outrage au tribunal et ordonner la vente d'une fraction de copropriété doit tout de même continuer de relever des tribunaux de droit commun.

### Quatrièmement

Les recours qui doivent demeurer sous la juridiction des tribunaux de droit commun

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

1- Article 1064 C.c.

« Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. »

2- Article 1792 C.c.

« La vente d'une fraction de copropriété peut être résolue sans formalités lorsque la déclaration de copropriété n'est pas inscrite dans un délai de trente jours, à compter de la date où elle peut l'être suivant le livre de la publicité des droits. »

3- Article 1793 C.c.

« La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux. »

4- Article 1058 C.c.

« À moins que l'acte constitutif de copropriété ne le prévoie expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif de la fraction et elle ne peut non plus être aliénée dans ce but. »

5- Article 1077 C.c.

« Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. »

6- Article 2729 C.c.

« L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent. »

La nature même de ces recours porte à conclure qu'ils doivent demeurer sous la juridiction des tribunaux de droit commun.

### Juridiction possible

Les recours qui, ne trouvant pas d'analogie en matière de logements locatifs, pourraient être, par leur nature, soumis à la juridiction de la Régie du logement

### Premièrement

Article 1084 C.c.

« La composition du Conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

*« En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge. »*

Ce recours se doit d'être expéditif pour le syndicat de copropriété, qui ne peut rester longtemps sans administrateur. Par ailleurs, la nomination d'un administrateur apparaît bien plus une procédure administrative qu'une procédure judiciaire.

### Deuxièmement

#### Article 1103 C.c.

*« Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.*

*« L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les soixante jours de l'assemblée.*

*« Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts. »*

Pour la stabilité des décisions du syndicat le législateur québécois a choisi de limiter, de façon très restrictive, les délais pour contester une décision adoptée par l'assemblée des copropriétaires<sup>169</sup>. Cette courte prescription demeure incompatible avec les délais actuels des tribunaux de droit commun. Par ailleurs, le recours nécessitera parfois, surtout en matière d'oppression possible d'un copropriétaire, une preuve relative à la vie personnelle des résidents de la copropriété et à cet effet, il appert qu'une justice expéditive et discrète doit être privilégiée.

### Conclusion et recommandation

#### **Soixante septième recommandation**

**L'ASCQ est d'avis que l'attribution de la juridiction de certains aspects du contentieux de la copropriété à la Régie du logement - qui pourrait dorénavant porter le nom de Régie du logement et de la copropriété - est concevable légalement par l'ajout à l'article 28 de la loi actuelle sur la Régie du logement, d'une référence aux articles spécifiques prévoyant les recours ainsi décrits.**

---

<sup>169</sup> Cette notion fut traitée au chapitre de l'administration et une recommandation fut soumise.



### Quatrième partie : Règlement non judiciaire des conflits

#### Médiation et arbitrage

Le rapport de la Chambre des notaires fait la promotion de la médiation et de l'arbitrage comme solution à des conflits impliquant un syndicat de copropriétaires et ses copropriétaires. D'ailleurs, dans le guide de formulaires suggérés par la Chambre des notaires<sup>170</sup> pour l'écriture d'une déclaration de copropriété, disponibles pour ses membres, il y a la suggestion d'une clause conventionnelle à cet effet.

Cette clause mentionne que seul « *un avocat ou un notaire pratiquant en copropriété* » peut agir comme arbitre, ce qui est curieux (et au surplus difficile, voir impossible à régir), car cette qualification n'existe pas. Tous les notaires comme les avocats sont autorisés à pratiquer le droit de la copropriété. La Chambre des notaires serait bien avisée d'éliminer cette partie de sa déclaration modèle pour éviter que des copropriétés soient forcées d'engager des sommes pour régler un conflit sur une question aussi mineure.

L'ASCQ est d'avis que le processus de médiation est tout à fait correct, si les parties sont d'accord pour y recourir. Obliger la médiation risque de créer des confusions et des argumentations inutiles si l'une ou l'autre des parties impliquées s'objecte, ceci sans compter l'obligation de déboursier des sommes qui seraient mieux investies ailleurs dans la copropriété. Nul besoin de loi pour en appeler à la médiation.

Quant à l'arbitrage, les Codes civil et de procédure civile contiennent ce qu'il faut pour répondre aux besoins de ceux et celles qui voudraient y recourir.

L'ASCQ s'oppose fortement à l'inclusion obligatoire dans les actes constitutifs des déclarations de copropriétés de toute forme de médiation et d'arbitrage.

#### Soixante huitième recommandation

- A- la déclaration de copropriété est un contrat entre les parties. Son contenu appartient aux copropriétaires qui peuvent l'ajuster, le modifier, le remanier selon leur désir, pourvu qu'ils respectent les règles des articles 1096, 1097 et 1098 du Code civil, Le législateur ne devrait pas s'immiscer dans ce processus;**
- B- la décision de recourir à la médiation et à l'arbitrage dans les conflits en copropriété doit relever strictement de la volonté des parties, le législateur doit laisser les syndicats libres d'y recourir ou non;**

---

<sup>170</sup> Le rapport identifie ce guide comme *Répertoire de droit/Nouvelle série*.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

**C- les articles 2638 et s. du Code civil sont adéquats pour répondre aux besoins des syndicats de copropriété si besoin est;**

**D- le choix d'un médiateur appartient aux parties. Dans les cas d'arbitrage, nonobstant les dispositions du Chapitre II du Livre VII du Code de procédure civile, le Directeur de la copropriété que nous souhaitons, si ce système est agréé par le législateur, sera chargé de nommer l'arbitre qui répondra aux critères exprimés dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.**

### Clause pénale et frais administratifs

Un excellent outil pour résoudre des conflits en copropriété est l'instauration d'amendes par une clause pénale. Les clauses pénales<sup>171</sup>, si un syndicat accepte de les intégrer à sa déclaration de copropriété, sont dans l'acte constitutif<sup>172</sup>.

Une pénalité est une punition. Elle doit être prévue à l'acte constitutif<sup>173</sup>. Les frais administratifs sont des compensations pour coûts non prévus; ils sont au règlement de l'immeuble. L'acte constitutif, comme le règlement de l'immeuble, sont des sections de la déclaration de copropriété<sup>174</sup>. La déclaration de copropriété est un contrat. Un contrat entre les parties. Un contrat aux clauses duquel chaque copropriétaire adhère librement, selon les règles de la loi et dans le cadre de celle-ci. Les règles actuelles sont assez claires pour permettre le libre exercice de la volonté de la collectivité.

La copropriété n'est pas une institution publique. Le législateur n'a pas à interférer dans la gestion de la discipline des collectivités de copropriétaires, sauf dans le cadre actuel des lois.

### **Soixante neuvième recommandation**

**A- Le législateur doit laisser les parties contractantes libres de décider des clauses pénales frais administratifs à insérer dans la déclaration de copropriété d'un syndicat;**

---

171 Les clauses pénales peuvent intégrer le remboursement des frais extrajudiciaires; elles furent reconnues valables par les tribunaux.

172 *Construction Canadienne T.J. Québec Inc c. Bertrand et al* (C.S.), juge Pierre Côté, 200-05-001765-911, 1991-04-13 (1994) R.J.Q. 1101 (C.S.); *SDC de Verrières V c. Mannany et al* 500-05-012627-947, juge Herbert Marx (12 juin 1995), appel 500-09-001148-956, juges Pierre A. Michaud, Louis LeBel et René Dussault CA (5 juillet 1999) et plusieurs autres.

173 Article 1622 C.c.

174 Article 1052 C.c.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

**B- Le Code civil contient tout ce qu'il faut pour que les syndicats décident des solutions à leurs besoins de discipline. Les tribunaux sont là pour sanctionner de possibles abus;**

Les copropriétaires, occupants et locataires difficiles

*Prenez avis que cette section pourra être considérée, dans la grande majorité des solutions proposées, uniquement si les recommandations – celles de l'ASCQ et celles du Rapport-(de faire chapeauter la copropriété par une entité comme un Directeur de la copropriété ou une Régie de la copropriété), se réalisent.*

Mise en contexte

La copropriété divisée est un microcosme ressemblant à une municipalité ou à une compagnie : on y retrouve tous genres de caractères et de comportements. Sans oublier que l'une des conséquences du vieillissement de la population est l'accroissement du nombre de personnes peut-être moins adaptées à la vie quasi communautaire de la copropriété et dont les caractères se révèlent parfois un peu plus arides que souhaitable.

On retrouve dans toutes les copropriétés, petites ou grandes, des personnes difficiles, qui entravent les efforts de bonne gestion ainsi que la qualité de vie des autres résidents. C'est parfois par des manies, des manifestations, des attitudes ou des comportements qui ont le don d'importuner les autres copropriétaires et d'irriter plus particulièrement les conseils d'administration.

Dans l'ordre actuel des choses, il est impossible de tenir ces personnes en échec, si l'on exclut le lourd processus de l'injonction de l'article 1080 C.c., qui concerne uniquement un copropriétaire. L'injonction, quand le syndicat l'obtient à coups de frais juridiques élevés, est efficace, mais pas dans tous les cas. Un copropriétaire difficile continue souvent d'être une source de tracas pour les autres copropriétaires et le conseil d'administration.

Locataires et occupants

Pour les locataires difficiles, il y a l'article 1079 C.c., qui est plus facile d'utilisation. La responsabilité d'application est à la Régie du logement. Simple, rapide et efficace. Se débarrasser d'un locataire indésirable se gère. Expulser un copropriétaire indésirable est beaucoup plus difficile.

Solution draconienne

Dans l'optique où les dispositions de l'article 1080 C.c. ne puissent pas toujours permettre d'obtenir une injonction, sachant que plusieurs syndicats crient « à l'aide » afin de se débarrasser des indésirables qui souvent, coûtent des sommes importantes en frais directs et indirects à la copropriété, minent la crédibilité du conseil et polluent le climat de la collectivité, nous aimerions vous soumettre une suggestion. Surtout dans l'optique d'éviter une diminution de la qualité de vie de l'ensemble de la collectivité.

**L'ASCQ suggère :**

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

L'article 1080 du Code civil devrait être modifié pour permettre au syndicat de recourir à un processus simplifié, si au moins les trois quarts des copropriétaires en nombre et 90% des voix en valeur de tous les copropriétaires, excluant celles du copropriétaire impliqué, appuient son expulsion. Cette démarche devant la Cour supérieure devrait bénéficier d'un traitement accéléré.

Cette demande devra être appuyée par le dépôt en fidéicomis, au greffe ou auprès d'un avocat ou notaire, d'une somme égale à l'évaluation municipale, pour couvrir le rachat de la fraction impliquée.

S'il y a conflit sur la valeur marchande de la fraction, la Cour supérieure statuera à défaut pour le législateur de transférer cette partie du litige au Directeur de la copropriété ou à la Régie du logement suivant le cas.

### **Soixante dixième recommandation**

**A- Le conseil d'administration d'un syndicat devrait s'adresser au Directeur de la copropriété (éventuel) pour lui soumettre le cas d'un copropriétaire difficile et indésirable ou d'un occupant difficile et indésirable de la partie privative d'un copropriétaire.**

**Pour appliquer ces recommandations, les articles 1097 et 1098 C.c.**

**seront modifiés comme suit :**

*1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les 3/4 des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:*

*1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*

*2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;*

*3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;*

*4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions;*

*5° Avec l'accord du Directeur de la copropriété, l'expulsion d'un copropriétaire et le rachat de sa fraction à la juste valeur marchande ou, avec l'autorisation du tribunal, la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.*

*1098. Sont prises à la majorité des 3/4 des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, les décisions:*

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

- 1° *Qui changent la destination de l'immeuble;*
- 2° *Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;*
- 3° *Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.*
- 4° *Qui permettent l'expulsion d'un copropriétaire et le rachat de sa fraction à la juste valeur marchande ou, avec l'autorisation du tribunal, la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.*

### **B- Il y aurait lieu de modifier l'article 1080 C.c. comme suit :**

1080. *Lorsque le refus du copropriétaire ou d'un occupant non-locataire de sa partie privative de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.*

*Si le copropriétaire ou l'occupant non-locataire de sa partie privative transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25) relatives à la vente du bien d'autrui.*

#### Droit des minoritaires :

L'ASCQ aimerait soulever un point concernant la liberté de contracter dans le cadre de la destination de l'immeuble.

Si les copropriétaires, dans le cadre des approbations visées à l'article 1097 C.c., décidaient « d'une amélioration, d'un agrandissement ou d'une transformation » majeure occasionnant une mise de fonds importante de la part des copropriétaires ou si les copropriétaires décidaient, dans le cadre des approbations visées à l'article 1098 C.c. de

- f) modifier la destination de l'immeuble<sup>175</sup>;
- g) permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique successif (*time-sharing*);

---

175 Il faut s'entendre ici que la destination de l'immeuble est un ensemble de critères et d'accessoires (changer la couleur des portes d'entrée n'est pas une modification de la destination de l'immeuble, des parties communes ou des parties privatives). Un changement de destination concerne la globalité de l'immeuble. Le tribunal sera toujours habilité pour juger de la qualification d'une décision en ce sens. Un exemple serait de transformer l'immeuble à destination exclusivement résidentielle en maison adaptée pour personnes âgées autonomes, semi-autonomes ou non avec tous les équipements et accessoires qui s'y rattachent.

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

- h) d'approuver une aliénation importante de parties communes au point d'affecter la destination de l'immeuble;

Qu'il soit permis à tous les copropriétaires dissidents d'exiger le rachat de leurs fractions par le syndicat.

Considérant les majorités requises en vertu des articles 1097 et 1098 C.c., le nombre de copropriétaires pouvant être insatisfaits de la transformation serait peu élevé, en valeur relative, par rapport à l'ensemble. Pour cette minorité toutefois, l'impact peut être important.

Dès lors il faudrait songer à protéger cette minorité.

### **Soixante onze recommandation :**

- A- Toute décision prise dans le cadre des dispositions de l'article 1097 (2) du Code civil qui demande un apport monétaire égal ou supérieur à trois fois le niveau des charges communes de l'exercice en cours d'un copropriétaire dissident obligera le syndicat à racheter la ou les fractions du copropriétaire dissident<sup>176</sup> à leur juste valeur marchande. Le copropriétaire dissident aura, sous peine de déchéance, 30 jours de la décision de l'assemblée des copropriétaires pour faire connaître sa décision. Dans le même délai, le conseil d'administration pourra, si les sommes compensatoires sont importantes, convoquer à nouveau les copropriétaires pour reconsidérer leur décision.**
- B- En cas de mésentente, la valeur marchande sera établie par un arbitre nommé par le Directeur des affaires de la copropriété;**
- C- Toute décision du syndicat prise dans le cadre des dispositions de l'article 1098 du Code civil pour laquelle un copropriétaire ne serait pas en faveur, peu importe ses raisons, obligera le syndicat à racheter la ou les fractions propriété de ce ou ces copropriétaires dissidents<sup>177</sup> à un prix raisonnable basé sur celui du marché. Le copropriétaire dissident aura, sous peine de déchéance, 30 jours de la décision de l'assemblée des copropriétaires pour faire connaître sa décision. Dans**

---

176 Un copropriétaire peut détenir plusieurs fractions accessoires à la fraction originale; le tout formant un ensemble. Exemple : partie privative d'habitation plus stationnement plus casiers, etc.

177 Un copropriétaire peut détenir plusieurs fractions accessoires à la fraction originale; le tout formant un ensemble. Exemple : Partie privative d'habitation plus stationnement plus casiers, etc.

## Réflexions sur la copropriété divise au Québec

---

**le même délai, le conseil d'administration pourra, si les sommes compensatoires apparaissent trop importantes, convoquer les copropriétaires de nouveau pour reconsidérer leur décision.**

**D- En cas de mésentente, la valeur marchande sera établie par un arbitre nommé par le Directeur des affaires de la copropriété;**

---



## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| Présentation .....   | 3  |
| CHAPITRE PREMIER .....   | 6  |
| CHAPITRE DEUXIÈME .....  | 8  |
| Première section : Information aux acheteurs .....                   | 8  |
| Avant-propos .....   | 8  |
| L'acheteur-consommateur : .....                                      | 8  |
| Plan de garantie.....  | 8  |
| Surveillance des travaux.....  | 9  |
| Acomptes.....  | 10 |
| Avis aux acheteurs .....   | 11 |
| Information aux acheteurs .....                                      | 11 |
| Fonds de prévoyance .....  | 12 |
| Article 1069 C.c. ....   | 12 |
| L'affaire de l'article 37 C.c.....                                   | 12 |
| Certificat d'information ( <i>Ontario Status certificate</i> ) ..... | 13 |
| Deuxième section : La première administration.....                   | 14 |
| Avant-propos .....   | 14 |
| Le « promoteur » .....   | 14 |
| Article 1093 C.c. ....   | 15 |
| Troisième section : Le Code civil du Québec .....                    | 16 |
| Les valeurs relatives (introduction).....                            | 16 |
| Valeurs relatives (réflexion).....                                   | 16 |
| 1041 C.c. ....   | 17 |
| Valeurs relatives : Évolution.....                                   | 17 |
| Quatrième section : La déclaration de copropriété .....              | 20 |
| CHAPITRE TROISIÈME: .....  | 21 |

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

|   |    |
|---|----|
| Introduction.....   | 21 |
| Première section : Les charges communes .....                   | 21 |
| Article 1072 C.c. ....  | 21 |
| Consultation.....   | 21 |
| Cotisation spéciale.....  | 23 |
| Premier budget dit « budget du constructeur ou promoteur »..... | 24 |
| Imputabilité du promoteur/constructeur .....                    | 25 |
| Parties communes à usage restreint : Première partie.....       | 27 |
| Parties communes à usage restreint : Deuxième partie .....      | 28 |
| Deuxième section : Le fonds de prévoyance.....                  | 29 |
| L'état actuel .....   | 29 |
| L'affaire du 5 %.....   | 29 |
| Étude du fonds de prévoyance .....                              | 30 |
| Financement des travaux.....                                    | 31 |
| Conclusion.....   | 32 |
| Troisième section : Budgets et états financiers .....           | 33 |
| Budgets .....   | 33 |
| États financiers .....  | 33 |
| Quatrième section : Assurances .....                            | 33 |
| Avant-propos .....  | 33 |
| Obligation de l'article 1073 C.c. ....                          | 34 |
| Les risques usuels .....  | 34 |
| Obligation d'assurer la copropriété.....                        | 35 |
| Limitation du risque et franchise .....                         | 35 |
| Franchise.....  | 36 |
| Gestion des sinistres.....                                      | 36 |
| Insuffisance d'assurance .....                                  | 37 |
| Les « améliorations aux parties privatives »;.....              | 37 |
| Les assurances des copropriétaires.....                         | 39 |
| Évaluation aux fins d'assurances.....                           | 39 |
| Perte importante : détermination.....                           | 40 |
| Perte importante : Fiduciaire .....                             | 41 |
| Subrogation .....   | 41 |

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

|   |    |
|---|----|
| Subrogation : Remarques .....                               | 42 |
| Copropriétés par phases.....                                | 42 |
| Copropriété par phase : assurance .....                     | 43 |
| Fusion et défusion .....                                    | 44 |
| CHAPITRE QUATRIÈME .....                                    | 45 |
| Première section : Les organes décisionnels .....           | 45 |
| Conseil d'administration : La formation .....               | 45 |
| Assemblée des copropriétaires.....                          | 46 |
| Procès-verbal .....   | 47 |
| La gérance : 1085 C.c.....                                  | 47 |
| Historique ASCQ .....                                       | 48 |
| Ordre professionnel? .....                                  | 48 |
| Position de l'ASCQ .....                                    | 49 |
| Deuxième section : Le Code civil .....                      | 50 |
| L'article 1053, Code civil .....                            | 50 |
| Destination.....  | 50 |
| 1041 C.c. : Détermination des valeurs relatives .....       | 52 |
| 1053, 1064 et 1090 C.c. : conflit .....                     | 52 |
| 1070 C.c. : Registre du syndicat.....                       | 54 |
| 1091 C.c. – première partie.....                            | 54 |
| 1091 C.c. – deuxième partie .....                           | 55 |
| 1092 et 1093 C.c. : les voix du promoteur.....              | 55 |
| 1096 C.c. Votation .....                                    | 57 |
| Les règlements de l'immeuble .....                          | 58 |
| 1097, 1098 et 1108 C.c. – Première partie.....              | 60 |
| 1097 et 1098 C.c. plus 1108 Cc. – deuxième partie.....      | 61 |
| 1097– troisième partie .....                                | 62 |
| 1102 C.c. ....  | 63 |
| 1103 C.c .....  | 65 |
| Indivisaire .....   | 65 |
| Les copropriétaires investisseurs et leurs locataires ..... | 66 |
| Les locataires résidentiels.....                            | 68 |
| Les locataires non résidentiels.....                        | 69 |

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

|   |    |
|---|----|
| Certificat de localisation : registre .....                                       | 69 |
| Certificat de localisation : mise à jour.....                                     | 70 |
| Certificat de localisation pour acheteur .....                                    | 71 |
| Nouveaux copropriétaires .....  | 71 |
| Le registraire aux entreprises.....   | 72 |
| Fusion et défusion (scission).....  | 72 |
| CHAPITRE CINQUIEME .....  | 74 |
| RESOLUTION DES CONFLITS.....  | 74 |
| INTRODUCTION : .....  | 74 |
| AVANT-PROPOS : .....  | 75 |
| Première partie : Il nous faut un responsable .....                               | 76 |
| Autour de nous .....  | 76 |
| Pour le Québec.....   | 78 |
| Un Directeur de la copropriété .....  | 78 |
| Deuxième partie : Les règlements judiciaires des conflits.....                    | 80 |
| Modes de règlements .....   | 80 |
| Tribunaux de droit commun .....   | 81 |
| Cour du Québec, division des petites créances : première partie.....              | 81 |
| Cour du Québec, division des petites créances : deuxième partie .....             | 82 |
| Commentaires .....  | 83 |
| Troisième partie : Gestion alternative des conflits .....                         | 84 |
| La Régie de la copropriété.....   | 84 |
| L'autorité.....   | 85 |
| Classification des recours .....  | 85 |
| Examinons les raisonnements juridiques de chacun de ces quatre (4) énoncés :..... | 85 |
| Premièrement : .....  | 85 |
| Deuxièmement.....   | 86 |
| Troisièmement .....   | 86 |
| Quatrièmement.....  | 87 |
| Juridiction possible .....  | 88 |
| Premièrement.....   | 88 |
| Deuxièmement.....   | 89 |
| Conclusion et recommandation.....   | 89 |

## Réflexions sur la copropriété divisée au Québec

---

|  |    |
|--|----|
| Quatrième partie : Règlement non judiciaire des conflits ..... | 90 |
| Clause pénale et frais administratifs .....                    | 91 |
| Les copropriétaires, occupants et locataires difficiles .....  | 92 |
| Locataires et occupants .....                                  | 92 |
| Solution draconienne .....                                     | 92 |
| Droit des minoritaires : .....                                 | 94 |

---