

## EYB2020REP2945

Repères, Avril 2020

Clément LUCAS\*

**Commentaire sur la décision Syndicat de la Copropriété 100 – Ordonnance de type TELUS : un syndicat de copropriété obtient l'autorisation de tenir une assemblée de copropriétaires de manière virtuelle**

### Indexation

**BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ; SOCIAL ; SANTÉ PUBLIQUE ; COVID-19 (CORONAVIRUS) ; PROCÉDURE CIVILE ; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX ; ORDONNANCE DE SAUVEGARDE**

---

### TABLE DES MATIÈRES

#### INTRODUCTION

#### I– LES FAITS

#### II– LA DÉCISION

#### III– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR

#### CONCLUSION

#### Résumé

*Dans le contexte de la pandémie planétaire et des mesures prises par le gouvernement du Québec pour en limiter autant que possible les conséquences, la Cour supérieure permet la tenue d'une assemblée de copropriétaires de manière virtuelle. Là où la loi et la déclaration de copropriété sont silencieuses, cette décision ouvre la porte à un virage virtuel à vitesse grand V en matière de copropriété. Il y aura assurément un après COVID-19 en ce domaine.*

#### INTRODUCTION

Le 24 mars 2020, dans la décision *Syndicat de la Copropriété 100*<sup>1</sup> et alors que la province du Québec s'apprête à se mettre en pause pour 3 semaines, l'honorable Bernard Synnott j.c.s. autorise un syndicat de copropriétaires à tenir son assemblée annuelle de manière virtuelle. Il n'est ni possible juridiquement ni souhaitable de tenir des rassemblements, et ce, même dans une résidence privée. Les raisons de santé publique et l'intérêt général passent avant l'intérêt de la collectivité des copropriétaires. Comme ailleurs, le domaine de la copropriété tente de s'adapter à cette nouvelle réalité qui pourrait durer encore plusieurs semaines si ce n'est plusieurs mois. La possibilité de tenir des assemblées virtuelles a rapidement émergé dans l'esprit des praticiens. Il fallait alors trouver le véhicule procédural et juridique

pour atteindre cet objectif.

## I– LES FAITS

Le Syndicat de la copropriété 100 rue Cartier, Saint-Lambert est un syndicat de copropriétaires d'un immeuble de 83 unités situé à Saint-Lambert. Le syndicat avait convoqué son assemblée annuelle le 19 mars. Celle-ci, comme beaucoup d'autres assemblées de copropriétaires, avait dû être reportée *sine die* en raison de ce qu'il est convenu d'appeler la crise du coronavirus-Covid-19. Il était cependant impératif de tenir cette assemblée, et ce, pour plusieurs raisons. Le mandat annuel des administrateurs était échu et devait être renouvelé. Le syndicat avait également l'obligation de convoquer une assemblée annuelle dans les 90 jours de la fin de son exercice financier. Sans cela, il ne pouvait augmenter les contributions des copropriétaires aux charges communes et se trouvait tenu de continuer à appliquer le budget échu sans augmentation possible, et ce, même si le fonctionnement du syndicat le requérait. En effet, pour imposer une nouvelle cotisation aux copropriétaires, le conseil d'administration qui fixe le budget doit consulter l'assemblée. Cette obligation est d'ordre public. Le conseil d'administration n'est pas investi à cet égard des pouvoirs de l'assemblée. Il en est de même pour l'adoption de règlements, la nomination d'un conseil d'administration, et toutes décisions qui requièrent un règlement adopté par l'assemblée. Or, suite à un dégât d'eau ayant causé des dommages dans cinq unités, des travaux évalués à plusieurs dizaines de milliers de dollars étaient requis. Ce sinistre n'étant pas couvert par la police d'assurance, le syndicat devait en conséquence lever une cotisation spéciale pour financer les travaux, et ce, de façon urgente. Cinq unités étaient en partie inhabitables et insalubres, et les réparations étaient urgentes. L'assureur du syndicat ayant nié couverture, ce dernier n'avait pas les fonds requis pour procéder. L'assemblée de consultation des copropriétaires était donc nécessaire et urgente.

## II– LA DÉCISION

Dans ce contexte factuel et considérant :

- l'état d'urgence sanitaire décrété par le gouvernement du Québec en vigueur au moment de la présentation de la demande ;
- les restrictions imposées aux rassemblements et l'obligation d'observer une distanciation sociale dans le respect de l'état d'urgence tel que décrété ;
- les pouvoirs inhérents de la Cour supérieure notamment ceux prévus à l'article [49](#) ;

L'honorable Bernard Synnott j.c.s. a permis au syndicat demandeur de tenir une assemblée générale des copropriétaires par des procédés de communication électroniques seulement ou partiellement, incluant par webinaire, conférence téléphonique ou tout autre procédé électronique pratique et disponible dans les circonstances, déterminés par le conseil d'administration du syndicat demandeur (« assemblée virtuelle », par « procédé de communication électronique »). La satisfaction du quorum est prévue par les mêmes moyens de même que la convocation de l'assemblée.

La signification de l'ordonnance elle-même à tous les copropriétaires est permise par voie électronique, avec la transmission de l'avis de convocation à l'assemblée, afin que les copropriétaires soient informés de leurs droits.

Le tribunal se réserve le pouvoir de modifier l'ordonnance à la demande du syndicat ou de tout copropriétaire.

### III– LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR

Le syndicat demandeur est une personne morale au sens du *Code civil du Québec*, conformément à l'article 1039 C.c.Q. ; les syndicats sont, de façon générale, des personnes morales créées en vertu du *Code civil du Québec*, et sont donc assujettis aux règles générales de fonctionnement des personnes morales prévues au titre cinquième du *Code civil du Québec*, à savoir les articles 298 à 364 C.c.Q.

La déclaration de copropriété ne permet pas explicitement la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires de façon virtuelle.

Le *Code civil du Québec* ne le permet pas explicitement non plus, mais rien dans la loi ni la déclaration de copropriété ne l'interdit. Plus précisément, si l'article 344 C.c.Q. permet une réunion des administrateurs à l'aide de moyens électroniques permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux, aucune disposition similaire n'existe pour les assemblées des membres selon les articles 345 à 354 C.c.Q. Cependant, rien ne l'interdit non plus.

Toutefois et par analogie, des dispositions permettant la tenue d'une assemblée générale des membres par des procédés de communication électroniques sont prévues à la *Loi sur les sociétés par actions*<sup>2</sup> et à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*<sup>3</sup>.

En vertu de son pouvoir inhérent de surveillance et de contrôle judiciaire des personnes morales de droit public ou de droit privé, conformément à l'article 34 C.p.c., la Cour supérieure a compétence pour accorder et rendre une ordonnance permettant la tenue d'une assemblée virtuelle.

Qui plus est, le projet de loi 16, devenu le ch. 28 des Lois du Québec 2019<sup>4</sup>, en son article 58, étend ces pouvoirs de surveillance de la Cour supérieure à la présente situation qui constitue un « empêchement d'agir ». Le nouvel article 1103.1 C.c.Q., entré en vigueur le 10 janvier 2020, se lit ainsi :

**1103.1** *Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le Tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.* (Nos soulignés)

Le syndicat représente la collectivité de tous les copropriétaires, et il s'agit ici clairement d'un cas d'empêchement d'agir.

Dans les commentaires que nous avons publiés, avec nos collègues, sur le projet de loi 16<sup>5</sup>, nous écrivions alors que le projet était à l'étude à l'assemblée nationale (sans évidemment imaginer à l'époque la situation présente) que :

De manière générale, nous considérons que le Projet de loi manque l'opportunité de dépoussiérer les règles de tenue des assemblées de copropriétaires. À titre de comparaison, en France, la loi Elan adoptée le 16 octobre 2018 apporte des modifications attendues en la matière, dont la participation aux assemblées par visioconférence ou par tout autre moyen de communication permettant l'identification des copropriétaires, accompagnant le vote à distance » (nos soulignés).

Le législateur n'a pas modifié son projet de loi sur ce point, mais a laissé aux tribunaux le soin de combler le vide législatif.

En Ontario, le *Condominium Act*<sup>6</sup> permet à son article 52 que « les voix soient exprimées par un moyen de communication téléphonique ou électronique, si les règlements administratifs le permettent ». Le

gouvernement planche actuellement sur une réforme devant permettre la tenue complète d'assemblées par ces moyens.

Des ordonnances semblables à celle prononcée par l'honorable Bernard Synnott j.c.s. ont été octroyées dans les cas suivants :

- en Colombie-Britannique à la demande de TELUS Corporation, le 11 mars 2020<sup>7</sup> ;
- conjointement pour l'ensemble des banques canadiennes importantes, et certaines compagnies d'assurance canadiennes, incluant la Banque de Montréal, BMO Life Insurance company, et d'autres banques et compagnies d'assurance canadiennes, le 20 mars 2020<sup>8</sup>.

## CONCLUSION

La crise actuelle modifie considérablement nos habitudes de travail et de vie ainsi que celles de tout notre entourage. Elle nous force à nous adapter à cette nouvelle réalité et impose des changements inéluctables de manière accélérée. Combien d'assemblées de copropriétaires présentes ont-elles été ajournées par manque de participants et par le fait même par défaut de quorum ? La prise des votes est parfois laborieuse surtout lorsqu'un vote secret, c'est-à-dire pour l'essentiel par bulletin de vote, est demandé. Les moyens électroniques ou virtuels ne sont-ils pas une solution à ces problèmes pour nous permettre de traverser autant que possible la situation hors du commun que nous vivons tous et chacun actuellement.

---

\* M<sup>e</sup> Clément Lucas, avocat chez De Grandpré Jolicoeur, concentre sa pratique en litige, droit immobilier et droit de la copropriété divisée.

[1. EYB 2020-350415](#) (C.S.).

[2. RLRQ](#), c. S-31.1, art. [174](#) et [175](#).

[3. L.R.C.](#) (1985), ch. C-44, art. 132 (1), (4) et (5).

[4. Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#), LQ 2019, c. 28.

[5. Bruno BOURDELIN, Ludovic Le DRAOULLEC et Clément LUCAS](#), « Commentaire sur le Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées », dans *Repères*, juin 2019, *La référence*, [EYB2019REP2804](#) ; *Loi concernant principalement la mise en oeuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019*.

[6.](#) 1998, S.O. 1998, c. 19

[7.](#) Application et ordonnance rendue par la Cour Suprême de Colombie-Britannique le 11 mars 2020 dans le dossier de cour S20 2913 du district de Vancouver.

[8.](#) Ordonnance rendue par l'honorable juge Hainey, dans le dossier de cour CV-20-00638178-00CL du district de Toronto de la Cour supérieure d'Ontario.

## EYB2019REP2804

*Repères*, Juin 2019

Bruno BOURDELIN<sup>\*</sup>, Ludovic LE DRAOULLEC<sup>\*</sup> et Clément LUCAS<sup>\*</sup>  
**Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?**

### **Indexation**

**Biens** ; copropriété divisée d'un immeuble ; droits et obligations des copropriétaires ; droits et obligations du syndicat

---

### TABLE DES MATIÈRES

#### INTRODUCTION

#### I- REMARQUES PRÉLIMINAIRES

#### II- ANALYSE ARTICLE PAR ARTICLE

- A. L'article 1053 C.c.Q.
- B. L'article 1056 C.c.Q.
- C. L'article 1057 C.c.Q.
- D. L'article 1060 C.c.Q.
- E. L'article 1064 C.c.Q.
- F. L'article 1065 C.c.Q.
- G. L'article 1066 C.c.Q.
- H. Les articles 1068 et s. C.c.Q.
- I. L'article 1069 C.c.Q.
- J. Les articles 1070 et s. C.c.Q.
- K. L'article 1071 C.c.Q.
- L. L'article 1072 C.c.Q.
- M. L'article 1076.1 C.c.Q.
- N. L'article 1080 C.c.Q.
- O. L'article 1081 C.c.Q.
- P. L'article 1072 C.c.Q.
- Q. L'article 1083.1 C.c.Q.
- R. L'article 1086 et s. C.c.Q.
- S. L'article 1089 C.c.Q.
- T. L'article 1090 C.c.Q.
- U. L'article 1092 C.c.Q.
- V. L'article 1093 C.c.Q.
- W. L'article 1094 C.c.Q.
- X. L'article 1096 C.c.Q.

Y. L'article 1097 C.c.Q.  
Z. L'article 1099 C.c.Q.  
AA. L'article 1102 et s. C.c.Q.  
BB. Les articles 1103 et s. C.c.Q.  
CC. L'article 1104 C.c.Q.  
DD. L'article 1106.1 C.c.Q.  
EE. L'article 1785 C.c.Q.  
FF. Les articles 1791 et s. C.c.Q.  
GG. L'article 1793 C.c.Q.  
HH. La Loi sur le bâtiment

## CONCLUSION

### Résumé

*Les auteurs commentent les modifications proposées en matière de copropriété divisée par le projet de loi n° 16 intitulé Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.*

## INTRODUCTION

Le projet de Loi 16 déposé à l'Assemblée nationale le 3 avril 2019 reprend certaines dispositions de l'ancien Projet de loi 401<sup>1</sup> présenté au cours de la session parlementaire de 2018, mais sans avoir pu être adopté.

Dans la mesure du possible, les auteurs analyseront article par article les modifications proposées puis fourniront une étude critique et contextuelle de la modification en prenant les autres articles dans leur ensemble.

## I- REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Nous notons, à titre préliminaire, qu'il n'y aurait rien ou presque de prévu quant aux copropriétés par phases. Les notaires restent donc livrés à eux-mêmes et aux principes et pratiques développés empiriquement pour pallier l'inexistence législative de ce type de copropriétés. Il en est de même pour les administrateurs de copropriétés divisées. Nous sommes d'avis qu'il s'agit ici d'une omission alors qu'il aurait été utile d'adapter certains articles pour y voir plus clair dans le domaine et de fournir des balises.

Nous notons aussi que le Projet de loi 16 ne mentionne aucune spécificité ou régime particulier pour les petites copropriétés. Le législateur semble donc envoyer un message clair d'une réglementation unique pour toutes les copropriétés au Québec par l'adoption de cette approche uniforme, à moins que le législateur prenne l'opportunité d'apporter certaines distinctions par l'entremise des règlements à venir et qui sont annoncés en regard à certaines modifications dans ce projet de loi. À tous égards, cela reste hypothétique, ce qu'illustre notamment la généralisation de la note d'information à toutes les copropriétés, quel que soit le nombre d'unités par la modification de l'article [1787](#) C.c.Q.

Les articles relatifs à la copropriété divisée commencent, au sein du *Code civil du Québec*, à l'article [1038](#). Toutefois, il faut attendre l'article [1053](#) C.c.Q. pour y trouver le premier article modifié. Si le

législateur ne parle pas pour ne rien dire, il ne reste pas non plus silencieux sans motif. Nous notons notamment que l'article [1039](#) C.c.Q. reste identique. On y maintient la même mission pour le syndicat, sans avoir éprouvé le besoin de spécifier la formule générale figurant *in fine* à l'alinéa 1 : « ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun ».

Quant à l'article [1041](#) C.c.Q., nous notons qu'aucune modification n'a été apportée, notamment pour intégrer d'une manière ou d'une autre les tenants et aboutissants de la décision de la Cour d'appel dans *Syndicat des copropriétaires Les condominiums du Palais c. Bernatchez*<sup>2</sup>. Rien n'indique donc que les conclusions de cet arrêt sont remises en cause. Le notaire rédacteur de la déclaration de copropriété doit ainsi indiquer la méthode suivie, c'est-à-dire la pondération accordée à chacun des critères énumérés à l'article [1041](#) C.c.Q., et ce, sans pour autant que cette obligation se traduise par la présentation détaillée et calculée des considérations ayant conduit à l'établissement final de la valeur relative.

La présomption prévue à l'article [1044](#) C.c.Q. quant aux éléments de l'immeuble qui seraient considérés comme communs n'est pas affectée. La jurisprudence a relativisé la portée de la présomption pour en limiter l'application aux cas d'absence de précisions au plan cadastral et de silence de la déclaration de copropriété. Rien n'indique que cette jurisprudence soit donc remise en cause.

Quant à l'article [1052](#) C.c.Q., il n'est pas non plus touché. En pratique, outre les trois parties constituant la déclaration de copropriété, les notaires ont développé une section additionnelle à celles prévues par la Loi. Pensons notamment au préambule fort utile, en particulier dans le contexte des copropriétés par phases, et de la constitution de servitudes. Rien n'indique que cette pratique soit remise en cause par le projet de loi.

## II- ANALYSE ARTICLE PAR ARTICLE

### A. L'article 1053 C.c.Q.

Quant à l'article [1053](#) C.c.Q., qui est le premier à être modifié, il est prévu qu'il se lise ainsi :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1053</a>. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.</p> <p>Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.</p>	<p><b>1053</b>. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.</p> <p>Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges <u>communes</u> et le nombre de voix attachées à chaque fraction [...].</p> <p><u>Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété.</u></p>

Cet article 1053, tel que modifié, à l'instar d'une série d'autres comme l'article 1064, qui est aussi modifié, harmonise la notion de charges communes. Certains articles alternaient par le passé entre « charges communes » et « charges ». Par ailleurs, comme nous le verrons plus loin, les termes « charges communes » sont utilisés comme incluant les contributions au fonds de prévoyance ainsi qu'au fonds d'autoassurance.

À noter que dans la décision *Magne c. Martingal*<sup>3</sup>, la Cour supérieure a estimé qu'« une clause pénale est assimilable à une procédure de cotisation et de recouvrement des charges communes, de sorte que rien n'empêchait les copropriétaires de convenir de son adoption par voie d'un règlement, conformément à l'article [1096](#) C.c.Q. ». L'article 1053, tel que modifié, ne permet ainsi plus de considérer une clause pénale comme faisant partie du règlement de l'immeuble, puisqu'elle doit être dorénavant insérée pour faire partie de l'acte constitutif. Ceci met fin à une controverse doctrinale de longue date. La qualification a un impact sur la majorité à atteindre en assemblée des copropriétaires et sur les autres formalités requises pour la modification (acte notarié ou non) et sa publicité (registre foncier ou non).

Nous estimons que si la clause pénale relève ainsi désormais de l'acte constitutif, les clauses visant à préciser son application (montants, cas d'application, etc.) pourront toutefois continuer de faire partie du règlement d'immeuble.

La clause permettant de récupérer les honoraires extrajudiciaires (frais de justice engagés contre un copropriétaire), ne s'assimilant pas à une clause pénale, ne serait pas visée par la modification. Elle pourrait donc toujours se retrouver dans le règlement d'immeuble, puisqu'il s'agit d'une clause de responsabilité.

Finalement, peu utilisée en pratique, la notion de « convention relative à l'immeuble » demeure, laissant ainsi aux praticiens la latitude possible pour requérir une majorité plus élevée qu'un règlement d'immeuble pour faire adopter des règles qui pourraient se qualifier comme « convention ».

### **B. L'article 1056 C.c.Q.**

L'article [1056](#) C.c.Q., fréquemment utilisé afin de permettre à un copropriétaire de protéger ses intérêts contre de possibles abus de la majorité et/ou du conseil d'administration, n'est pas modifié.

### **C. L'article 1057 C.c.Q.**

Quant à l'article [1057](#) C.c.Q., il est intéressant de noter que le projet de loi réfère, aux articles subséquents, aux notions de « prêt à usage », de « prêteur à usage » et d'« emprunteur à usage ». Pourtant, l'article 1057 continue de ne viser que les locataires et les occupants.

Cela suggère un manque de cohérence législative, d'autant plus que l'opposabilité du règlement est un élément essentiel de la portée juridique de la déclaration de copropriété et de son application à tous les résidents de l'immeuble.

### **D. L'article 1060 C.c.Q.**

L'article [1060](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de
---------------------------------------	------------------------------------------------

	<b>loi 16</b>
<p><b>1060.</b> La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.</p> <p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p>	<p><b>1060.</b> La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient [...] constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat.</p> <p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p>

L'article 1060, tel que modifié, prévoit que les modifications au règlement d'immeuble devraient être constatées par écrit et déposées au registre de la copropriété. La Loi ne dit rien sur les conséquences d'un éventuel défaut. Il semblerait difficile par exemple de soutenir pour un copropriétaire que le règlement ne lui est pas opposable s'il a assisté à l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle ce règlement a été adopté. Toutefois, qu'en sera-t-il pour le copropriétaire qui n'était alors ni présent ni représenté ?

Notons aussi que par l'ajout des termes « constatées par écrit », le législateur tente d'aborder les problématiques créées par la notion de modification tacite de la déclaration de copropriété consacrée par la Cour d'appel dans *Lavallée c. Simard*<sup>4</sup>. Ce jugement a été par la suite relativisé comme s'appliquant dans certains contextes factuels précis et plutôt aux petites copropriétés (*Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage*<sup>5</sup>) et uniquement à la section règlement de l'immeuble (*Mammis c. Fang*<sup>6</sup>) de la déclaration de copropriété. C'est possiblement la raison pour laquelle seul le règlement d'immeuble est ici visé par la modification. L'article [1060](#) C.c.Q. indique déjà clairement qu'un acte notarié est requis pour modifier l'acte constitutif. Espérons que l'ajout de la mention « par écrit » suffira. Le principe d'interprétation de *l'effet utile* suggère l'affirmative. Il est également utile de faire référence ici à l'article [1414](#) C.c.Q. qui prévoit que « lorsqu'une forme particulière ou solennelle est exigée comme condition nécessaire à la formation du contrat, elle doit être observée ; cette forme doit aussi être observée pour toute modification apportée à un tel contrat, à moins que la modification ne consiste qu'en stipulations accessoires ».

Finalement, par l'ajout des termes « déposées au registre tenu par le syndicat », le législateur tente d'imposer au syndicat de tenir à jour le registre. En pratique, plusieurs syndicats sont peu rigoureux dans la tenue de leur registre. Bien souvent, les règlements adoptés au cours des années ne sont pas

compilés, ou sont ignorés, perdus ou mal appliqués. Le législateur aurait pu agir comme il l'a fait pour la « description de la partie privative » avec l'article 653 de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*<sup>7</sup> (ci-après « Loi 141 »), donnant jusqu'en juin 2020 pour en mettre une ou plusieurs à la disposition des copropriétaires à défaut de quoi l'immeuble sera réputé n'avoir fait l'objet d'aucune amélioration au 31 octobre 2017. Ainsi, le législateur aurait pu prévoir que, passé un délai fixé, si un syndicat n'a pas compilé tous ses règlements d'immeuble, il serait réputé n'en avoir aucun et devra alors en faire adopter de nouveaux en assemblée des copropriétaires. Le législateur en a décidé autrement.

### E. L'article 1064 C.c.Q.

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1064</a>. 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'<a href="#">article 1071</a>. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.</p>	<p><b>1064</b>. Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.</p> <p>La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint.</p>

L'article 1064 modifié précise que les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à leur entretien et aux réparations courantes.

Le législateur introduit ici une notion nouvelle de « réparations courantes ». Cette notion n'est reprise nulle part ailleurs dans le projet de loi, ce qui peut créer des questionnements sur le financement des « réparations courantes », notamment sur l'utilisation possible du fonds de prévoyance. Le terme « courant » semble s'approcher de la Loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui fait référence aux « dépenses courantes ». Nous notons que le seul usage similaire du terme « courant » est à l'article [397](#) C.c.Q. qui utilise la notion de « besoins courants ».

Par ailleurs, le deuxième alinéa suggère que la déclaration de copropriété peut prévoir une autre répartition, quels que soient les travaux concernés en autant que les parties communes à usage restreint soient affectées.

Il serait ainsi possible de rendre responsables les copropriétaires ayant l'usage de certaines parties communes à usage restreint des travaux d'entretien, des réparations courantes, des travaux majeurs ou de remplacement. À l'opposé, il serait possible de prévoir qu'un copropriétaire ayant l'usage restreint d'une partie commune ne contribuerait à aucune charge. Ceci viendrait remettre en cause la lignée jurisprudentielle ayant, d'une part, décidé que l'article [1064](#) C.c.Q., mais également les articles [1071](#) et

[1072](#) C.c.Q. soient d'ordre public et fait, d'autre part, une distinction entre les travaux d'entretien – minimalement à la charge du copropriétaire ayant l'usage restreint de la partie commune – et les travaux de remplacement ou majeurs se trouvant à la charge de tous les copropriétaires, à moins d'une clause expresse dans la déclaration de copropriété (encore rappelée par *Gestion Almaca inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean*).

Le deuxième alinéa viendrait valider la possibilité d'exonérer un copropriétaire de payer toute contribution à une charge commune dont il a l'usage restreint. Voilà qui peut soulever certaines inquiétudes dans certains cas particuliers de développement puisque le promoteur est généralement celui qui donne ses instructions quant à la rédaction initiale de la déclaration de copropriété. Il pourrait s'exonérer totalement de contribution et privilégier ainsi ses intérêts ou ceux de ses proches en qualifiant tout ou partie de l'immeuble à titre de partie commune à usage restreint, d'autant que le deuxième alinéa ne fixe aucun critère pour déterminer la « toute autre répartition ».

#### F. L'article 1065 C.c.Q.

L'article 1065 modifié prévoit que l'acquéreur d'une unité doit notifier le syndicat de son achat dans les 15 jours de l'achat.

Telle obligation de notifier existait déjà pour le copropriétaire locateur. En revanche, l'article 1065 modifié n'indique pas ce qui doit être notifié. En pratique, la remise d'une copie de l'acte d'achat semble répondre à la demande. Une copie est, par ailleurs, généralement disponible au registre foncier. Néanmoins, certains acheteurs voudront probablement que des informations personnelles ne soient pas communiquées comme le prix ou encore les ententes entre coacheteurs (quoique ces informations puissent être malgré tout publiques et figurer au registre foncier).

La notification concerne aussi le prêt à usage, afin de couvrir les occupations à titre gratuit et sans doute aussi les « faux baux ». Il faut noter que plusieurs articles proposés (1066, 1070 et 1079) font mention de cet ajout quand il est question de location, désormais étendue aux modes d'occupation plus larges.

L'article [2313](#) C.c.Q. indique que le prêt à usage est le contrat à titre gratuit par lequel une personne, le prêteur, remet un bien à une autre personne, l'emprunteur, pour qu'elle en use, à la charge de le lui rendre après un certain temps. Cette modification, si louable soit-elle, ne règle pas encore les problèmes les plus ardues rencontrés par les syndicats en matière d'occupation d'unités. En particulier, les sous-locations, les sociétés propriétaires qui l'assignent à un employé pour une période déterminée, et toutes les autres stratégies éprouvées de détournement des règlements relatifs à la location en copropriété (notamment à la location à court terme) sont absentes du projet de loi, bien que vécues en pratique (pour un exemple : *Syndicat des copropriétaires de Sir George Simpson c. Langleben*).

#### G. L'article 1066 C.c.Q.

Quant à l'article [1066](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1066</a> . Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie	<b>1066</b> . 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 <a href="#">1922</a> et <a href="#">1931</a> relatifs aux améliorations et aux travaux.	privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles <a href="#">1922</a> et <a href="#">1931</a> relatifs aux améliorations et aux travaux.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La lecture combinée des articles [1066](#) et [1067](#) du *Code civil du Québec* nous conforte dans le principe d'une obligation du syndicat d'indemniser le copropriétaire par suite d'une exécution des travaux, par opposition au locataire ou à l'emprunteur à usage. Il faut cependant tenir compte de l'article [1922](#) C.c.Q. Cela illustre la relation triangulaire à sens unique entre le syndicat, le copropriétaire et le locataire ou emprunteur, qui n'est pas en position d'exiger du syndicat l'exécution d'obligations bénéficiant uniquement et directement aux copropriétaires (*Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est*, 2011 QCCS 2115, [EYB 2011-190214](#) (CanLII)).

## H. Les articles 1068 et s. C.c.Q.

Notons que l'article [1068](#) C.c.Q. ne fait pas l'objet de modifications ; par contre, s'y adjoignent maintenant les nouveaux articles 1068.1 et 1068.2. L'article 1068.1 est libellé comme suit :

**1068.1.** Celui qui vend une fraction de copropriété divisée doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2.

Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

Le nouvel article 1068.1 prévoit une nouvelle obligation du vendeur d'une unité, soit celle de remettre au promettant-acheteur l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble, prévu à l'article 1072.2.

Cette disposition est d'ordre public. Soulignons spécifiquement que le législateur interdit de renoncer à la remise de ces informations.

Vu ce caractère obligatoire, une mention ou un avis exprimant la limite des renseignements fournis ne permettrait, ni au vendeur ni au syndicat, de s'exonérer de ses responsabilités. De telles mesures existent déjà en Ontario.

Cependant, l'obligation n'existe qu'à compter de l'assemblée de transition élisant un nouveau conseil d'administration quand le syndicat n'est plus sous le contrôle du promoteur. En raison, sans doute, de la remise initiale de la note d'information, les promettant-acheteurs ne sont pas visés par le nouvel article 1068.1 tant que la transition n'aura pas été faite avec le promoteur. Ainsi, le texte exonère le promoteur qui n'a pas même l'obligation de transmettre ces documents dans les 30 jours de l'assemblée de transition (art. [1106.1](#) C.c.Q.). En pratique, ceci pose problème advenant une vente dans les jours suivant l'assemblée de transition. Dans cette période, il est souvent bien difficile aux nouveaux

administrateurs d'avoir une vue d'ensemble sur la copropriété et, donc, de répondre aux questionnements des acheteurs. Ils sont en attente de la reddition de compte pleine et entière de la part des promoteurs, ces derniers ayant 30 jours pour s'exécuter.

Dans le cas ultime et pourtant fréquent où le promoteur ne s'exécute pas ou de manière incomplète dans le délai requis, le syndicat est susceptible de transmettre des informations erronées ou incomplètes à l'acheteur qui ne peut y renoncer.

Dans un autre ordre d'idées, la charge d'agir en tant que personne prudente et diligente (art. [1726](#) C.c.Q.) paraît donc être déplacée, en matière de vente de fraction de propriété divisée, des épaules de l'acheteur vers celles du vendeur quand bien même il s'agit d'un « non professionnel ».

Quant à l'article 1068.2 du Code civil, il est libellé comme suit :

**1068.2.** Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divisée peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.

Cet article permet à tout promettant-acheteur de demander au syndicat de lui fournir des renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Le syndicat n'a pas expressément l'obligation de les fournir. Il n'y est pas même tenu indirectement par une sanction en cas de défaut.

En comparaison, le nouvel article 1068.2 diffère de l'actuel article [1069](#) C.c.Q. qui prévoit la perte d'un droit de recours du syndicat à l'égard des charges communes impayées en cas de défaut de réponse au questionnement quant à l'état des charges communes impayées.

Pas plus, n'est-il prévu un délai précis, le texte se contentant d'indiquer « avec diligence ». En comparaison avec l'actuel article [1069](#) C.c.Q. et le nouvel article 1072.2, le nouvel article 1068.2 place tant l'acheteur que le syndicat dans une situation de flou. La diligence du syndicat serait évaluée selon le contexte, tandis qu'il faut croire que le législateur n'a pas voulu astreindre le syndicat à une obligation de réponse.

Il est fort probable que le syndicat sera hésitant à transmettre les renseignements demandés afin de ne pas se placer entre l'arbre – le vendeur souhaitant favoriser une vente – et l'écorce –, l'acheteur souhaitant acheter de manière éclairée. D'autant que les renseignements concernent aussi bien le syndicat que l'immeuble, ce qui peut recouvrir bien des choses. Cet article doit être lu conjointement avec l'article 1070 modifié qui introduit la protection des renseignements personnels en s'inspirant de l'article [37](#) C.c.Q.

Faudra-t-il indiquer au promettant-acheteur que le conseil d'administration est instable ? Qu'il a récemment fait l'objet d'un putsch ou qu'il est à peu près impossible de tenir des assemblées faute de quorum ?

L'acheteur astucieux pourra voir à reproduire simplement le texte de l'article en réclamant purement et simplement les « renseignements concernant l'immeuble et le syndicat », et le syndicat, épaulé de son gestionnaire, aura le fardeau d'interpréter les mots « de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé », afin de déterminer quels renseignements pertinents ils devront transmettre au promettant-acheteur. L'avenir nous éclairera donc sur l'étendue de cette nouvelle disposition et le sens exact à donner à ces termes dans le contexte d'une copropriété divisée.

L'article 1068.2 indique *in fine* « y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785 [C.c.Q.] ». Nous ne comprenons que difficilement la pertinence de cette partie de l'article. Habituellement, le promoteur contrôle le syndicat durant la période de mise en marché des unités et porte donc deux chapeaux. Nous voyons difficilement le promoteur fournir à son acheteur plus d'informations que celles qu'il lui fournit déjà à titre de promoteur et promettant-vendeur.

Finalement, le texte ne prévoit pas non plus la situation d'une vente ayant lieu dans les jours suivant l'assemblée transition et les mêmes commentaires que ceux formulés à l'égard de l'article 1068.1 à ce sujet s'appliquent.

### **I. L'article 1069 C.c.Q.**

Quant à l'article 1069 C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><b>1069.</b> Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p> <p>Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause ; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.</p> <p>L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.</p>	<p><b>1069.</b> Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement, <u>avec les intérêts</u>, de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p> <p>Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause ; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.</p> <p>L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.</p>

L'article 1069 C.c.Q. est modifié pour ajouter les intérêts à ce que doit payer l'acheteur d'une fraction de copropriété divise lorsque les charges communes sont dues. La jurisprudence avait pu estimer que les intérêts devaient être soustraits (*Condominium N° 1 Avenue Wood – No. 1 Wood Avenue Condominium c. St-Martin*<sup>10</sup>).

En revanche, les frais extrajudiciaires ne sont pas inclus. Ceci place en pratique le syndicat dans la position où il doit faire l'avance de tels frais dans le cadre d'un recours hypothécaire fondé sur une hypothèque légale de syndicat des copropriétaires sans avoir d'expectative raisonnable d'en obtenir le remboursement. À notre avis, le législateur devrait tenir compte de la spécificité de la créance du

syndicat (voir à ce sujet *Syndicat des copropriétaires du Elgin c. Al-Shawa*<sup>11</sup>) et déroger à l'article [2667](#) C.c.Q. en permettant au syndicat de recouvrer ses frais, incluant par recours hypothécaire et sous la condition d'une clause explicite à cet égard à la déclaration de copropriété.

**J. Les articles 1070 et s. C.c.Q.**

L'article [1070](#) C.c.Q., relatif à la consultation du registre de la copropriété par les copropriétaires, est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1070</a>. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.</p> <p>Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.</p> <p>Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.</p>	<p><a href="#">1070</a>. <u>Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de tous les copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage ; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.</u></p> <p><u>Le syndicat tient aussi à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.</u></p> <p>Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.</p>

L'article 1070 modifié limite les adresses devant être contenues au registre aux seules adresses postales. Il en est de même des autres coordonnées comme les numéros de téléphone. En pratique, ceci limite la possibilité pour les copropriétaires de se contacter entre eux et ultimement l'exercice des droits des minoritaires en particulier, celui de convoquer une assemblée en application de l'article [352](#) C.c.Q. Dans ces cas, la remise des avis de convocation à la main ou à la porte reste de mise.

En vertu du nouvel article 1070, le registre ne pourra pas contenir d'autres renseignements personnels sur les copropriétaires, locataires et occupants, autres que ceux qui y sont prévus. La portion relative aux renseignements personnels fait écho à l'article [37](#) C.c.Q. Il semble même être plus strict que cet article en ce que ce dernier implique des situations où les renseignements peuvent être dévoilés aux tiers.

Nous croyons que cette mention devrait empêcher syndicats et tribunaux d'interpréter le devoir de fournir l'accès aux registres trop largement quand il y a risque de dévoiler des renseignements de copropriétaires qui ne figurent pas à l'article 1070. Attention par exemple aux administrateurs et gestionnaires qui transmettent des courriels à tous les copropriétaires sans prendre soin de cacher préalablement les adresses des destinataires. Attention également à l'information donnée aux autres copropriétaires quant aux copropriétaires en défaut de leurs obligations financières.

Le registre contiendra, en sus des procès-verbaux, les résolutions écrites, ce qui était déjà le cas, et constituer l'état du droit. En effet, des résolutions écrites sont, en droit, des règlements ou des résolutions d'assemblées ou d'administrateurs, et doivent donc être déposées au registre.

Le registre inclura aussi de nouveaux documents que sont le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, maintenant obligatoires.

Les « plans et devis de l'immeuble bâti » feront toujours partie du registre, mais désormais seulement s'ils sont disponibles. L'ancienne dénomination « plans et devis de l'immeuble bâti » est conservée. Une mention qu'il s'agit des plans et devis de l'immeuble « tels que construit » aurait été la bienvenue, d'autant que le promoteur doit fournir au plus tard dans les 30 jours de l'assemblée de transition les plans et devis et les modifications substantielles qui ont été apportées en vertu du nouvel article 1106.1, ou que ses plans peuvent être obtenus par le syndicat auprès des ingénieurs ou des architectes en vertu du nouvel article 1083.1.

Une cohérence de dénomination quant aux plans devant être fournis par le promoteur et ceux devant être détenus au registre de la copropriété aurait donc été la bienvenue.

Quant au nouvel article 1070.1, il est libellé comme suit :

**1070.1.** La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.

Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

Il a le mérite de donner quelques paramètres pratiques pour la consultation du registre. Il prévoit que la consultation peut se faire en personne. Ceci n'exclut aucunement une consultation à distance par exemple au moyen d'un registre en ligne. En revanche, le texte paraît imposer la possibilité d'une consultation en personne. L'article 1070.1 règle également la question de l'obtention des copies moyennant des frais. L'ensemble est conforme à ce que préoyaient déjà les articles [342](#) et [343](#) C.c.Q.

Quant à l'article 1070.2, il est libellé comme suit :

**1070.2.** Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.

Ce nouvel article 1070.2 crée l'obligation pour le syndicat de faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble, qui décrit notamment les entretiens faits et à faire.

Il faut constater qu'il n'est pas référé ici aux « réparations courantes » pourtant mentionnées à l'article 1064 modifié. Il faut aussi relever que le syndicat « fait établir » le carnet. Un règlement du gouvernement doit ultérieurement préciser « les personnes qui peuvent l'établir ». C'est le promoteur qui devra, en premier lieu et au plus tard dans les 30 jours de l'assemblée de transition, fournir ce carnet (nouvel art. 1106.1). Aussi, il semble que la personne qu'il va mandater pour ce faire pourrait aisément être tentée ou se faire donner des instructions pour fournir un tableau plutôt flatteur de la situation de l'immeuble. Nous voyons difficilement un architecte ou un ingénieur payé en tout ou en partie par le promoteur établir un carnet d'entretien indiquant par exemple que l'entretien a été négligé par le promoteur durant la période de son administration provisoire du syndicat.

Pour les copropriétés existantes au moment de la sanction de la loi, cette obligation entrera en vigueur trois ans après l'adoption du règlement (voir l'art. 137 des dispositions transitoires du projet de loi 16).

#### **K. L'article 1071 C.c.Q.**

Quant à l'article [1071](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
---------------------------------------	-------------------------------------------------------

<p><b>1071.</b> Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.</p>	<p><b>1071.</b> Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance [...], affecté uniquement à ces réparations et remplacements. <u>Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.</u></p> <p><u>Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.</u></p> <p><u>Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.</u></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'article 1071 modifié n'impose un fonds de prévoyance liquide et disponible à court terme qu'en partie dorénavant.

Ceci représente une excellente innovation, qui permettra aux syndicats d'obtenir de bien meilleurs rendements sur leurs placements.

Les termes « en partie » ne sont pas précisés, donc la proportion qui doit être disponible et liquide à court terme et dont le capital devra être garanti reste inconnue. Nous croyons qu'elle devra correspondre aux travaux qui sont prévisibles à brève échéance, selon l'étude du fonds de prévoyance maintenant obligatoire. Les fonds devront être disponibles pour les dates prévues à l'étude. En ajoutant que le capital devra être garanti, il pourrait être difficile pour les syndicats d'investir dans certaines valeurs mobilières « présumées sûres » selon l'article [1339](#)(10<sup>o</sup>) C.c.Q., ce qui était jusqu'à maintenant permis.

Par ailleurs et tous les cinq ans, le syndicat devra obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Encore une fois, il n'y a aucune mention des « réparations courantes » pourtant mentionnées au nouvel article 1064.

Le promoteur devra, en premier lieu et au plus tard dans les 30 jours de l'assemblée de transition,

fournir une première étude du fonds de prévoyance (nouvel art. 1106.1). Là encore, et comme pour les carnets d'entretien, nous voyons en pratique une problématique de conflit d'intérêts et un risque d'étude de fonds de prévoyance de complaisance. L'avenir nous dira si les personnes à être désignées par règlement du gouvernement sauront faire preuve d'indépendance professionnelle.

En effet, l'étude sera réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement pourra aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.

Par la mention que les « sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété », il reste à savoir si on a voulu laisser ou non un certain pouvoir décisionnel au conseil d'administration du syndicat. Il est fort probable que les termes « sur la base des recommandations » et « en tenant compte de l'évolution » ouvrent la porte à une interprétation par les tribunaux visant à déterminer le degré de flexibilité que l'on a cherché à laisser au conseil d'administration des syndicats de copropriété en la matière. En tout état de cause, il faudra toutefois des motifs raisonnables pour ne pas appliquer les recommandations de l'étude du fonds de prévoyance. Tout conseil d'administration qui s'en éloigne devra s'en expliquer au moins succinctement dans les procès-verbaux de ses réunions. À défaut, il risquera une contestation notamment en application du nouvel article 1086.2.

L'article 137 des dispositions transitoires prévoit la mise en vigueur de l'article pour les copropriétés existantes au moment de la sanction de loi environ trois ans après la mise en vigueur du règlement en question. Il pourra être prévu dans ledit règlement une reconnaissance d'équivalences pour les carnets d'entretien et les études de fonds de prévoyance déjà obtenus dans les deux années précédentes.

De plus, toujours pour les copropriétés existantes, l'article 139 des dispositions transitoires fait en sorte que le syndicat devra, dans les 30 jours suivant la première assemblée annuelle tenue suivant l'obtention de la première étude du fonds de prévoyance, fixer les sommes à verser au fonds de prévoyance.

Le deuxième alinéa de l'article 139 prévoit, comme disposition transitoire pour la période entre l'entrée en vigueur du premier règlement d'application de 1071 et le moment où les sommes sont fixées conformément à la loi nouvelle, le maintien du minimum de 5 % des contributions aux charges communes.

Selon l'article 140, si l'étude du fonds de prévoyance prévue au nouvel article 1071 révèle que le fonds s'avère insuffisant, le conseil d'administration devra fixer les sommes à être versées annuellement pour que ce fonds soit suffisant après au plus 10 ans suivant la date d'obtention de la première étude.

#### **L. L'article 1072 C.c.Q.**

L'article [1072](#) C.c.Q., quant à lui, est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1072</a> . Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les	<b>1072</b> . Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, <u>qui comprennent</u> les sommes

<p>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.</p> <p>La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.</p> <p>Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.</p>	<p>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.</p> <p>[...]</p> <p>Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'obligation d'un minimum de 5 % du budget comme contribution au fonds de prévoyance, prévue à l'article [1072](#) C.c.Q., serait abrogée. Elle serait remplacée par l'obligation pour le syndicat de se conformer sous réserve de ce qui est mentionné ci-dessus à l'étude du fonds de prévoyance, tout simplement, ce qui est déjà le cas en Ontario.

En remplaçant, dans le premier alinéa de [1072](#) C.c.Q., les mots « après avoir déterminé » par les mots « qui comprennent », le législateur clarifie de belle façon et une fois pour toutes le fait que les contributions au fonds de prévoyance font partie des charges communes. Il en sera de même du fonds d'autoassurance. Ces contributions étant clairement identifiées comme charges communes, il ne sera plus nécessaire de le préciser dans les avis de cotisation, les avis d'hypothèques légales ou autres documents fournis par le syndicat. Une référence aux charges communes sera toujours considérée comme incluant les charges du fonds de prévoyance et le fonds d'autoassurance. Certains amendements de concordance ailleurs dans le projet de loi ne font que refléter cette excellente clarification.

Toutefois, en utilisant les termes « qui comprennent », est-ce qu'on suggère que la catégorie des charges communes n'est pas exclusive et peut être complétée ? Une certaine jurisprudence s'est développée sur des charges ne constituant pas à proprement parler des charges communes comme les pénalités (*Gestion Denis Chesnel inc. (9079-4850 Québec inc.) c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de L'Éden — phase 1*<sup>12</sup>) ou encore un service ne bénéficiant qu'à une catégorie de copropriétaires, pensons aussi aux services de câble (*Condominium Briar Cliffe Association c. Wallisch*<sup>13</sup>).

Par ailleurs, les articles 1072.1 et 1072.2 sont créés. Quant à l'article 1072.1, il est libellé comme suit :

**1072.1.** Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

En vertu de 1072.1, il est précisé, ce qui était déjà le cas selon nous, que le conseil d'administration devra consulter l'assemblée avant de décider de toute contribution spéciale. Nous avons toujours interprété l'actuel article [1072](#) C.c.Q. comme obligeant les administrateurs à préparer un budget, sujet donc à consultation, pour toute contribution spéciale additionnelle imposée en cours d'année. Ce qui pouvait être flou pour certains est maintenant clair pour tous.

Quant à l'article 1072.2, il est libellé comme suit :

**1072.2.** Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

La forme, le contenu et les modalités de cette attestation sont déterminés par règlement du gouvernement.

L'article 1072.2 prévoit que le syndicat tient à jour une « attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble ». Il en remet copie dans un délai de 15 jours à tout copropriétaire qui lui en fait la demande. Cette obligation n'est applicable qu'à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur. Nos commentaires à cet égard sous le nouvel article 1068.1 s'appliquent ici.

Quant au fait que la forme, le contenu et les modalités de l'attestation sont déterminés par règlement du gouvernement, espérons que le règlement à venir tiendra compte de la taille des immeubles pour moduler cette obligation.

Nous soulignons et regrettons qu'aucun changement n'ait été prévu aux articles [1074.1](#), al. 2 et 3 C.c.Q. qui posent pourtant et en pratique d'importantes difficultés pour les copropriétés faisant face à des sinistres, et en particulier en matière de dégât d'eau, depuis l'entrée en vigueur de ces articles contenus à la Loi 141, en date du 13 décembre 2018. Des représentations ont été faites à ce sujet à l'Assemblée nationale avant l'adoption du projet de loi<sup>14</sup>.

#### **M. L'article 1076.1 C.c.Q.**

L'article 1076.1 est ajouté et se libelle comme suit :

**1076.1.** Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires.

Ce nouvel article dispose que le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée, ce qui implique que le législateur octroie au conseil d'administration un tel pouvoir sauf le cas où cette hypothèque sert à financer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes. Ce pouvoir est souvent théorique puisque la plupart du temps, l'octroi d'un prêt garanti par hypothèque mobilière sur les charges communes sera lié à des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration qui nécessitent la double majorité des copropriétaires prévue à l'article [1097](#) C.c.Q. C'est d'ailleurs ce qui sera prévu au nouvel article 1097.

#### **N. L'article 1080 C.c.Q.**

Quant à l'article [1079](#) C.c.Q., il est modifié par l'ajout de l'alinéa 2 :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
---------------------------------------	-------------------------------------------------------

<p><b>1079.</b> 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 par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.</p>	<p><b>1079.</b> 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 par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.</p> <p><u>Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.</u></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nous formulons ici les mêmes commentaires que sous l'article 1065 modifié.

### O. L'article 1081 C.c.Q.

Quant à l'article [1080](#) C.c.Q., on conserve l'état du droit sur la notion de préjudice sérieux et irréparable et sur le fait que l'article ne permet pas de demander une injonction contre le syndicat ou contre un non-copropriétaire. Quant à savoir quelle est la différence de degré d'infraction recherché entre [1079](#) C.c.Q. (préjudice sérieux) et [1080](#) C.c.Q. (préjudice sérieux et irréparable), la question reste toujours en suspens.

### P. L'article 1072 C.c.Q.

Quant à l'article [1081](#) C.c.Q., on conserve l'état du droit sur le fait que le défaut de diligence est apprécié après la perte de contrôle uniquement pour l'action fondée sur un vice caché et non sur les actions fondées sur un vice de conception ou de construction de l'immeuble.

### Q. L'article 1083.1 C.c.Q.

Le nouvel article 1083.1 est créé comme suit :

**1083.1.** Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur ; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande.

Cet article permettra au syndicat d'obtenir, à ses frais, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur, qui sera tenu de les lui fournir. Cet article vise à s'attaquer à une problématique rencontrée dans le cadre des demandes d'accès à l'information faite auprès des municipalités. Plusieurs d'entre elles refusaient de communiquer copie des plans au motif que le syndicat n'était pas le client des architectes ou des ingénieurs ayant établi les plans fournis à la municipalité pour fins de permis et qu'en conséquence l'article [23](#) de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*<sup>15</sup> est de nature à s'appliquer (*F.T. c. St-Sauveur (Ville de)*<sup>16</sup>).

C'est un bon pas en avant. Mais qu'en est-il des rapports d'expertise des experts possiblement mandatés par le promoteur ou même par le syndicat contrôlé par le promoteur relativement à l'état de l'immeuble ? Considérant l'application de l'article [1442](#) C.c.Q., le syndicat ne devrait-il pas y avoir droit ? On peut se demander si cet article risque accessoirement de limiter le droit du syndicat d'obtenir d'autres documents pertinents, alors qu'en vertu du devoir d'informer son cocontractant, le syndicat a un

devoir d'obtenir ces informations. Ceci est sous réserve du règlement du gouvernement prévu à l'article 1106.1, paragraphe 4 et des obligations d'un administrateur provisoire de tout syndicat de copropriété (*Syndicat de copropriété de Villa du golf c. Leclerc*<sup>17</sup>) et notamment celle découlant de l'article [54.6](#) de la *Loi sur la régie du logement*<sup>18</sup>.

### R. L'article 1086 et s. C.c.Q.

Quant à l'article [1086](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1086</a> . Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.	<a href="#">1086</a> . Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes [...]

La suppression des mots « ou au fonds de prévoyance » à la fin de l'article [1086](#) C.c.Q. actuel ne signifie pas que le syndicat ne pourra plus remplacer un administrateur qui ne paie pas sa contribution au fonds de prévoyance. Cette modification n'est qu'un amendement de concordance, puisque les contributions au fonds de prévoyance constituent maintenant clairement des charges communes, il n'est donc plus nécessaire de faire cette mention (voir les commentaires sur l'article 1072 modifié).

Il est ajouté un nouvel article 1086.1 qui est libellé comme suit :

**1086.1.** Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

Le nouvel article 1086.1 obligera le conseil d'administration à notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion ou toute résolution écrite, dans les 30 jours. On ne dit rien du mode de notification qui devra être prévu à la déclaration de copropriété donc, ou être décidé par les administrateurs, le cas échéant.

À notre avis, cet article doit être lu conjointement avec l'article suivant qui prévoit un droit de recours pour les décisions. Les conseils d'administration vont devoir apprendre à rédiger leurs procès-verbaux correctement pour informer valablement les copropriétaires sans toutefois ouvrir la porte aux parties de pêche. Notons que rien n'est mentionné sur le niveau d'information requis dans les procès-verbaux. Ce sera du cas par cas.

Cet article fournit un bon exemple de l'occasion qu'aurait pu saisir le législateur pour particulariser les règles en fonction de la taille des copropriétés.

Il est ajouté un nouvel article 1086.2 qui est libellé comme suit :

**1086.2** Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil

d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

Le nouvel article 1086.2 permettra à tout copropriétaire, ou administrateur, de demander, dans un délai de 90 jours, non seulement l'annulation, mais aussi la modification, de toute décision du conseil d'administration si elle est partielle ou prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. Nous croyons que cet amendement ne permettra pas aux copropriétaires ou administrateurs mécontents de faire réviser par le tribunal les décisions du conseil qui constituent des décisions d'ordre administratif, dites « décisions d'opportunité ». Seules les décisions partiales, donc illégales, ou contraires à la loi parce que prises au mépris des droits des copropriétaires ou dans le but de leur nuire, devraient être sujettes à révision. La même phraséologie est utilisée pour les décisions de l'assemblée des copropriétaires, selon l'article 1103.

Cet article donne un potentiel de nuisance accru d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires dissidents dans les affaires du conseil d'administration pour :

- Contester la décision d'entreprendre des poursuites ;
- Engager un entrepreneur ou prestataire A plutôt que B ;
- Décision sur l'adoption du budget ;
- Décision de présenter un règlement d'immeuble ou autre décision à l'assemblée, etc.

L'article aurait pu être limité à un certain nombre de cas de figure spécifiques, de manière à éviter les abus. Ce n'est pas le cas. Notons en plus qu'un délai de 90 jours peut s'avérer très long, surtout pour les questions qui requièrent une action rapide, un copropriétaire ou un groupe de copropriétaires pourront ainsi bloquer les affaires du syndicat.

Quant au nouvel article 1086.3, il s'inscrit dans le prolongement des articles 1086.1 et 1086.2, et il est libellé ainsi :

**1086.3.** Si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Ce nouvel article 1086.3 est très intéressant. Il codifie le pouvoir de surveillance de la Cour supérieure. Il reprend quelque peu le phrasé de l'article [341](#) C.c.Q. en cas d'opposition systématique au sein du conseil d'administration, en octroyant au tribunal, à la demande d'un copropriétaire ou d'un administrateur, le pouvoir de rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Selon nous, ce pouvoir comprend toute ordonnance prévue à l'article [341](#) C.c.Q. ainsi que toute autre ordonnance de redressement prévue aux lois sur les compagnies ou autrement. On peut penser à une ordonnance de tenir une assemblée de copropriétaires, un vote prépondérant, des majorités différentes de celles prévues à la déclaration, le remplacement d'un administrateur par une autre personne, un ajout d'un administrateur, la nomination d'un séquestre ou d'un gérant, et bien d'autres encore. Ira-t-on jusqu'à accorder un droit de vote prépondérant ?

Notons qu'il n'est pas prévu la sanction des articles 1086.2 et 1103 des dommages-intérêts lorsque l'action est prise de manière frivole ou vexatoire.

Quant à l'article 1086.4, il est libellé comme suit :

**1086.4.** Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

Cet article 1086.4 n'était, selon nous, pas nécessaire compte tenu des termes généraux de l'article 1086.3. Il spécifie que le tribunal peut remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire. Nous espérons que l'ajout de l'article 1086.4 n'incitera pas les tribunaux à réduire les pouvoirs de surveillance qui leur sont conférés en vertu de la loi, codifiés à 1086.3 de façon générale, en les restreignant à ce que l'article 1086.4 prévoit.

Il n'est pas prévu la sanction des articles 1086.2 et 1103 non plus à cet article en cas d'action frivole ou vexatoire.

**S. L'article 1089 C.c.Q.**

L'article [1089](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1089</a>. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.</p> <p>Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires ; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.</p> <p>L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.</p>	<p><b>1089.</b> Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.</p> <p>Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires ; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. <u>Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.</u></p> <p>L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.</p>

Cet article est important et constitue à notre avis un changement dans la prise des votes. L'article 47 du Projet de loi prévoit le remplacement de l'ancienne double majorité de [1097](#) C.c.Q. par les trois quarts des voix des copropriétaires présents seulement.

L'article 41 du Projet de loi modifie l'article [1089](#) C.c.Q. sur le quorum et le vote lors d'une assemblée de rattrapage quant à certaines majorités spéciales, d'une façon très particulière.

Comme mesure de protection, lors d'une telle assemblée, une décision nécessitant la majorité de l'article [1097](#) C.c.Q. ne pourra être prise que si les membres présents représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Alors que lors d'une assemblée où le quorum est atteint, la nouvelle majorité requise sera uniquement celle des trois quarts des voix des copropriétaires présents, dans une assemblée de rattrapage, une

décision sous l'article 1097 pourrait être prise par seulement la majorité des voix de tous les copropriétaires, et possiblement une minorité en nombre.

Si, lors d'une assemblée de rattrapage, seulement une minorité de copropriétaires était présente, par exemple 40 sur 100, mais qu'elle représenterait la majorité des voix de tous les copropriétaires (et non pas celle des trois quarts de ceux présents prévue à l'article 1097 C.c.Q. pour une assemblée régulière), la décision pourrait être prise et la résolution adoptée.

Une copropriété pourrait donc dans certains cas tirer avantage à ne pas obtenir quorum lors de la première assemblée, puis « bourrer » la deuxième (l'assemblée de rattrapage), pour faire adopter une décision par seulement une minorité de copropriétaires qui représenteraient la majorité en voix de tous les copropriétaires.

De manière générale, nous considérons que le Projet de loi manque l'opportunité de dépoussiérer les règles de tenue des assemblées de copropriétaires. À titre de comparaison, en France, la loi Elan adoptée le 16 octobre 2018<sup>19</sup> apporte des modifications attendues en la matière, dont la participation aux assemblées par visioconférence ou par tout autre moyen de communication permettant l'identification des copropriétaires, accompagnant le vote à distance.

#### T. L'article 1090 C.c.Q.

Quant à l'article 1090 C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1090</a> . 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.	<b>1090</b> . 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. <u>L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté.</u> <u>Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.</u>

L'article 1090, tel que modifié, traite du vote des indivisaires et il est modifié en ce que l'indivisaire d'une fraction absent sera maintenant présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers ou indiqué son refus d'être représenté.

Si une telle disposition a un sens pour les fractions détenues par exemple par des conjoints, qu'en est-il pour les copropriétés par phases, dans lesquelles une fraction de la copropriété initiale peut être composée de centaines d'unités et, donc, détenue par des centaines de copropriétaires, considérés comme indivis dans la fraction que forme l'ensemble de leurs parties privatives dans la copropriété

concomitante. Si personne n'agit autrement, est-ce qu'un seul copropriétaire, dans une assemblée initiale, pourrait prétendre représenter tous les autres indivisaires que sont les copropriétaires de la copropriété concomitante ?

C'est pourtant ce que l'article 1090, tel que modifié, propose. Des représentations ont été faites à ce sujet à l'Assemblée nationale avant l'adoption du Projet de loi<sup>20</sup>.

**U. L'article 1092 C.c.Q.**

L'article [1092](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1092</a>. 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.</p> <p>Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.</p>	<p><b>1092</b>. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction [...] <u>qu'il occupe</u>, 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.</p> <p>Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.</p>

**V. L'article 1093 C.c.Q.**

Quant à l'article [1093](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1093</a>. 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.</p>	<p><b>1093</b>. 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 [...] <u>l'occuper</u> une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p>

Les articles [1092](#) et [1093](#) C.c.Q. seront modifiés, afin de prévoir que le promoteur qui décide, après sa mise en marché, de conserver la propriété de certaines unités pour les « occuper », et non pas pour y résider, comme c'est le cas actuellement, pourra ne pas être considéré comme promoteur. Ses droits de vote ne seront donc pas réduits à 25 % après trois ans. Il en aura le plein exercice.

Nous interprétons le terme « occuper » comme signifiant « occuper pour utiliser l'unité de copropriété aux fins pour lesquelles elle est destinée », par exemple une unité commerciale comme restaurant.

Nous croyons que le promoteur qui loue une partie privative, ou plusieurs, n'occupe pas sa partie privative et dans une telle situation, ses droits de vote devraient être réduits. La situation sera plus délicate dans le cas d'une copropriété destinée à des investisseurs qui eux aussi, tout comme le promoteur, achètent leur unité pour la mettre en location. Le promoteur qui fait de même serait-il considéré « occuper » sa fraction aux fins pour lesquelles elle est destinée, soit la location ? Nous croyons que oui.

#### W. L'article 1094 C.c.Q.

Quant à l'article [1094](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1094</a> . 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.	<b>1094</b> . Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes [...], est privé de son droit de vote.

Nous référons le lecteur à nos commentaires précédents relativement au besoin de cohérence et à la redondance de l'indication de la contribution au fonds de prévoyance dans cet article compte tenu du fait qu'il est dorénavant clair que cette contribution fait partie des charges communes.

#### X. L'article 1096 C.c.Q.

Quant à l'article [1096](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1096</a> . Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.	<b>1096</b> . Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété <u>ou à modifier le règlement de l'immeuble.</u>

Le législateur a cru bon de préciser que la modification du règlement de l'immeuble se fera à majorité simple comme prévu à l'article [1096](#) C.c.Q. C'était déjà l'état du droit.

Le législateur aurait pu prévoir ici le cas d'une modification de la déclaration de copropriété, dans toutes ses parties, quand il ne s'agit que d'y intégrer les dispositions d'ordre public de la loi. Ceci aurait pu faciliter les réécritures de déclaration de copropriété qui doivent, dans certains cas, se lire en considération des changements apportés en 1994 (*Code civil du Québec*), 2002 (art. [1069](#) C.c.Q.), 2018 (Loi 141) et bientôt avec le Projet de loi 16.

**Y. L'article 1097 C.c.Q.**

L'article 1097 se lit quant à lui comme suit :

<b>Articles du C.c.Q. version actuelle)</b>	<b>Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16</b>
<p><b>1097.</b> Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat ;</p> <p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p>	<p><b>1097.</b> Sont prises [...] par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, <u>présents ou représentés</u>, les décisions qui concernent :</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat ;</p> <p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux, <u>et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer</u> ;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p>

Selon le nouvel article 1097, les décisions n'exigeront plus la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, mais celle des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés. La différence est importante.

Cette majorité sera également requise pour la constitution d'une hypothèque mobilière pour financer les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration prévus à l'article 1097, paragraphe 2.

Nous sommes d'avis que le législateur avait l'opportunité de spécifier ici ce que constitue un acte de modification, amélioration ou transformation aux parties communes de l'immeuble, dans le contexte où la jurisprudence a dégagé des exceptions notables comme le cas de la mise aux normes du bâtiment ou sa conformité à la réglementation municipale (*Nadeau c. Bérubé*<sup>21</sup>, *Legendre c. Arpoulet*<sup>22</sup>, *Huard c. Bourbon*<sup>23</sup>).

**Z. L'article 1099 C.c.Q.**

Quant à l'article [1099](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

<b>Articles du C.c.Q. (version actuelle)</b>	<b>Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16</b>
<p><b>1099.</b> Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section, le total des voix</p>	<p><b>1099.</b> Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, [...] <u>ou lorsqu'il est privé de son droit de vote</u>, le total des</p>

des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.	voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cette mention vient modifier le dénominateur sur lequel les voix doivent être calculées en situation de réduction des voix.

#### AA. L'article 1102 et s. C.c.Q.

Quant à l'article [1102](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1102</a> . 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.	<a href="#">1102</a> . 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, <u>ou à la destination de sa partie privative [...]</u> .

L'article [1102](#) C.c.Q. prévoit actuellement que le consentement du copropriétaire est requis si une décision du syndicat a pour effet de modifier « l'usage » qu'il peut faire de sa partie privative. Cette exigence est abrogée, puisqu'elle corrige une anomalie. En effet, toutes les dispositions d'une déclaration modifient ou modulent le droit du copropriétaire, particulièrement quant à l'usage qu'il peut faire de son unité. Il est donc normal que l'article 1102 ne s'applique que si la « destination de la partie privative » est affectée, et non pas le simple usage.

L'article 1102.1 est maintenant ajouté :

**1102.1.** Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.

À compter de l'entrée en vigueur de cette loi, le nouvel article 1102.1 obligera le conseil d'administration à notifier aux copropriétaires les procès-verbaux de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite de celle-ci dans les 30 jours. À notre avis, cet article doit être lu conjointement avec l'article suivant qui prévoit un droit de recours pour les décisions.

Il n'est rien dit du mode de notification qui devra être prévu à la déclaration de copropriété ou être décidé par les administrateurs.

#### BB. Les articles 1103 et s. C.c.Q.

L'article [1103](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de
---------------------------------------	------------------------------------------------

	<b>loi 16</b>
<p><b>1103.</b> 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.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p>	<p><b>1103.</b> Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler, <u>ou de modifier</u>, 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.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les [...] <u>90</u> jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p>

Les décisions prises au mépris des droits des copropriétaires pourront être non seulement annulées, mais aussi modifiées dorénavant. Le délai de déchéance pour agir est porté de 60 à 90 jours.

Cet article ne remet pas en cause la jurisprudence permettant l'annulation au-delà du délai en cas d'illégalité patente (*Guérin c. Gauvin*<sup>24</sup>) maintenue par *Syndicat des copropriétaires du 4108 et 4110 rue Berri à Montréal c. Guérin*<sup>25</sup>).

Ce pouvoir de modification pose un problème selon nous en ce qu'il permettrait d'imposer par voie judiciaire des modifications sur lesquelles l'assemblée n'a pas eu l'opportunité de se prononcer. Nous croyons que le tribunal devra faire preuve de retenue.

L'article 1103.1 est introduit et se libelle comme suit :

**1103.1.** Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Le nouvel article 1103.1 prévoira que si, en cas d'empêchement ou d'opposition systématique de certains copropriétaires, le syndicat ne peut plus agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal pourra rendre toute ordonnance appropriée.

Nous croyons que ce nouvel article ouvre la porte à la notion d'abus de minorité, bien connue en France, qui permet d'obliger une minorité qui, par exemple détenant plus de 25 % des voix, agit de mauvaise foi et refuse sans raison des améliorations à l'immeuble.

À titre d'illustration, on peut imaginer un éventuel abus de minorité si, par exemple, certains copropriétaires s'obstinaient à refuser l'installation des infrastructures nécessaires au fonctionnement de bornes de recharge électrique dans les espaces de stationnement, afin d'effectuer un virage vert au sein d'une copropriété.

Il s'agit d'un pouvoir additionnel permettant d'éviter les blocages liés aux décisions requérant une majorité spécifique. Ceci peut aussi constituer une solution pour les grandes copropriétés constituées d'un grand nombre de copropriétaires inactifs.

### CC. L'article 1104 C.c.Q.

Quant à l'article [1104](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><a href="#">1104</a>. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.</p>	<p><b>1104</b>. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour [...] <u>la nomination</u> d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.</p>

La modification de l'article [1104](#) C.c.Q. corrige une anomalie en précisant que lors de l'assemblée de transition des copropriétaires, on procède à la « nomination » des administrateurs, et non pas nécessairement à leur élection, comme c'est le cas actuellement.

La notion de nomination est plus large, et permet de concevoir un mode de « nomination » des membres d'un conseil d'administration, autrement que par leur élection au suffrage universel. La déclaration pourrait par exemple comporter des stipulations que les administrateurs de la copropriété initiale sont nommés par les présidents des copropriétés concomitantes, et non pas élus par les copropriétaires eux-mêmes.

### DD. L'article 1106.1 C.c.Q.

L'article [1106.1](#) C.c.Q. sera modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
---------------------------------------	-------------------------------------------------------

<p><b>1106.1.</b> Dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article <a href="#">1070</a>.</p>	<p><b>1106.1.</b> Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :</p> <p>1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance ;</p> <p>2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine ;</p> <p>3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070 ;</p> <p>4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.</p> <p><u>Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.</u></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'article 1106.1, adopté par la Loi 141, est déjà remplacé pour prévoir la remise par le promoteur au syndicat dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire une série de documents.

Le promoteur est responsable du préjudice causé par son défaut.

Nous réitérons ici nos commentaires sur les potentiels conflits d'intérêts relatifs au carnet d'entretien et/ou étude de fonds de prévoyance de complaisance.

En vertu de l'article 141 des dispositions transitoires, le promoteur devra fournir le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance au syndicat dans les six mois de l'assemblée extraordinaire de transition prévue à l'article [1104](#) C.c.Q., lorsqu'elle est tenue dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur des premiers règlements d'application du nouvel article 1071 (voir art. 33 du projet de Loi, par. 3).

**EE. L'article 1785 C.c.Q.**

Quant à l'article [1785](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><b>1785.</b> Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour</p>	<p><b>1785.</b> Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour</p>

<p>l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.</p> <p>Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse.</p>	<p>l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.</p> <p>Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, <u>ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section</u> se dédire de la promesse.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La sanction du défaut de remettre une note d'information est renforcée en étendant le délai de dédit qui ne court pas tant que la note d'information n'est pas remise. On impute ainsi une force contraignante à la note d'information qui, en pratique, était souvent omise par les promoteurs. Son absence ouvrira droit à un dédit du contrat préliminaire pour le promettant-acheteur jusqu'à 10 jours après la correction du défaut.

<b>Articles du C.c.Q. (version actuelle)</b>	<b>Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16</b>
<p><u>1786</u>. Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.</p> <p>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</p>	<p><b>1786</b>. Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.</p> <p><u>Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.</u></p> <p><u>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</u></p>

L'article 1786 C.c.Q. est modifié pour ouvrir la possibilité d'une extension du contenu obligatoire du contrat préliminaire par un règlement du gouvernement.

<b>Articles du C.c.Q. (version actuelle)</b>	<b>Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16</b>
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

<p><b>1787.</b> Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation et que cet immeuble comporte ou fait partie d'un ensemble qui comporte au moins 10 unités de logement, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information ; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble comportant 10 résidences ou plus et ayant des installations communes.</p> <p>La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.</p>	<p><b>1787.[...]</b> Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information ; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.</p> <p>La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information. <u>Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.</u></p> <p>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le nouvel article 1787, qui s'applique à la vente d'unités d'habitation par le promoteur, élimine le seuil de dix unités et, en conséquence, l'obligation de fournir une note d'information s'applique, peu importe le nombre.

<b>Articles du C.c.Q. (version actuelle)</b>	<b>Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16</b>
<p><b>1788.</b> 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, 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</p>	<p><b>1788.</b> La note d'information complète le contrat préliminaire. <u>[...] Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle</u> 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, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur</p>

fait l'objet.	les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.
Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.	Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.

Il est modifié pour ouvrir la possibilité d'une extension du contenu obligatoire de la note d'information par un règlement du gouvernement.

**FF. Les articles 1791et s. C.c.Q.**

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p><u>1791</u>. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble ; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.</p>	<p><b>1791</b>. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble ; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.</p> <p>Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, [...] ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes.</p> <p><u>Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.</u></p>

L'article [1791](#) C.c.Q., traitant des contrats préliminaires, est modifié en ajoutant un alinéa relatif au budget du promoteur et son exactitude.

Dans le cas où les sommes du budget prévisionnel pour les années au cours desquelles le promoteur contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes du budget de la première année d'exploitation du syndicat, à la suite de la perte de contrôle du promoteur, la différence entre les sommes prévues et celles effectivement engagées doit être remboursée.

L'article 1791.1 est ajouté et se libelle comme suit :

**1791.1.** Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divisée doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.

Le nouvel article 1791.1 vise à protéger les acomptes versés par les promettants-acheteurs, et ce, que l'immeuble soit assujéti ou non à un plan de garantie. La question se pose de savoir ce qu'il advient dans le cas où l'acompte versé dépasse le plafond du plan de garantie et si, dans ce cas, le reste de l'acompte devra être protégé par un autre des moyens prévus à l'article 1791.1.

#### GG. L'article 1793 C.c.Q.

L'article [1793](#) C.c.Q. se lira comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<a href="#">1793</a> . 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.	<b>1793.</b> 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. <u>De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.</u>

L'article [1793](#) C.c.Q. est modifié, pour prévoir que si la note d'information est déficiente, le

copropriétaire peut, dans un délai de 90 jours après la vente, s'il subit un préjudice sérieux, annuler la vente et demander des dommages-intérêts. Il peut aussi demander une réduction du prix.

## HH. La Loi sur le bâtiment

Notons aussi qu'en termes d'autres changements majeurs qu'apporte le Projet de loi n° 16 se retrouvent ceux à l'article [1](#) de la *Loi sur le bâtiment*<sup>26</sup>, exprimant dorénavant qu'elle régira l'activité des inspecteurs en bâtiment, ces derniers devant dorénavant obtenir un certificat de la Régie du bâtiment du Québec afin d'exercer une telle activité. On veut donc professionnaliser cette activité et mettre fin à ce qui était décrit comme un « *Far West* ».

Enfin, la *Loi sur le bâtiment* est aussi modifiée à son article 9.1, assimilant le syndicat des copropriétaires au « propriétaire ». N'oublions pas qu'aux termes du *Code civil du Québec*, le syndicat des copropriétaires n'est que la personne morale chargée de l'administration de l'immeuble, mais elle n'en est pas le propriétaire. Chaque copropriétaire est, par sa propriété de certaines parties privatives et à hauteur de sa valeur relative dans les parties communes, propriétaire de l'immeuble. Les constats d'infractions étaient ainsi généralement émis contre les syndicats à titre de « propriétaires », ce qui les rendait inapplicables, plusieurs jugements ayant ainsi rejeté la poursuite pour ce motif.

## CONCLUSION

Pour conclure, le Projet de loi n° 16 apporte certaines améliorations. Les objectifs sont clairement de mettre fin à certaines confusions (modifications tacites bannies), éclaircir les modalités d'accès à certaines informations détenues par le syndicat (registres, carnet d'entretien, transmission des plans, étude du fonds de prévoyance, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble), et éviter les blocages causés par des majorités requises rarement atteintes (art. [1097](#) C.c.Q.). Le Projet de loi n° 16 renforce aussi la cohérence, notamment en éliminant la confusion entre charges communes et les sommes cotisées pour les fins du fonds de prévoyance.

On devrait aussi s'attendre à ce que le nouveau mode de constitution du fonds de prévoyance permette d'éviter les surprises avec des prélèvements théoriques et minimums (5 %) qui n'ont aucune commune mesure avec ce qui serait vraiment requis pour maintenir convenablement l'immeuble.

Le Projet de loi apporte aussi son lot de questionnements, quant à savoir quelles informations devront être contenues à l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble par exemple. Quant à savoir aussi si tous les syndicats confondus, grands ou petits, seront tenus aux mêmes exigences de tenue de ces registres. Finalement, les nouveaux droits accordés aux copropriétaires, dont celui de contester – selon certaines conditions – les décisions du conseil d'administration, feront définitivement l'objet d'une observation poussée des juristes quant à savoir comment ce nouveau droit s'imbrique avec le pouvoir déjà existant de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure (art. [34](#) C.p.c.).

---

\* M<sup>es</sup> Bruno Bourdelin, Ludovic Le Draoullec et Clément Lucas, avocats chez De Grandpré Joli-Coeur, concentrent leurs pratiques en litige, droit immobilier et droit de la copropriété divisée.

[1](#). Projet de loi 401, *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divisée et le fonctionnement de la Régie du logement*.

- [2.](#) 2016 QCCA 1664, [EYB 2016-271417](#).
- [3.](#) 2015 QCCS 2772, [EYB 2015-252917](#).
- [4.](#) 2011 QCCA 1458, [EYB 2011-194144](#).
- [5.](#) 2012 QCCS 118, [EYB 2012-200968](#).
- [6.](#) 2016 QCCS 2601, [EYB 2016-266563](#).
- [7.](#) L.Q. 2018, c. 23.
- [8.](#) 2014 QCCA 105, [EYB 2014-231977](#).
- [9.](#) 2018 QCCA 1074, [EYB 2018-295856](#).
- [10.](#) 2009 QCCS 2878, [EYB 2009-160884](#).
- [11.](#) 2009 QCCS 5700, [EYB 2009-167210](#).
- [12.](#) 2011 QCCS 6641, [EYB 2011-199555](#).
- [13.](#) 2004 CanLII 13287, [REJB 2004-60594](#) (QC C.S.).
- [14.](#) <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-141-41-1.html?appelant=MC>.
- [15.](#) RLRQ, c. A-2.1.
- [16.](#) 2012 QCCAI 362, [EYB 2012-299753](#).
- [17.](#) 2015 QCCA 366, [EYB 2015-248751](#).
- [18.](#) RLRQ, c. R-8.1.
- [19.](#) *Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.*
- [20.](#) <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html?appelant=MC>.
- [21.](#) [EYB 2014-241036](#) (C.S.).
- [22.](#) 2016 QCCS 1516, [EYB 2016-264250](#).
- [23.](#) 2018 QCCS 3160, [EYB 2018-296721](#).
- [24.](#) 2010 QCCS 3378, [EYB 2010-177310](#).
- [25.](#) 2010 QCCA 1591, [EYB 2010-178815](#).
- [26.](#) RLRQ, c. B-1.1.

## [EYB2019REP2876](#)

Repères, Décembre 2019

Clément LUCAS\*

**Chronique – La réception et la fin des travaux des parties communes en copropriété divise : regards croisés sur le Code civil du Québec et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**

### **Indexation**

**Biens** ; copropriété divise d'un immeuble ; déclaration de copropriété ; conseil d'administration du syndicat ; assemblée des copropriétaires ; perte de contrôle du promoteur sur le syndicat ;  
**Obligations** ; contrats nommés ; contrat de service ; ouvrages immobiliers ; réception de l'ouvrage ; responsabilité de l'entrepreneur ; responsabilité du promoteur immobilier ; vices de construction ; vices de conception ; **Sociétés** ; administrateur ; responsabilité ; **Construction** ; garantie des bâtiments résidentiels neufs ; *Loi sur le bâtiment* ; **Interprétation des lois** ; **Prescription**

---

### TABLE DES MATIÈRES

#### [INTRODUCTION](#)

#### [I– LES RÉFORMES LÉGISLATIVES](#)

#### [II– L'ASSEMBLÉE DE TRANSITION](#)

#### [III– LA RÉCEPTION ET LA FIN DES TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES DANS LE CODE CIVIL DU QUÉBEC](#)

#### [IV– LA RÉCEPTION ET LA FIN DES TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES DANS LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS](#)

#### [CONCLUSION](#)

#### **Résumé**

*L'auteur traite de la question de la réception et de la fin des travaux des parties communes dans le contexte d'un immeuble détenu en copropriété divise. Comment ces deux événements s'articulent-ils avec le contrôle qu'exerce initialement le promoteur sur le syndicat des copropriétaires ? Les règles prévues au Code civil du Québec sont comparées avec celles prévues au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Certains immeubles sont assujettis aux deux.*

#### **INTRODUCTION**

La copropriété divise est un mode de développement immobilier de plus en plus fréquent, en particulier

dans les grands centres urbains du Québec. Entre 2006 et 2016, il y a eu une augmentation importante de la part des copropriétés divisées dans l'ensemble des immeubles (3,2 points de pourcentage)<sup>1</sup>. Les copropriétés ont elles-mêmes fortement augmenté en nombre passant de 173 607 à 307 441 unités d'évaluation sur la même période<sup>2</sup>. En 2016, 60 % du marché de la copropriété était concentré dans les cinq plus grandes municipalités du Québec (Montréal, Québec, Laval, Gatineau et Longueuil)<sup>3</sup>. Environ 707 000 personnes résidaient en copropriété, soit 8,5 % de la population totale<sup>4</sup>. La réception et la fin des travaux d'un immeuble détenu en copropriété divisée sont ainsi une question d'intérêt pour une part importante des propriétaires fonciers et de la population en générale.

## I– LES RÉFORMES LÉGISLATIVES

Plusieurs dispositions du *Code civil du Québec* sont consacrées à la copropriété divisée<sup>5</sup>. Elles sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Elles ont remplacé celles qui existaient déjà, depuis 1969, dans le *Code civil du Bas-Canada*<sup>6</sup>, lesquelles ne demeurent que marginalement applicables<sup>7</sup>.

Ce corpus de règles qui comporte bien des particularités<sup>8</sup> est resté pratiquement inchangé<sup>9</sup> jusqu'en 2018. En 2018 et 2019, une loi a été sanctionnée<sup>10</sup> et deux projets de loi<sup>11</sup> ont été déposés concernant la copropriété divisée. Il y a donc actuellement une importante activité législative en ce domaine et ce droit est probablement à l'aube d'une évolution importante.

Cependant, force est de constater qu'aucune disposition actuelle ou projetée du C.c.Q., ayant spécifiquement traité la copropriété divisée, n'aborde de front la question de la réception et de la fin des travaux des parties communes. L'article [1081](#) C.c.Q. qui traite pourtant précisément des droits d'action du syndicat des copropriétaires (ci-après appelé « **Syndicat** ») à l'égard des vices cachés ou des vices de construction ou de conception pouvant affecter l'immeuble n'en fait pas mention. C'est dans le *Titre Deuxième – Des contrats nommés* et le *Chapitre VIII – Du contrat d'entreprise ou de service*<sup>12</sup> qu'il est possible de trouver certaines réponses.

## II– L'ASSEMBLÉE DE TRANSITION

En pratique, la totalité des conseils d'administration de Syndicats se posent la même question dans leurs premières années d'exercice. Quels gestes doivent être posés par les administrateurs ou les administratrices succédant à l'administrateur provisoire du Syndicat ?

Les articles [1104](#) et s. C.c.Q. prévoient la tenue d'une assemblée extraordinaire (ci-après appelée « **Assemblée de transition** »). L'Assemblée de transition doit être convoquée par le conseil d'administration (en pratique l'administrateur provisoire<sup>13</sup>) dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur ne détient plus la majorité de voix à l'assemblée des copropriétaires<sup>14</sup>. Si l'Assemblée de transition n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire<sup>15</sup>. L'Assemblée de transition a pour objet « l'élection d'un nouveau conseil d'administration »<sup>16</sup>. L'Assemblée de transition doit aussi permettre une reddition de compte du conseil d'administration (en pratique l'administrateur provisoire)<sup>17</sup>, la production d'états financiers sujets à vérification<sup>18</sup>, la remise d'une description des parties privatives pour fins d'assurance des copropriétaires<sup>19</sup>.

L'Assemblée de transition fait également courir un délai de 60 jours pour mettre fin sans pénalité à certains contrats conclus par le Syndicat (alors sous le contrôle du promoteur) pour une durée excédant un an<sup>20</sup>.

Le Projet de loi [1621](#) doit encore bonifier les obligations du promoteur à ce moment charnière<sup>22</sup> de la

vie d'une copropriété.

En d'autres termes, les membres du conseil d'administration élus ou nommés à l'Assemblée de transition ont beaucoup d'ouvrage et de questions à traiter sans avoir nécessairement le bagage pour ce faire. Il faut rappeler qu'ils sont la plupart du temps bénévoles. Aucune condition de formation ou de connaissances n'est requise pour siéger à un conseil d'administration de Syndicat.

De son côté, le promoteur est entrepreneur assimilé<sup>23</sup>. En pratique, un de ses représentants est l'administrateur du Syndicat dans la période précédant l'Assemblée de transition. Il doit agir suivant les règles prévues à la déclaration de copropriété et celles prévues à la Loi quant aux « obligations des administrateurs »<sup>24</sup>. Les articles [1309](#) et [1310](#) C.c.Q. qui traitent de l'administration du bien d'autrui trouvent également application.

Dans le même temps, cette même personne est le représentant du promoteur qui est tenu à certaines garanties, notamment celles prévues aux articles [2118](#) et [2120](#) C.c.Q. Il se trouve en situation potentielle de conflit d'intérêts. À ce sujet, l'auteure Christine Gagnon indique ce qui suit :

Le Code civil régit également la situation de conflit d'intérêts dans laquelle tout administrateur doit éviter de se placer, en lui imposant de dénoncer son intérêt au conseil d'administration. Cette dénonciation est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration. L'administrateur est autorisé à contracter avec le syndicat, mais il doit dénoncer son intérêt et, sauf en cas de nécessité, s'abstenir de délibérer et de voter. En cas d'omission de dénoncer une acquisition ou un contrat le plaçant en situation de conflit d'intérêts, le tribunal peut annuler le contrat et ordonner la remise des profits au syndicat. Tant les copropriétaires que le syndicat ont intérêt à agir contre l'administrateur fautif.

Les administrateurs doivent aussi rendre compte de leur administration lors de l'assemblée annuelle.

Les administrateurs qui contreviennent à leurs devoirs et causent, par leurs agissements fautifs, un préjudice au syndicat ou aux copropriétaires sont susceptibles d'engager leur responsabilité personnelle.

Il est sans doute utile de préciser que les devoirs énumérés ci-dessus s'appliquent à tous les membres du conseil d'administration, dès publication de la déclaration de copropriété, y compris au promoteur ou à son représentant au conseil. Le promoteur lui-même et son représentant, le cas échéant, sont tenus aux mêmes standards d'indépendance et de probité que tout autre administrateur, spécialement en ce qui concerne le conflit entre les intérêts de la collectivité et ceux du promoteur. Ils engagent leur responsabilité personnelle en cas de malhonnêteté et mauvaise foi.<sup>25</sup> (Nous soulignons).

Par ailleurs, la Cour d'appel, dans *Syndicat de copropriété de Villa du golf c. Leclerc*<sup>26</sup> mentionne ce qui suit :

[70] Ainsi, qu'il agisse pour le compte d'une société ou d'un syndicat, l'administrateur demeure soumis aux mêmes devoirs et obligations au sens du Code civil du Québec. Il doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi, l'acte constitutif et les règlements lui imposent, agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés, avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, dans l'intérêt de la personne morale, et éviter de se placer dans une situation de conflit d'intérêts.

[71] S'il omet de respecter ces obligations, il peut être tenu de réparer le préjudice que sa faute cause à la personne morale ou à des tiers.

[72] Ces devoirs, obligations et responsabilités se retrouvent aux articles 321 à 330 C.c.Q. (...)  
(Nous soulignons ; référence omise).

Précédemment, dans *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*<sup>27</sup>, cette même Cour avait indiqué :

[132] J'estime par ailleurs que la réclamation du Syndicat n'est pas prescrite. En effet, il est reproché ici à Phase III inc., à Beaudin et à Transdev, d'avoir délibérément caché l'existence des infiltrations d'eau et, par ailleurs, de n'avoir rien fait pour y remédier, faisant montre à tout le moins d'une répréhensible et grossière négligence. Il s'agit là d'une faute lourde qui engage leur responsabilité soit comme premier administrateur (Phase III inc. et Beaudin) soit comme gestionnaires (Transdev et Beaudin), puisqu'ils ont manqué délibérément à leur devoir de diligence et agi d'une façon contraire aux intérêts de la collectivité de copropriétaires. Comme le Syndicat n'a appris l'existence du problème (et le fait qu'on le lui ait caché) qu'en 1996, c'est cette date qui doit être retenue comme point de départ de la prescription (articles 2880, second alinéa, et 2925 C.c.Q.). Son action, sur ce point, n'est pas prescrite, l'ignorance des faits générateurs de son droit résultant de la faute des débiteurs. (Nous soulignons).

Quant à la Cour supérieure, dans *Syndicat de la copropriété Le Gutenberg c. Édifices Saint-Georges inc.*<sup>28</sup>, elle mentionne :

[64] Le Syndicat note que plusieurs dépenses réclamées par monsieur Boisvert pour ESG et payées par DCM pour le Syndicat appartiennent uniquement à cette entité comme promoteur immobilier. Les défendeurs contestent cette prétention.

[65] Il est donc approprié d'examiner si monsieur Boisvert se place ou pas en situation de conflit d'intérêts.

[66] Le Tribunal estime que la prépondérance de la preuve révèle certainement une confusion entre les dépenses que le promoteur immobilier doit seul supporter et celles qu'il impute au Syndicat.

[67] Ainsi, au cours du mois de novembre 2005, ESG et monsieur Boisvert constatent la présence de problèmes sérieux de construction affectant la capacité de résistance des colonnes qui supportent alors l'immeuble et la possibilité de creuser des stationnements souterrains. En fait, la solidité des colonnes alors existantes est grandement affectée par l'infiltration répétée d'eau mélangée de calcium. Il en informe son vendeur et règle le tout à l'amiable avec celui-ci. La preuve ne révèle pas le montant d'indemnisation qu'il en obtient.

[68] Une chose est certaine : les travaux de correction du problème de colonnes existantes et de creusage du stationnement souterrain requièrent, selon la prépondérance de la preuve, l'ouverture ininterrompue du sous-sol de façon permanente à compter du mois de novembre 2005 et, à tout le moins, jusqu'à la fin du mois d'avril 2006.

[69] Les conséquences de cette situation sont les suivantes :

- Au printemps 2007, les membres du conseil d'administration examinent les factures d'électricité payées à Hydro-Québec et qui lui sont attribuées au lieu de l'être à ESG. Ils analysent la consommation pour cette période et constatent qu'elle est beaucoup plus élevée que celle pour les

années suivantes. Une somme de 16 464.03 \$ est payée pour des frais d'électricité par le Syndicat au lieu de l'être par ESG, qui est alors le promoteur du projet ;

- Les charges dues incluent aussi des stationnements alors qu'aux mois de novembre et décembre 2005, aucun stationnement souterrain n'existe. D'ailleurs, il n'y en a aucun.

[70] Le Tribunal estime qu'il s'agit là d'une situation qui relève entièrement du promoteur.

[71] Monsieur Boisvert commet, en attribuant cette facture au Syndicat et en donnant ordre à DCN de la payer de cette façon, une faute qui engage la responsabilité extracontractuelle des défendeurs. Il favorise ainsi, en sa qualité d'administrateur provisoire, sa compagnie ESG, promoteur immobilier au détriment du Syndicat. Cela est, comme on le sait, contraire aux règles qui prévalent.

[72] D'une façon générale, le Tribunal estime approprié de préciser que le projet envisagé par ESG, par son âme dirigeante, monsieur Daniel Boisvert, est celui de transformer une ancienne gare d'autobus en site pour condominiums majoritairement résidentiel. Ce travail requiert nécessairement un agrandissement des lieux et une mise à jour des installations existantes.

[73] À titre d'exemple, la bouilloire située à proximité des cases de rangement, n'est pas changée. Il s'agit là d'une décision prise par le promoteur. Il ne peut cependant, de l'avis du Tribunal, impunément transférer les coûts de réparation de cette pièce d'équipement essentielle au Syndicat. Cette décision est prise par le promoteur et ses conséquences appartiennent aussi au promoteur.

[74] Certains volets de la réclamation concernent aussi des ajustements tant à la porte d'entrée électronique de l'immeuble résidentiel qu'à son système de pressurisation des corridors.

[75] Le Tribunal constate que seul le promoteur immobilier prend ces décisions tout comme celles relatives au remplacement des conduites de ventilation au sous-sol. Il ne peut aujourd'hui en faire porter les conséquences au Syndicat.

[76] Le Tribunal conclut ce volet de l'examen de la situation de conflit d'intérêts entre monsieur Boisvert, en sa qualité d'administrateur provisoire et en celle de promoteur immobilier, en retenant que celui-ci fait payer au Syndicat des coûts importants d'électricité notamment qui appartiennent uniquement au promoteur immobilier.

[77] Le Tribunal conclut qu'en agissant de la façon ci-dessus décrite, monsieur Boisvert, contrairement aux règles du Code civil du Québec et de la déclaration de copropriété, confond ses intérêts de promoteur avec ceux d'administrateur provisoire et favorise ainsi indûment les intérêts de sa société au détriment de ceux du Syndicat. (Nous soulignons ; références omises)

### III– LA RÉCEPTION ET LA FIN DES TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES DANS LE CODE CIVIL DU QUÉBEC

Replacé dans ce contexte, l'article 2110 C.c.Q. apparaît peu adapté à la réalité juridique et pratique de la copropriété.

Il se lit comme suit :

**2110.** Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux ; celui-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve.

(Nous soulignons).

Le texte réfère ici à la notion de « client ».

Dans le contexte d'une copropriété divise, toute l'ambiguïté tient au fait que le « client » d'un projet de construction est, dans bien des cas et dans les faits, le promoteur. C'est ce dernier qui engage l'architecte, l'ingénieur et le sous-entrepreneur ou l'entrepreneur général.

C'est donc le promoteur qui devrait être considéré comme le « client » devant réceptionner les travaux qu'il n'a pas lui-même réalisés. Au moment où il ferait la réception, il pourrait également être en même temps l'administrateur provisoire du Syndicat, parallèlement créé par la publication de la déclaration de copropriété. En conséquence, il se trouverait à assumer deux rôles tout à fait distincts et parfois, antinomiques<sup>29</sup>. Cette interprétation heurte, toutefois et frontalement, le texte de l'article [2124](#) C.c.Q. qui prévoit ce qui suit :

[2124](#) . Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur (Nous soulignons).

En application de cet article, le promoteur immobilier doit être considéré comme l'entrepreneur, tandis que le Syndicat sera considéré comme étant le client d'un contrat d'entreprise<sup>30</sup>. Le promoteur - et c'est le bon sens - ne peut donc recevoir le propre ouvrage qu'il a construit ou a fait construire puisqu'il est débiteur de garantie à l'égard de ce même ouvrage.

Une seconde interprétation pourrait être de considérer que le « client » visé aux articles [2110](#) et s. C.c.Q. est, en tout temps pertinent, le Syndicat. Toutefois et considérant que ce syndicat est généralement dans les premiers mois, voire les premières années, administré provisoirement par le promoteur, une telle interprétation renvoie dans bien des cas et en pratique à la même situation que précédemment. De plus, l'administrateur provisoire est en ce cas dans une situation au moins potentielle de conflit d'intérêts<sup>31</sup>. S'il pose un geste au détriment de la collectivité des copropriétaires pour laquelle il est censé agir, il pourrait se trouver à engager sa responsabilité extracontractuelle<sup>32</sup>. Bref, une telle interprétation ne nous paraît pas faire de sens.

Une troisième lecture pourrait être de considérer que la réception ne doit et ne peut avoir lieu que lorsque le Syndicat n'est plus sous le contrôle du promoteur. C'est à notre avis la seule lecture à privilégier. Cependant, la question n'a pas, pour l'heure et selon nous, été précisément tranchée par la jurisprudence judiciaire.

Le C.c.Q. n'encadre pas non plus de manière précise et formelle le processus de réception en prévoyant, par exemple, le recours obligatoire à un professionnel indépendant, c'est-à-dire mandaté, payé et choisi par le Syndicat après la perte de contrôle du promoteur. L'article [2112](#) C.c.Q. prévoit bien la possibilité de l'évaluation par un expert que désignent les parties ou, à défaut, le tribunal. Cependant, ce n'est pas l'ensemble des Syndicats qui y ont recours. Nombre de Syndicats ne font pas cette démarche soit par ignorance, soit par souci d'économie dans une phase de reprise de l'administration du Syndicat. Lorsqu'ils le font, le recours à un expert serait susceptible de ne pas être couvert par le privilège relatif au litige « puisque son objectif principal n'est pas la préparation d'un litige mais bien l'exercice d'une vérification ou inspection dans le cours normal de la procédure généralement suivie après qu'une construction ait été complétée pour déterminer les déficiences à corriger »<sup>33</sup>. Avec beaucoup d'égards, nous ne partageons pas cette analyse. C'est la réception qui fait courir le délai d'un an prévu à l'article [2120](#) C.c.Q. À ce titre, une inspection de l'immeuble détenu en copropriété divise après l'Assemblée de

transition n'est pas, selon nous, un acte banal, mais bien un exercice destiné à constituer un préalable à d'éventuelles actions en justice du Syndicat contre le promoteur et les autres intervenants à la construction. Faisons quelques pas en arrière pour le comprendre.

Toute copropriété est créée par la publication, au registre foncier, d'une déclaration de copropriété reçue devant notaire<sup>34</sup>. La publication de cette déclaration de copropriété n'a généralement pas de lien direct avec la fin des travaux de construction de l'immeuble, assujéti ainsi au régime de la copropriété divise. Les travaux peuvent être déjà terminés depuis plusieurs mois, comme ils peuvent ne pas encore être complétés. La plupart des déclarations de copropriété réservent d'ailleurs au déclarant à la déclaration de copropriété tous les droits nécessaires pour compléter ou faire compléter les travaux, même après le transfert de propriété d'une ou de plusieurs parties privatives.

La publication de la déclaration de copropriété donne toutefois naissance au Syndicat, avec ses droits et obligations propres, dont ceux prévus à l'article [1081](#) C.c.Q. qui se lit comme suit :

**1081.** Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. (Nous soulignons).

À l'égard de l'action fondée sur un vice caché, le C.c.Q. prévoit que la diligence à agir doit s'apprécier à compter du jour de « l'élection d'un nouveau conseil d'administration après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat ». Ces deux étapes sont effectivement essentielles dans la vie d'un syndicat.

Au moment de la publication de la déclaration de copropriété, le promoteur est généralement détenteur de l'entière des parties privatives et des quotes-parts dans les parties communes. Il a donc un contrôle total sur le syndicat de copropriété qui vient de naître par la publication de la déclaration de copropriété. Il est à la fois son administrateur et son assemblée des copropriétaires puisque détenteur de la totalité des voix attachées à la détention de toutes et de chacune des parties privatives. Il est donc évident que dans cette phase préliminaire, le Syndicat est né, mais ne peut raisonnablement exercer aucun des droits découlant des garanties, par exemple, la garantie prévue à l'article [2120](#) C.c.Q.

Au fur et à mesure des ventes ou simplement par les mécanismes de réduction des voix prévus au C.c.Q.<sup>35</sup>, le promoteur va se retrouver dans la situation de perdre le contrôle du Syndicat. Il a alors, par son représentant qui est généralement l'administrateur provisoire du Syndicat, l'obligation de convoquer l'Assemblée de transition. Le conseil d'administration nouvellement élu devra être composé de représentants réellement indépendants du promoteur pour pouvoir considérer qu'effectivement, le Syndicat n'est plus sous le contrôle du promoteur et qu'il est en situation d'agir, incluant en justice. C'est à compter de cette date que le syndicat devra notamment faire preuve de diligence dans la découverte et dénonciation des vices cachés pouvant donner lieu à un droit d'action. Nous pensons que le même raisonnement devrait valoir à l'égard de la garantie des malfaçons. Un délai raisonnable devrait être laissé au Syndicat pour effectuer la réception après la perte de contrôle. Il serait, par exemple et à notre avis, irréaliste de fixer cette réception au jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration après cette perte de contrôle. Un délai de six mois à compter de celle-ci semble plus cohérent.

Quant à la garantie à l'égard des vices de construction ou de conception, également prévue à l'article [1081](#) C.c.Q., il n'est pas interdit de penser que le délai de cette garantie a commencé à courir, alors que le Syndicat était encore sous le contrôle du promoteur<sup>36</sup> et donc, dans les faits, en situation d'impossibilité d'agir<sup>37</sup>. Le syndicat aurait alors déjà entamé la durée de cette garantie, pourtant essentielle. Il n'est pas rare, ces derniers temps, de constater que certains promoteurs ont de la difficulté à vendre leurs unités de copropriété. Par exemple, certains promoteurs décident de modifier leurs plans initiaux pour plutôt choisir de mettre en location leurs unités, tout en en demeurant propriétaires. Dans un tel cas, la perte de contrôle sur le syndicat peut s'avérer beaucoup plus longue à s'opérer et le mécanisme de réduction des voix prévu au C.c.Q. devenir pertinent. Ce mécanisme ne conduit toutefois à une perte de contrôle en tant que telle, dans le pire des scénarios, que trois ans après la publication de la déclaration de copropriété. Sachant que la garantie à l'égard des vices de construction est d'une durée de cinq ans, il apparaît pour le moins étonnant que celle-ci ait commencé à courir pendant une période où le syndicat se trouvait concrètement dans l'impossibilité d'agir. Certes, les délais de prescription à l'égard de l'action n'auront peut-être pas commencé à courir. Toutefois et dans les faits, la découverte de problématiques importantes à l'immeuble peut s'avérer être un long processus. Un acheteur d'une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise peut acheter un bien neuf dont la garantie la plus importante a commencé à courir avant même qu'il soit en mesure de l'exercer à l'égard des parties communes par l'entremise du Syndicat dont il est automatiquement membre.

#### **IV– LA RÉCEPTION ET LA FIN DES TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES DANS LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, certains des bâtiments détenus en copropriété divise sont obligatoirement assujettis à un plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et ce, en vertu de la *Loi sur le bâtiment* [38](#) et du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>39</sup>. Il est indéniable que le *Règlement* offre un cadre juridique plus détaillé que le C.c.Q. et, à certains égards, mieux adapté à la réalité des copropriétés.

Le champ d'application du Règlement peut paraître limité. En particulier, il ne s'applique qu'aux bâtiments résidentiels neufs<sup>40</sup>. Par conséquent, sont exclus dans le champ d'application du Règlement les bâtiments transformés et ce, sans considération du pourcentage du neuf par rapport à celui d'origine. En pratique, le Règlement est ainsi non applicable à tous les projets de transformation de bâtiments existants (par ex., d'anciens locaux industriels transformés en des « lofts » prisés par une certaine clientèle).

Le Règlement ajoute la condition que le bâtiment doit être principalement à destination résidentielle, sans indiquer par ailleurs comment s'apprécie ce critère. De plus, il précise que la destination du bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat, en l'occurrence, de vente ou de construction, qu'elle est présumée valoir pendant toute la période de garantie et que la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment. La question s'est ainsi posée de savoir si une copropriété à l'égard de laquelle la déclaration de copropriété indiquait que l'immeuble était destiné principalement à un usage locatif commercial de villégiature à court terme, en faisait un immeuble non destiné à des fins principalement résidentielles et qu'en conséquence, celui-ci était exclu du champ d'application du Règlement. À cet argument, soulevé par l'administrateur, l'arbitre Claude Dupuis<sup>41</sup> a répondu que :

[I]l fait que la déclaration de copropriété permette aux copropriétaires d'habiter ou de louer leurs unités n'en fait pas une destination commerciale. Dans les deux cas, la destination demeure

résidentielle et est conforme à l'article 2.2 du Règlement. Que les unités soient habitées par les propriétaires ou qu'elles soient louées, elles demeurent des unités d'habitation et non des commerces permettant la vente au détail ou la transformation de produits ; la destination est toujours résidentielle. (Nous soulignons).

Ceci, dans une certaine mesure, rejoint l'appréciation faite par la Cour d'appel de la notion de destination de l'immeuble dans la cause *Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie*<sup>42</sup>. Il n'en demeure pas moins que tous les bâtiments à destination mixte avec, pour certains aspects, des locaux commerciaux et des locaux résidentiels, pourraient être exclus du Règlement si l'aspect commercial constituait la majeure.

Une autre limite importante à l'application du Règlement est qu'il ne s'applique aux bâtiments détenus en copropriété divise que si ceux-ci constituent soit une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, soit un bâtiment multifamilial comprenant au plus quatre parties privatives superposées sans tenir compte, dans le calcul de ces quatre parties, des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement<sup>43</sup>. Le Règlement ajoute :

Malgré ce qui précède, le présent Règlement ne s'applique pas lorsque le client de l'entrepreneur est un organisme sans but lucratif, une coopérative ou un office d'habitation créé en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec (c. S-8) qui bénéficie, pour l'achat ou la construction d'un bâtiment neuf, d'une aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre par la Société d'Habitation du Québec en vertu de sa loi constitutive. (Nous soulignons).

En d'autres termes, ne sont assujettis au Règlement que les bâtiments de relativement petite taille et certains en sont même exclus lorsqu'ils sont partie intégrante d'un projet de développement, où l'immeuble peut être détenu par une coopérative ou un office d'habitation et qu'une aide financière y est associée. De très nombreuses copropriétés sont, en conséquence, exclues de l'application du Règlement et si les plans dits « optionnels » peuvent dans ce cas exister, les garanties qu'ils proposent sont souvent bien en deçà de celle d'ordre public prévue au Règlement.

Ainsi, la fin des travaux constitue le point de départ de plusieurs garanties applicables, soit aux parties communes, soit aux parties privatives de l'immeuble. Cette notion de fin des travaux est distincte d'un document intitulé « Avis de fin des travaux », qui constitue un avis donné par l'entrepreneur au sens du Règlement (ci-après appelé « **Entrepreneur** ») (généralement le promoteur) aux bénéficiaires au sens du Règlement (le Syndicat et les copropriétaires) à l'effet que les travaux sont finis. Cet avis peut être reçu à une date bien postérieure à la fin des travaux elle-même. De plus, la date de fin des travaux déclarée par l'Entrepreneur dans cet avis va être ultérieurement validée lors du processus d'inspection préreception par un professionnel du bâtiment choisi par le Syndicat, alors que celui-ci n'est plus sous le contrôle du promoteur. Quant à la notion de « fin des travaux » elle-même, le Règlement la définit comme suit<sup>44</sup> :

La date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur, convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes, sont exécutés. Le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. (Nous soulignons).

En d'autres termes, il n'y aura pas fin des travaux s'il reste des travaux à réaliser ou à parachever. En revanche, il pourrait y avoir fin des travaux s'il reste de simples menus travaux à réaliser. Il n'y a pas, ici, de différences substantielles avec le régime prévu au C.c.Q.

Toutefois et c'est là que le Règlement comporte un mécanisme très protecteur des droits des

bénéficiaires de la garantie, en ce qu'il est formel et que le non-respect du formalisme joue en faveur de ces bénéficiaires. Ainsi, le Règlement prévoit l'expédition d'un avis de fin des travaux, tel que mentionné précédemment. Cet avis comporte deux indications de dates. La première étant la date à laquelle l'avis est dressé et la seconde, la date à laquelle l'Entrepreneur déclare les travaux finis. Or, ce n'est que la réception de cet avis de fin des travaux qui fait courir certains délais et, notamment celui, comme nous le verrons, de six mois pour le mécanisme de la réception présumée des parties communes, si d'autres conditions sont remplies.

De plus, l'avis de fin des travaux doit être transmis lorsque le syndicat n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur. À cet égard, le Règlement ne définit pas cette notion de « contrôle » et il faut, pour ce faire, se référer aux dispositions du C.c.Q.<sup>45</sup>. Ainsi, le syndicat ne sera plus sous le contrôle de l'entrepreneur lorsque les conditions suivantes cumulatives seront remplies :

il ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires ;

postérieurement à cette perte de majorité, un nouveau conseil d'administration a été élu.

Pour déterminer si l'entrepreneur n'a plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, il faut également tenir compte des réductions de voix automatiques prévues dans le C.c.Q.<sup>46</sup>.

L'avis de fin des travaux doit être adressé par l'Entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au Syndicat. Dans le contexte d'une copropriété divise, ceci signifie que le document doit être adressé non seulement au conseil d'administration du syndicat nouvellement élu, mais également à chacun des propriétaires individuels.

À défaut pour l'Entrepreneur de respecter la procédure prévue dans le Règlement, et notamment à défaut par l'entrepreneur d'envoyer l'avis de fin des travaux au syndicat et à tous les bénéficiaires connus, ou le fait pour l'entrepreneur d'envoyer cet avis alors que le syndicat est encore sous son contrôle invalide cet avis, qui est privé d'effets juridiques et, notamment, mais non limitativement, le mécanisme de la réception présumée des parties communes ne peut fonctionner<sup>47</sup>.

Le même formalisme protecteur se retrouve au stade de la réception. La réception des parties communes est définie par le Règlement comme l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il y indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat des copropriétaires.

En 2015, la phrase suivante a été ajoutée à cette définition pour tenir compte de la réalité des copropriétés par phases : « La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases »<sup>48</sup>.

La réception des parties communes est donc, au sens du Règlement, un document qui prend la forme d'un formulaire à l'égard duquel la Régie du bâtiment du Québec exerce un certain contrôle quant à une partie du contenu. En effet, le Règlement indique ce qui suit relativement aux parties communes :

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires et ce dernier, à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.<sup>49</sup>

Plus loin, le Règlement indique :

L'administrateur doit fournir à chaque entrepreneur la liste d'éléments à vérifier pour chaque catégorie de bâtiments à approuver par la Régie aux fins de l'inspection qui précède la réception.<sup>50</sup>

C'est donc la Régie qui approuve la liste d'éléments à vérifier lors de l'inspection préalable à l'établissement de l'acte de réception. En revanche, elle n'encadre pas le reste du formulaire y afférent.

Là encore, en cas de défaut du respect de ces formalités, la réception ne peut valoir<sup>51</sup>. Les garanties dont le point de départ est constitué par la réception des parties communes pourraient être reportées. Le tribunal d'arbitrage agira alors en équité pour déterminer la date de réception<sup>52</sup>.

Afin d'éviter que les syndicats des copropriétaires ne puissent profiter de leur propre négligence à agir, le Règlement a prévu un mécanisme de réception présumée des parties communes. À cet égard, le Règlement prévoit que, au plus tard six mois après la réception de l'avis de fin de travaux, la réception peut être présumée, même si le syndicat des copropriétaires n'a pas dûment mandaté un professionnel pour réaliser l'inspection pré-réception, le tout sous les conditions suivantes :

- les travaux sont effectivement terminés ;
- le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;
- l'avis de fin des travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception ;
- il s'est écoulé un délai de six mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

En pratique, il sera très difficile de faire la preuve que les travaux n'étaient pas terminés et dans une situation comme celle-ci, il n'y aura guère que l'avis de fin des travaux expédié par l'Entrepreneur pour en faire la preuve, puisque le Syndicat n'aura pas mandaté de professionnel afin de le valider. Quant à l'absence de contrôle de l'Entrepreneur, il faudra que la procédure ait été dûment suivie par celui-ci, à savoir qu'il ait effectivement convoqué et tenu une assemblée de transition et qu'un conseil d'administration indépendant ait été nommé. Quant à la troisième condition, il faut que l'avis de fin des travaux ait été effectivement transmis, non seulement au Syndicat mais également à tous les bénéficiaires connus. Par ailleurs et relativement à l'obligation d'information, la plupart des formulaires émis par les administrateurs de plan de garantie comportent toute l'information conforme à cet égard. Finalement et quant au délai de six mois, le Syndicat pourrait toujours démontrer l'existence d'un motif valable de ne pas avoir reçu les parties communes.

## CONCLUSION

Ce regard croisé sur les deux corpus de règles pourra faire dire à certains que l'un est trop laconique et que l'autre est trop formaliste. L'exercice est aussi troublant lorsqu'on sait qu'un même immeuble peut être assujéti aux deux régimes et qu'une action peut être instituée suivant l'un et l'autre en même temps. En pareil cas, le dossier judiciaire et le dossier arbitral doivent suivre leurs cours respectifs indépendamment, car les deux recours ont généralement des vocations différentes : l'indemnisation des coûts des travaux correctifs (judiciaire) et la réalisation des travaux correctifs (arbitral)<sup>53</sup>. Le Projet de Loi 16 et le Projet de loi 41, à tout le moins l'effervescence législative actuelle en copropriété, auraient pu être l'occasion d'harmoniser les deux afin que les copropriétaires puissent s'y retrouver et exercer de

manière appropriée et à temps leurs droits et recours.

---

\* M<sup>c</sup> Clément Lucas, avocat chez De Grandpré Joli-Coeur, concentre sa pratique en litige, droit immobilier et droit de la copropriété divisée.

1. ÉVAstat2016, Statistiques annuelles sur l'évaluation foncière municipale au Québec, MAMOT (avril 2016), [https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation\\_fonciere/renseignements\\_donnees/EVAstat2016.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/renseignements_donnees/EVAstat2016.pdf).

2. Ibid.

3. Ibid.

4. Ibid.

5. Art. [1038](#) à [1109](#), C.c.Q.

6. *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76.

7. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, voir les art. [52](#) à [58](#).

8. *Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du Barrage*, 2019 QCCA 1986, [EYB 2019-330255](#), voir le par. 21 ; Yves JOLI-COEUR et Clément LUCAS, « *Les particularités de l'assurance en copropriété divisée* », dans *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 407, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 1, [EYB2015DEV2284](#).

9. Modifications apportées à l'art. [1069](#) C.C.Q, 2002, c. 19, art. 6.

10. *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q. 2018, c. 23, voir les art. 636 à 653 et l'art. 814 et le *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées* (projet), (2019) G.O. II, 2868.

11. *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, projet de loi n<sup>o</sup> 16 (étude détaillée – 26 novembre 2019), 1<sup>re</sup> sess., 42<sup>e</sup> légis. (Qc), ci-après appelé « **Projet de loi 16** », <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html>. Pour des commentaires sur le Projet de loi 16, voir Bruno BOURDELIN, Ludovic Le DRAOULLEC et Clément LUCAS, « Commentaire sur le Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées », dans *Repères*, juin 2019, *La référence*, [EYB2019REP2804](#) ; *Loi concernant principalement la mise en oeuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019* ; projet de loi n<sup>o</sup> 41 (étude détaillée), 2<sup>e</sup> sess., 42<sup>e</sup> légis. (Qc), ci-après appelé « **Projet de loi 41** », <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-41-42-1.html?appelant=MC>.

12. Art. [2110](#) et s. C.c.Q.

13. Michel PARADIS, « Copropriété divisée : l'importance de la prise de contrôle du syndicat par les nouveaux copropriétaires. Une étude critique de la législation actuelle sur le rôle des promoteurs à la création du syndicat de la copropriété », dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2008), volume 288, Montréal, Éditions Yvon Blais, [EYB2008DEV1449](#), 2008 ; Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Yvon Blais, 2019, p. 590, n<sup>o</sup> 804, [EYB2018COD79](#).

14. Art. [1104](#) C.c.Q.

15. Ibid.

[16.](#) *Ibid.*

[17.](#) Précité, note 13.

[18.](#) Art. [1105](#) et [1106](#) C.c.Q.

[19.](#) Art. [1070](#) et [1106.1](#) C.c.Q.

[20.](#) Art. [1107](#) C.c.Q.

[21.](#) Précité, note 11.

[22.](#) Bruno BOURDELIN, Ludovic Le DRAOULLEC et Clément LUCAS, Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées, précité, note 11, voir les p. 20 et 21.

[23.](#) Art. [2124](#) C.c.Q.

[24.](#) Art. [321](#) à [330](#) C.c.Q.

[25.](#) Christine GAGNON, *La copropriété divise*, [EYB2018COD73](#) précité note 13, voir n<sup>o</sup> 747, p. 546.

[26.](#) *Syndicat de copropriétés de Villa du golf c. Leclerc*, 2015 QCCA 366, [EYB 2015-248751](#).

[27.](#) *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, [EYB 2006-106372](#).

[28.](#) *Syndicat de la copropriété Le Gutenberg c. Édifices Saint-Georges inc.*, 2017 QCCS 1236, [EYB 2017-278089](#).

[29.](#) *Syndicat de copropriétés de Villa du golf c. Leclerc*, précité note 26 ; *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, précité note 27 ; *Syndicat de la copropriété Le Gutenberg c. Édifices Saint-Georges inc.*, précité note 28.

[30.](#) *Syndicat des copropriétaires du 666 rue Bord-de-l'Eau Ouest à Longueuil c. A. April Construction ltée*, SOQUIJ AZ-00022027, J.E. 2000-1960, [REJB 2000-20863](#).

[31.](#) Christine GAGNON, *La copropriété divise*, [EYB2018COD73](#) précité note 13, voir n<sup>o</sup> 747, p. 546.

[32.](#) *Syndicat de copropriétés de Villa du golf c. Leclerc*, précité note 26.

[33.](#) *Syndicat Lofts Wilson c. Constructions Reliance du Canada ltée*, 2017 QCCA 1082, [EYB 2017-282097](#).

[34.](#) Art. [1038](#), [1039](#) et [1059](#) C.c.Q.

[35.](#) Art. [1091](#), [1092](#) et [1093](#) C.c.Q. Pour des exemples d'application : *Digitallab inc. c. Syndicat des copropriétaires de « Association Condominium Prop. 2267-2329 rue Guénette »*, 2015 QCCS 586, [EYB 2015-248497](#), appel rejeté par *Gestion Cimes-Arc inc. c. Digitallab inc.*, 2016 QCCA 1536, [EYB 2016-270736](#) ; *Hôtel & Suites Le Lincoln inc. c. Syndicat des copropriétaires Cond'eautels du Manoir*, 2019 QCCS 4570, [EYB 2019-325061](#).

[36.](#) Pour un exemple où l'avis de fin de travaux signé par le représentant du promoteur a été considéré aux fins de la computation du délai de cinq ans prévu à l'article [2118](#) C.c.Q. : *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc.*, 2016 QCCQ 111, [EYB 2016-261743](#), voir les par. 60 et 61, appel rejeté par *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129, [EYB 2018-289824](#) ; pour un exemple où c'est l'avis de fin de travaux des parties communes en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui est considéré : *Syndicat de la copropriété L'Aragon Queen Mary c. Développement L'Aragon Queen Mary inc.*, 2016 QCCQ 10665, voir le par. 17.

- [37.](#) Pour un exemple d'une détermination d'une date de fin des travaux dans le contexte d'un immeuble détenu en copropriété divisée : *Alta ltée c. Promenade de la Montagne ltée* (C.S., 1995-01-20), J.E. 95-431, [REJB 1995-72614](#), désistement d'appels principal et incident (C.A., 2005-01-17), 500-09-000265-959.
- [38.](#) *Loi sur le bâtiment* (ci-après appelée la « **Loi** »), c. B-1.1, art. [79.1](#).
- [39.](#) *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après appelé le « **Règlement** »), RLRQ, c. B-1.1, r. 8.
- [40.](#) Art. [2](#) du Règlement ; art. [77](#) de la Loi.
- [41.](#) *Bouthillier et Habitations Majo inc.* (O.A.G.B.R.N., 2015-06-30), SOQUIJ AZ-51240825 ; *Domaine Mon Voisin le castor inc. et 9027-8525 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2010-01-25), SOQUIJ AZ-50619559, recours en révision rejeté par : *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Edwards*, 2010 QCCS 6578, [EYB 2010-185148](#).
- [42.](#) *Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 boul. L'Acadie*, [2001] RJQ 2401, [2001] RDI 619, [EYB 2001-26512](#), JE 2001-1784.
- [43.](#) Art. [2](#), 2<sup>o</sup>a) et b) du Règlement.
- [44.](#) Art. [25](#) du Règlement.
- [45.](#) Art. [1081](#), 1104 et s. C.c.Q.
- [46.](#) Art. [1091](#), [1092](#) et [1093](#) C.c.Q.
- [47.](#) *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte)*, (O.A.G.B.R.N., 2008-11-20), SOQUIJ AZ-50555224 ; *Syndicat des copropriétaires Les Cours Montrougeau (905-925) et Construction Bernard & Lapointe inc.* (O.A.G.B.R.N., 2009-05-04), SOQUIJ AZ-50557086 ; *Vallée et Habitations Vally inc.* (O.A.G.B.R.N., 2007-04-19), SOQUIJ AZ-50434139 ; *Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Mélatti inc.* (O.A.G.B.R.N., 2006-06-07), SOQUIJ AZ-50391085.
- [48.](#) Art. [25](#) du Règlement.
- [49.](#) Art. [33](#) du Règlement.
- [50.](#) Art. [69](#) du Règlement.
- [51.](#) *Syndicat des copropriétaires Les Villas du golf, Phase II et Maisons Zibeline* (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50624221.
- [52.](#) *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte)*, (O.A.G.B.R.N., 2008-11-20), précité note 47 ; *Syndicat des copropriétaires Les Cours Montrougeau (905-925) et Construction Bernard & Lapointe inc.* (O.A.G.B.R.N., 2009-05-04), précité note 47 ; *Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Mélatti inc.* (O.A.G.B.R.N., 2006-06-07), précité note 47.
- [53.](#) *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Consortium MR Canada ltée*, 2013 QCCS 195, [EYB 2013-217212](#) (CanLII) confirmée par *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211, [EYB 2013-224387](#) ; dans le même sens : *Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeannot*, 2009 QCCS 909, [EYB 2009-155715](#) ; *Stevens c. Construction Joma inc.*, 2010 QCCS 6028, [EYB 2010-183289](#) ; *Syndicat des copropriétaires Le Maréchal Joffre c. Groupe Platinum construction 2001 inc.*, 2013 QCCS 1624, [EYB 2013-220992](#) ; *Benoit c. Martin Charbonneau Construction inc.*, 2014 QCCQ 2213, [EYB 2014-235241](#) ; *Bouchard c. 9170-7380 Québec inc.*, 2016 QCCQ 1791, [EYB 2016-263951](#) ; *Nadeau c. Entreprises 3GS inc.*, 2016 QCCS 1567, [EYB 2016-264385](#) ; *Bernier c. Gestions G. Rancourt inc.*, 2016 QCCS 5258, [EYB 2016-272202](#) ; *Gagnon c. Développement Hamavi inc.*, 2017 QCCQ 5269, [EYB 2017-279805](#) ; *Gagnon c. Développement Hamavi inc.*, 2017 QCCQ 15964, [EYB 2017-290145](#).

## EYB2015DEV2284

*Développements récents en droit de la copropriété divisée (2015), Service de la formation continue du Barreau du Québec, 2015*

Yves JOLI-COEUR\* et Clément LUCAS\*

### **Les particularités de l'assurance en copropriété divisée**

#### **Indexation**

**Biens** ; copropriété divisée d'un immeuble ; droits et obligations du syndicat ; établissement ;  
**Assurances** ; dommages ; biens ; responsabilité ; **Professions et droit disciplinaire** ; Chambre de l'assurance de dommages ; *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages*

---

#### **TABLE DES MATIÈRES**

#### **INTRODUCTION**

#### **I. LE CADRE JURIDIQUE ET LES PROBLÉMATIQUES EN MATIÈRE D'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE**

##### **A. Le cadre légal et conventionnel**

###### **1. Les exigences de la loi**

###### **a) Assurance de biens couvrant l'immeuble**

###### **i) Le principe directeur**

###### **ii) La règle d'exception : les améliorations**

###### **iii) La valeur à neuf**

###### **iv) Les franchises**

###### **v) Le refus de requérir indemnisation**

###### **b) Assurance responsabilité**

###### **2. Les stipulations de la déclaration de copropriété**

###### **i) Assurance des copropriétaires**

###### **ii) Assurance responsabilité des administrateurs**

###### **iii) Définition du terme assuré**

###### **iv) La subrogation**

##### **B. Les défaillances du cadre législatif actuel**

###### **1. Assurance responsabilité civile des administrateurs**

###### **2. Assurance responsabilité des officiers d'assemblée**

###### **3. Assurance responsabilité civile des locataires/occupants**

##### **C. Le constat de diverses problématiques**

###### **1. La raréfaction de l'offre**

###### **2. La convention d'indemnisation du Bureau d'assurance du Canada**

###### **3. Les sondages du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et de la**

## Chambre de l'assurance de dommages

### II. LES PISTES DE SOLUTION

- A. Au stade de la souscription d'assurance ou de son renouvellement
- B. Au stade du sinistre et de son règlement
  - 1. La réglementation des franchises et de la subrogation
- C. La réforme législative

### CONCLUSION

#### INTRODUCTION

Les compagnies d'assurance sont devenues méfiantes à l'égard des syndicats de copropriétaires. Il n'en reste qu'un nombre limité à leur consentir des produits couvrant leur immeuble.

Les chauffe-eau, les lave-linge, les lave-vaisselle et les réfrigérateurs dotés d'un distributeur à glace qui coulent sont légion en copropriété. Ils provoquent des dégâts d'eau qui rebutent un nombre grandissant d'assureurs. Les façades d'immeubles de piètre qualité ou mal entretenues, dont l'étanchéité est déficiente, ou encore l'installation non conforme de la tuyauterie, les a également rendus très frileux.

Ce retrait ou désintérêt des compagnies d'assurance à l'égard de la copropriété nécessitera forcément une réingénierie du régime des assurances en copropriété, question de jeter les bases d'une politique de gestion des risques, dont le but ultime vise à limiter les états de sinistralité en copropriété.

Il faudra renverser cette tendance au désistement des assureurs, autrement la valeur marchande des unités de copropriété va chuter dramatiquement et provoquer un bouleversement et une crise majeure en copropriété. Qui voudra acheter un appartement dans un immeuble qui n'est pas assuré, ou dans un autre où le coût des primes et des franchises est exorbitant ?

Des solutions existent, nous les examinerons ensemble.

#### I. LE CADRE JURIDIQUE ET LES PROBLÉMATIQUES EN MATIÈRE D'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE

##### A. Le cadre légal et conventionnel

###### *1. Les exigences de la loi*

L'article [1073](#) du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) impose au syndicat de « souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble. [...] Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. » Ce texte oblige explicitement le syndicat à souscrire une assurance couvrant, d'une part, l'immeuble et, d'autre part, sa responsabilité envers les tiers. De plus, le montant d'assurance contracté par le syndicat doit être égal à la valeur à neuf de l'immeuble. Cette disposition tranche nettement avec la situation qui prévalait avant la réforme du *Code civil* et l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*. Dans le *Code civil du Bas-Canada*, le déclarant ou les administrateurs du syndicat avaient la discrétion de contracter des assurances.

Cette obligation est par ailleurs d'ordre public<sup>1</sup>. Ceci signifie que les copropriétaires, même unanimement, ne peuvent décider d'y déroger au moyen d'une résolution du conseil d'administration de leur syndicat ni même d'un vote unanime en assemblée des copropriétaires. En effet, l'obligation que le

syndicat a de souscrire une assurance est instituée non seulement dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires, mais également dans celui des tiers, notamment lorsqu'il s'agit de couvrir la responsabilité que le syndicat peut encourir à leur égard.

Au sujet de l'article [1073](#) C.c.Q., le ministre de la Justice s'exprimait ainsi à l'époque :

Cet article reprend l'article 442a C.C.B.C. tout en le complétant. À la différence du droit antérieur qui laissait au déclarant ou aux administrateurs la discrétion de contracter des assurances, cet article en fait une obligation. Il vise ainsi à éviter les problèmes juridiques et pratiques liés aux assurances insuffisantes, à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice, etc.<sup>2</sup>

Plus de 20 ans après, ces objectifs s'avèrent partiellement atteints et être restés pour une part significative à l'état de bonnes intentions.

### *a) Assurance de biens couvrant l'immeuble*

#### **i) Le principe directeur**

L'immeuble en copropriété est composé de parties privatives et de parties communes. Le syndicat n'est, en principe, propriétaire ni des unes (les parties privatives étant la propriété de chaque copropriétaire) ni des autres (les parties communes étant la propriété indivise de tous les copropriétaires, et ce, en vertu de l'article [1043](#) du *Code civil du Québec*). Cependant, l'article [1073](#) du *Code civil du Québec* indique que le syndicat a « un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives ». Il s'agit d'une exception très importante au principe que l'intérêt d'assurance n'appartient qu'à la personne à qui la perte d'un bien cause un préjudice direct et immédiat<sup>3</sup>.

Ainsi, ce n'est pas chacun des copropriétaires, mais plutôt le syndicat qui, représentant et agissant dans l'intérêt commun de la collectivité des copropriétaires, va souscrire une assurance couvrant la totalité de l'immeuble. Cette couverture doit prendre charge non seulement des parties communes, mais également des parties privatives de chacun.

Cette obligation s'inscrit dans la principale mission du syndicat, soit celle de voir à la conservation de l'immeuble. Il est donc logique qu'il soit assuré pour les dommages touchant à l'immeuble qu'il a la charge de réparer lorsqu'il est endommagé. L'obligation du syndicat s'étend aux biens meubles garnissant les parties communes, qu'ils soient de valeur (œuvres d'art, etc.) ou non. Elle s'étend également à la mécanique de l'immeuble (système de climatisation, chaudières, etc.) et aux éléments d'équipements (piscine, etc.). La seule limite à l'obligation d'assurance du syndicat a trait aux améliorations apportées par chacun des copropriétaires à sa ou ses parties privatives.

Il existe plusieurs types d'événements ou de préjudices contre lesquels un syndicat doit assurer l'immeuble. L'article [1073](#) du *Code civil du Québec* indique que l'assurance à être souscrite par ce dernier doit couvrir l'immeuble contre « les risques usuels, tels le vol et l'incendie ». Bien que le texte ne le précise pas, cet énoncé n'est pas limitatif et ne signifie pas que seuls le vol et l'incendie doivent être garantis. Tous les risques usuels doivent être couverts par le contrat d'assurance du syndicat et, notamment, un dégât d'eau, un refoulement d'égout, des bris de vitres, des dégâts causés par la foudre, de la grêle ou de la neige sur les toitures, une explosion, une catastrophe naturelle ou technologique. En pratique, il est généralement recommandé au syndicat de souscrire une police d'assurance dite « tous risques ». Ce type de contrat englobe les risques les plus courants auxquels un immeuble est exposé.

Certaines déclarations de copropriété l'imposent.

Bien évidemment, ce type d'assurance couvre tous les risques, sauf ceux exclus et sous réserve de l'application des franchises. Il s'agit notamment des agissements intentionnels, voire criminels de l'assuré qui sont logiquement systématiquement exclus des risques assurés par les polices d'assurance.

## ii) La règle d'exception : les améliorations

L'article 1073 comporte une certaine ambiguïté qui a des conséquences concrètes dans la plupart des copropriétés. Il indique que l'assurance du syndicat couvre la totalité de l'immeuble « à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie ». Cette exception se justifie par le fait que les copropriétaires acquittent une partie de la prime d'assurance payée par le syndicat à même leurs contributions aux charges communes. Or, ce serait inéquitable que certains d'entre eux assument l'accroissement des primes d'assurance généré par des ajouts faits par un autre copropriétaire à son seul bénéfice personnel. Au-delà du fait que le texte ne définit pas ce qui constitue une amélioration, il pose comme condition qu'elle ait été apportée par un copropriétaire. Il est fréquent en copropriété que le promoteur vende aux copropriétaires de première génération, en plus de la fraction de copropriété elle-même (partie privative et quote-part des parties communes), ce qu'on appelle communément des « extras ». Il s'agit d'éléments additionnels par rapport à l'unité type que les copropriétaires acquéreurs choisissent au moment de la vente. Le promoteur réalise ou fait réaliser des travaux en conséquence de ces engagements. Au moment où les travaux sont effectués, il peut lui-même être un copropriétaire si les opérations cadastrales ont déjà été réalisées et que la déclaration de copropriété a été publiée. De sorte que l'on pourrait soutenir que les travaux qu'il effectue sont des améliorations effectuées par un copropriétaire et avoir pour conséquence que l'assurance du syndicat ne couvrirait pas celles-ci. Pourtant, les copropriétaires acquéreurs sont rarement sous l'impression qu'ils doivent assurer ces éléments qui, à leurs yeux, font partie de ce qu'ils ont acheté du promoteur. Il n'en demeure pas moins que la rédaction législative pêche à cet égard par manque de précision. Or, il s'agit d'un élément central qui est souvent à l'origine de divergences de vue et de discussions entre assureurs (celui du syndicat / ceux des copropriétaires en cause).

## iii) La valeur à neuf

L'article [1073](#) du *Code civil du Québec* pose une autre règle impérative en indiquant que « le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble ». Ceci signifie que la valeur déclarée à la compagnie d'assurance et indiquée au contrat pour la garantie des biens doit être au moins égale aux coûts totaux de reconstruction de l'immeuble, advenant un sinistre le détruisant entièrement. Tous les coûts de reconstruction doivent être inclus, c'est-à-dire non seulement le coût de reconstruction au sens strict, mais également le coût de démolition éventuellement nécessaire, celui de la mise aux normes de l'immeuble, les taxes applicables et les honoraires des différents professionnels agissant dans le cadre de la reconstruction (architectes, ingénieurs, etc.). À défaut de respecter cette règle, le syndicat pourrait se voir opposer la règle proportionnelle, qui veut que l'indemnité versée soit réduite proportionnellement à l'insuffisance d'assurance. Dans une décision rendue en 2011, la Cour d'appel a hissé « [...] la règle de l'indemnité proportionnelle [...] au rang de norme. Il faut désormais une clause [...] pour [...] échappe(r) à son application »<sup>4</sup>.

Les administrateurs de syndicat portent à cet égard une lourde responsabilité. En effet, la loi n'impose pas qu'ils aient recours à un tiers, en particulier un évaluateur agréé, lors de la souscription ou du renouvellement de la police d'assurance du syndicat. Si la plupart des déclarations de copropriété le

prévoient, elles n'en font pas toujours une obligation. Si bien que contrairement au souhait du législateur, il existe des situations d'insuffisance d'assurance qui sont préjudiciables aux copropriétaires, puisqu'ils deviennent coassureurs pour une partie du sinistre en cause, soit celle non couverte par l'assureur du syndicat en application de la règle proportionnelle susmentionnée. Concrètement, le syndicat va devoir ponctionner les réserves financières du syndicat ou lever une cotisation spéciale auprès des copropriétaires. Chacun pourrait en faire le reproche aux administrateurs du syndicat et mettre en cause leur responsabilité pour avoir fait défaut de souscrire une assurance adéquate. Dans une décision rendue en 2014<sup>5</sup>, la Cour du Québec a retenu la responsabilité conjointe d'un syndicat des copropriétaires et de son administrateur provisoire en raison d'une insuffisance d'assurance préjudiciable à un copropriétaire. Au syndicat qui soutenait qu'il appartenait au copropriétaire de voir à être assuré contre un manque de couverture d'assurance, le Tribunal répond qu'« aucune disposition de la Déclaration de copropriété n'oblige les copropriétaires à prendre une assurance complémentaire pour les protéger des conséquences d'une couverture insuffisante. Rien n'empêche les copropriétaires d'obtenir, à leurs frais, une telle protection mais cela n'atténue pas l'obligation claire du Syndicat d'assurer l'immeuble pour un montant équivalent à sa valeur à neuf ». Ce risque pour les administrateurs du syndicat est bien réel et il ne pourra être couvert par l'assurance qui pourrait avoir été souscrite à l'égard de leur responsabilité en tant qu'administrateurs. Ce type de couverture d'assurance comporte en effet systématiquement une exclusion à cet égard. Ils sont donc en première ligne s'ils s'aventurent à fixer seuls la valeur assurable de l'immeuble puisque, comme cela a été mentionné précédemment, le législateur québécois ne leur impose pas, non plus qu'aux assureurs, d'exiger le recours à un évaluateur agréé.

#### iv) Les franchises

D'autres situations s'apparentant à des insuffisances d'assurance peuvent résulter des franchises applicables. Contrairement à ce qui prévaut par exemple en Ontario<sup>6</sup>, le législateur québécois n'a en effet pas cru bon d'encadrer les franchises afin de les maintenir à un niveau raisonnable. Pour l'heure, les franchises qui s'élèvent à 50 000 \$, 100 000 \$, voire 500 000 \$ sont de plus en plus fréquentes. Aussi bien dire qu'en cas de sinistre, ces montants prohibitifs équivalent souvent à une absence de couverture. Or, par une telle pratique, les assureurs font souscrire au syndicat des copropriétaires des assurances non conformes à l'esprit de la loi.

#### v) Le refus de requérir indemnisation

Le législateur n'avait pas envisagé qu'un débat aurait lieu dans les faits sur la possibilité pour les copropriétaires de déclarer un sinistre à l'assureur du syndicat lorsque ce dernier refuse de le faire. La situation actuelle du marché de l'assurance est en effet telle que certains syndicats sont réticents à « déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie »<sup>7</sup> comme ils ont pourtant l'obligation légale de le faire<sup>8</sup>. La loi prévoit également que « tout intéressé peut faire cette déclaration »<sup>9</sup>. En Ontario, la jurisprudence a franchi un pas de plus en indiquant ce qui suit :

therefore, where damage occurs to a unit and the corporation's master insurance policy provides coverage for such damage, the corporation is responsible for repairs to such damage (either by making an insurance claim, or where it elects not to make such a claim for economic reasons, the corporation is itself responsible for repairs to the damage).<sup>10</sup>

Même après que le sinistre ait été déclaré et que l'assureur l'ait jugé recevable, le législateur n'avait pas plus envisagé le scénario où un syndicat de copropriété s'opposerait à l'encaissement du chèque

d'indemnité devant permettre l'exécution de travaux correctifs dans l'unité d'un copropriétaire. C'est pourtant cette situation qui s'est présentée et a donné lieu à l'émission d'une ordonnance d'injonction par la Cour supérieure<sup>11</sup>. Le syndicat soutenait que « à titre d'assuré, lui seul a le droit de décider si une réclamation doit être faite auprès de l'assureur alors que tout intéressé peut en faire la déclaration ». Le Tribunal répond quant à l'apparence de droit ce qui suit : « C'est après avoir essuyé un refus du Syndicat quant à la responsabilité de ce dernier que le sinistre est déclaré à Intact. Cette dernière, après l'avoir évalué, confirme la responsabilité du Syndicat et accepte de couvrir le sinistre aux termes de l'assurance souscrite par le Syndicat. Les travaux couverts sont détaillés, précisés et le chèque pour les payer est émis. Cette indemnité est couverte par l'assurance du Syndicat au bénéfice d'une partie privative, c'est-à-dire l'unité des demandeurs. Ces derniers démontrent une apparence de droit à la percevoir. Rien ne justifie le Syndicat d'offrir, à la dernière heure, un montant moindre que le montant payé par Intact et de décider des travaux à être faits sur la partie privative des demandeurs. Ces derniers doivent payer au Syndicat, à même les frais communs, une portion de l'assurance et sont en droit d'être indemnisés, d'autant qu'Intact reconnaît la couverture du sinistre ». En d'autres termes, les copropriétaires ne sont pas uniquement les payeurs mais également les bénéficiaires de la police d'assurance souscrite au nom du syndicat dont ils sont les membres et bénéficiaires de la prime en cas de sinistre affectant leur propriété exclusive<sup>12</sup>.

Dans une décision rendue en 2014, la Cour du Québec<sup>13</sup> a retenu la responsabilité personnelle de trois administrateurs de syndicat et celle d'une copropriétaire. Bien que les enjeux financiers soient de modeste importance, cette affaire illustre bien les problématiques actuelles. Il s'agit d'un dégât d'eau en provenance d'une unité de copropriété dont les toilettes débordent (un pot *Mason* a été malencontreusement échappé par la propriétaire. Il a fini sa course dans les toilettes et les a obturées). La propriétaire du dessous constate que de l'eau s'infiltré par le plafond de sa salle de bain et un mur mitoyen avec la garde-robe. Les assureurs des deux copropriétaires en cause sont avisés et constatent les dégâts. Quant au syndicat, un administrateur est avisé et vient constater la situation. Près d'une année et demie après, les réparations n'ont toujours pas été effectuées à l'unité de la copropriétaire victime du dégât d'eau. Les administrateurs du syndicat ont refusé que la compagnie d'assurance du syndicat intervienne. Ils ont jugé qu'il s'agissait de dommages affectant uniquement une partie privative et qu'il revenait à la copropriétaire victime de poursuivre directement la copropriétaire du dessus, puisque le syndicat n'avait aucune responsabilité. En réalité, l'audition révélera que les administrateurs du syndicat refusaient que la compagnie d'assurance du syndicat intervienne car ils craignaient qu'une réclamation éventuelle ait un impact sur les primes d'assurance du syndicat. Les différents courtiers ont témoigné ne pas avoir de coopération des administrateurs du syndicat, ces derniers ne voulant pas ouvrir de dossier.

Le Tribunal indique qu'en agissant de la sorte, les administrateurs ont « agi au meilleur de leurs connaissances. Cependant, agir au meilleur de leurs connaissances n'est pas suffisant dans les circonstances, surtout que leur propre courtier les avisés de leurs obligations de déclarer le sinistre à leur assureur. » Le Tribunal de poursuivre en indiquant que l'article 1073 et l'article de la déclaration de copropriété « sont clairs. C'était au syndicat d'agir et de faire intervenir l'Union canadienne, même si le sinistre n'affectait, en apparence, qu'une partie privative. » Sur ces bases, les trois administrateurs du syndicat sont personnellement condamnés à indemniser la copropriétaire victime du dégât d'eau pour les troubles et inconvénients qu'elle a subis (les inconvénients d'une salle de bain endommagée, mais également le trouble d'entreprendre de multiples démarches dans le but de régler la situation afin que l'on procède enfin à la réparation de sa salle de bain).

## ***b) Assurance responsabilité***

L'article [1073](#) du *Code civil du Québec* impose également au syndicat de souscrire une assurance « couvrant sa responsabilité envers les tiers ». Il ne faut pas ici se méprendre sur le terme « tiers ». Le syndicat est une personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété<sup>14</sup>. Dès le jour de sa publication, le syndicat est donc une personne morale distincte de ses membres, à savoir les copropriétaires qui sont des tiers par rapport au syndicat. Ainsi, l'assurance que le syndicat a l'obligation de souscrire doit couvrir sa responsabilité à l'égard des tiers, ce qui inclut non seulement les personnes totalement étrangères à la copropriété (passants, voisins, invités, etc.), les personnes non membres de celle-ci, n'étant propriétaires d'aucune fraction (occupants, locataires, employés, etc.), mais également les copropriétaires eux-mêmes<sup>15</sup> et les ayants cause de ces derniers (créanciers hypothécaires).

La responsabilité du syndicat peut être engagée à l'égard des tiers en de multiples occasions. L'article [1077](#) du *Code civil du Québec* est sans ambiguïté à cet égard, indiquant que « 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 ». La responsabilité du syndicat relative au défaut d'entretien s'inscrit dans la principale mission du syndicat. En effet, l'article [1039](#) du *Code civil du Québec* stipule que le syndicat a « pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes ». Ainsi, s'il fait défaut d'exécuter son obligation, le syndicat engage sa responsabilité envers les victimes de ce défaut d'entretien. L'article [1077](#) du *Code civil du Québec* rend également le syndicat responsable pour les dommages causés par des vices dont il n'est pas l'auteur, puisqu'il ne participe pas à la conception et à la construction d'un immeuble. Il faut immédiatement souligner que si le syndicat est responsable, il l'est « sans préjudice de toute action récursoire ». Tout comme pour l'assurance de l'immeuble, celle à l'égard de la responsabilité du syndicat comporte des exclusions. À cet égard et généralement, ne sont pas couverts les vices de construction et de conception faisant l'objet de la garantie légale des constructeurs. « L'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte des freintes, diminutions ou pertes du bien et qui proviennent de son vice propre ou de la nature de celui-ci »<sup>16</sup>. En revanche, les conséquences dommageables de ces vices seront susceptibles d'être couvertes, notamment au titre de la garantie responsabilité civile du syndicat.

Le syndicat peut aussi engager sa responsabilité au titre d'un dommage résultant d'une décision prise par lui ou d'un dommage causé par les erreurs, les omissions ou les actes de négligence de ses représentants (ex. : concierge, gardien de sécurité, etc.) et ce, même si ces personnes sont au service de la copropriété temporairement. Comme pour l'assurance couvrant l'immeuble, certains risques ne sont pas couverts par l'assurance responsabilité, par exemple le défaut de souscrire ou de maintenir un contrat d'assurance couvrant l'immeuble pour sa valeur à neuf. Le défaut intentionnel ou les actes de malversation ne seraient pas non plus garantis.

Tout comme pour la garantie à l'égard de l'immeuble, celle à l'égard de la responsabilité du syndicat en est une souscrite notamment au bénéfice des copropriétaires. Elle leur offre, dans une certaine mesure et à certaines conditions, l'assurance d'être indemnisés lorsque la responsabilité de leur syndicat est en cause. À ce sujet, il convient de rappeler que l'article [2501](#) du *Code civil du Québec* prévoit quant aux « assurances de responsabilité » que « le tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre ». Ce texte a été appliqué en matière de copropriété divisée afin d'accueillir l'action directe d'un syndicat de copropriété à l'égard de l'assureur d'un copropriétaire. Le

syndicat cherchait à obtenir le remboursement du montant de la franchise d'assurance qu'il avait dû assumer à la suite d'un sinistre. Celui-ci était survenu lorsque le vieux chauffe-eau desservant la partie privative d'une des quatre unités de la copropriété avait causé un dégât d'eau, endommageant les plafonds et murs des autres unités. La Cour indique : « il ne sera pas nécessaire de trancher ce qui constitue une partie privative par rapport aux parties communes en vertu de la convention de copropriété puisque l'existence d'un contrat d'assurance de responsabilité et la responsabilité de la défenderesse sont établis. L'article [2501](#) du Code civil du Québec permet à un tiers lésé de faire valoir son droit d'action directement contre l'assureur de la partie responsable de la perte »<sup>17</sup>. Il n'y a pas de raison de croire que cet article ne pourrait pas être appliqué dans le sens opposé à savoir l'action directe d'un copropriétaire contre l'assureur de son syndicat de copropriété. Cette situation pourrait notamment se présenter dans le cas prévu à l'article [1077](#) du *Code civil du Québec* qui prévoit que 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.

## ***2. Les stipulations de la déclaration de copropriété***

Les stipulations de la déclaration de copropriété sont en premier lieu subordonnées aux dispositions d'ordre public de la loi, parmi lesquelles l'article 1073. L'emploi du terme **doit** constitue à cet égard un indice sérieux d'une telle qualification<sup>18</sup>. Il se peut que certaines déclarations de copropriété publiées sous l'empire de l'ancien droit contiennent des clauses rédigées conformément aux règles qui prévalaient à l'époque. Ce type de clauses est aujourd'hui sans valeur juridique, et l'actuel article [1073](#) du *Code civil du Québec* l'emporte sur ces déclarations, lesquelles mériteraient une mise à jour.

### **i) Assurance des copropriétaires**

Par ailleurs, la déclaration de copropriété peut et même doit prévoir des obligations en matière d'assurance plus exigeantes que le minimum requis par le législateur. Ainsi et malgré le silence de la loi à cet égard, la plupart des déclarations de copropriété imposent aux copropriétaires de souscrire une assurance couvrant les améliorations à leurs parties privatives mais également leur responsabilité. Par ailleurs et en pratique, les créanciers hypothécaires imposent contractuellement à leur débiteur-copropriétaire de souscrire une assurance couvrant le bien hypothéqué et omettre de le faire est souvent une cause de défaut aux termes de l'acte hypothécaire. Le créancier hypothécaire peut alors se prévaloir du bénéfice de la déchéance du terme et exiger de son emprunteur le remboursement anticipé de l'emprunt en capital, intérêts, frais et pénalités. Il s'agit évidemment d'un autre incitatif important pour les copropriétaires de s'assurer.

### **ii) Assurance responsabilité des administrateurs**

En principe, les administrateurs n'encourent aucune responsabilité personnelle en ce qui a trait aux engagements et aux obligations du syndicat. Néanmoins, ils engagent leur responsabilité personnelle pour les fautes commises dans l'exercice de leurs fonctions, qu'ils soient rémunérés ou qu'ils agissent de manière bénévole. Lorsqu'ils commettent une faute et qu'elle cause un dommage au syndicat, aux copropriétaires, ou encore à des tiers (locataires, occupants, fournisseurs de services, etc.), ils peuvent être tenus responsables. Or, la majorité d'entre eux ne sont pas conscients des risques liés à leur charge. Bien que l'assurance de responsabilité civile de l'administrateur de syndicat de copropriété puisse

comporter des limites<sup>19</sup>, elle nous semble être un prérequis à l'acceptation du mandat d'administrateur. À cet égard, la plupart des déclarations de copropriété l'imposent.

Or, la loi n'impose pas aux administrateurs de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité. Pourtant, l'assurance que le syndicat a l'obligation de souscrire ne couvre pas ses administrateurs, même s'ils sont, dans les faits, ses représentants légaux. En effet, il a été exposé précédemment que le syndicat est une personne morale distincte de ses membres. Seule la responsabilité de cette personne morale est couverte par les assurances que la loi impose au syndicat de contracter. C'est la raison pour laquelle la plupart des déclarations de copropriété, complétant les dispositions de la loi, contiennent une obligation pour le syndicat de souscrire également une assurance couvrant la responsabilité de ses administrateurs. Il appartient au syndicat d'acquitter les frais de cette assurance, qui seront répartis entre les copropriétaires au prorata de la valeur relative de leur fraction, à titre de charge commune. Quand bien même la déclaration de copropriété ne contiendrait pas une telle obligation, il est fortement recommandé aux administrateurs de souscrire, par l'intermédiaire du syndicat, une assurance les protégeant. À cet égard, les représentants en assurance de dommages doivent quant à nous sensibiliser les administrateurs de syndicat à la nécessité de souscrire une telle couverture d'assurance. L'article 37 du *Code de déontologie des représentants en assurance de dommages* précise que constitue un manquement à la déontologie le fait pour un représentant en assurance de dommages d'omettre d'éclairer les clients sur leurs droits et obligations. Ce devoir de conseil ne se limite pas au contrat d'assurance du syndicat, mais s'étend également à tout ce qui en découle directement ou indirectement, telles que les prescriptions de la déclaration de copropriété.

### iii) Définition du terme assuré

D'autres stipulations des déclarations de copropriété interpellent. Nous référons à cet égard à l'article 50 du plus récent modèle émis par la Chambre des notaires du Québec qui indique : « le mot “assuré” doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun ». La distinction qu'opère cet article entre les parties communes et les parties privatives ne concorde aucunement avec les prescriptions de l'article 1073 C.c.Q. qui indique que le syndicat a « un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives ». Elle ne concorde pas plus avec le fait que la jurisprudence reconnaît que les copropriétaires « doivent payer au Syndicat, à même les frais communs, une portion de l'assurance et sont en droit d'être indemnisés »<sup>20</sup>.

### iv) La subrogation

Finalement, certaines stipulations ont donné lieu à des interprétations pour le moins divergentes. Ainsi en est-il des clauses prévoyant que la police d'assurance du syndicat ou celles des copropriétaires doit contenir une renonciation à subrogation, notamment à l'égard du syndicat, des administrateurs du syndicat ou des copropriétaires. Ainsi, certaines décisions sont à l'effet que ces clauses des déclarations de copropriété constituent une « renonciation implicite entre copropriétaires à l'institution d'actions en dommages, les uns contre les autres, relativement aux dommages qui sont visés à ladite clause et devant être couverts par la police d'assurance »<sup>21</sup>. D'autres soulignent que la « déclaration de copropriété interdit uniquement les recours subrogatoires, notamment ceux qu'un assureur pourraient (*sic*) souhaiter exercer contre l'auteur d'un dommage »<sup>22</sup>. Ce faisant, la déclaration de copropriété n'exclut pas l'exercice d'un recours direct du syndicat des copropriétaires contre un copropriétaire ou réciproquement à l'égard de dommages non couverts par les polices d'assurance souscrites, tels une franchise d'assurance ou encore par application d'une exclusion. Nous sommes partisans de ce second

courant jurisprudentiel pour les mêmes raisons que celles exprimées dans ces décisions, auxquelles il faut ajouter que ce n'est pas parce que la déclaration de copropriété prévoit que la police d'assurance en cause doit inclure une renonciation à la subrogation que tel est le cas. Par ailleurs, et quand bien même ce serait le cas, nous ne voyons pas comment, alors que la subrogation est limitée aux indemnités payées<sup>23</sup>, la renonciation à la subrogation pourrait avoir un effet au-delà et en dehors de toute indemnité payée. Il s'agit quant à nous d'un non-sens. À tout événement, l'absence de subrogation pourrait résulter de la simple application de la loi, sans nécessité d'une clause à cet effet à la déclaration de copropriété et à la police d'assurance en cause. L'article [2474](#) C.c.Q. prévoit en effet que « l'assureur ne peut jamais être subrogé contre les personnes qui font partie de la maison de l'assuré ». La Cour d'appel a considéré en 2003<sup>24</sup> qu'un copropriétaire indivis ne pouvait être considéré comme un tiers à l'égard d'un autre copropriétaire et qu'il faisait partie de la maison de l'assuré au sens de l'article [2576](#) C.c.B.C. (2474 C.c.Q.).

## **B. Les défaillances du cadre législatif actuel**

### ***1. Assurance responsabilité civile des administrateurs***

Un administrateur s'expose à divers risques dans le cadre de ses fonctions. Qu'il soit bénévole ou rémunéré, il peut être tenu personnellement responsable d'erreurs ou d'omissions. En pareille situation, il serait obligé d'assumer financièrement les préjudices qui en résulteraient. L'administrateur est responsable des initiatives qu'il prend au regard des copropriétaires. En tant que partie prenante des résolutions adoptées par le conseil d'administration, il engage sa responsabilité<sup>25</sup>. Or, contrairement au syndicat, l'assurance responsabilité civile des administrateurs n'est pas obligatoire aux termes de la loi. Ceci fait en sorte qu'il existe des copropriétés dans lesquelles le syndicat ne souscrit pas de couverture d'assurance pour ses administrateurs.

### ***2. Assurance responsabilité des officiers d'assemblée***

À l'instar de l'assurance responsabilité civile des administrateurs, la loi n'oblige pas le syndicat à souscrire une assurance responsabilité pour les officiers d'assemblée. À l'heure actuelle, les couvertures d'assurance responsabilité civile ne couvrent pas automatiquement les officiers d'assemblée (président d'assemblée, secrétaire d'assemblée). Cet état de fait est préoccupant, car de nombreux bénévoles agissent à ce titre et peuvent engager leur responsabilité sans bénéficier d'une protection d'assurance à ce chapitre.

### ***3. Assurance responsabilité civile des locataires/occupants***

La loi n'impose pas plus cette obligation aux copropriétaires, ni même aux locataires/occupants de ces derniers le cas échéant. Pourtant, une telle obligation pourrait représenter un avantage certain pour combler l'insuffisance d'assurance du syndicat (par ex. : la franchise). À l'inverse, la France oblige les copropriétaires occupants et copropriétaires-bailleurs à détenir une assurance responsabilité civile<sup>26</sup>. Les locataires sont, eux aussi, obligés d'en souscrire une. Si le locataire n'est pas assuré, il devra indemniser le propriétaire à titre personnel. Pour éviter cette situation, un copropriétaire-bailleur peut exiger une attestation d'assurance à son locataire. Il peut le faire avant de lui remettre les clés et lui redemander cette attestation chaque année. Un copropriétaire-bailleur peut également inscrire une clause, dans son bail, permettant sa résiliation pour défaut d'assurance. Rien de tel n'est prévu dans la loi québécoise. La plupart des déclarations de copropriété imposent aux copropriétaires d'être assurés

non seulement à l'égard des améliorations apportées à leur partie privative mais également à l'égard de leur responsabilité. Il est cependant rare qu'elles imposent cela aux locataires ou occupants de ces copropriétaires. Il convient à cet égard de rappeler qu'au sein de la déclaration de copropriété, la partie « règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat »<sup>27</sup>. Toutefois, une clause imposant aux locataires ou occupants non propriétaires de s'assurer à l'égard de leur responsabilité civile pourrait-elle être insérée dans le règlement d'immeuble, voire à même le bail ? Nous n'en sommes pas certains, dans la mesure où le propriétaire étant lui-même tenu de souscrire une assurance pour les faits du locataire ou de l'occupant dont il est légalement ou contractuellement responsable, cette obligation ajouterait une charge supplémentaire au locataire venant s'ajouter au loyer proprement dit. Dans l'état actuel du droit, cette clause pourrait être jugée abusive en ce qu'elle « impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable »<sup>28</sup>.

## C. Le constat de diverses problématiques

### 1. La raréfaction de l'offre

Les problèmes liés à l'assurance en copropriété sont au cœur de l'actualité. Ceux qui évoluent dans ce milieu, à commencer par les courtiers et les agents, sont les premiers témoins de ce dysfonctionnement. La méfiance grandissante des assureurs à l'égard de cette formule d'habitation s'est traduite pour de nombreux syndicats par des primes d'assurance qui ont bondi de 20 %, de 30 %, voire de 40 % depuis quelques années. Les franchises à payer en cas de sinistre ont aussi augmenté, alors que les garanties des polices d'assurance ont diminué. Sur le plan légal, cette problématique est accentuée par un paradoxe particulier : les syndicats de copropriétaires ont l'obligation de souscrire une assurance, mais les assureurs ne sont pas tenus par la loi de la leur offrir.

Le contexte est d'autant plus délicat pour plusieurs syndicats qui subissent les contrecoups d'assureurs exaspérés par leur incurie. Le régime d'assurance obligatoire pour la copropriété est ainsi remis en question. À preuve, Aviva Canada a délaissé ce segment de marché résidentiel. Deuxième joueur mondial en assurance auto, habitation et commerciale, cet assureur n'a pas réussi à changer les comportements trop souvent adoptés par sa clientèle, à savoir un laisser-aller qui a conduit au dérapage que l'on connaît actuellement. Face à ce constat d'échec, pour redresser la barre, Aviva n'a eu d'autre choix que de ne plus accepter « d'affaires nouvelles » en copropriété en mai 2014. L'année 2015 a fait encore plus mal : non seulement Aviva réitérait cette intention, mais elle annonçait, également, « qu'elle ne produirait plus de conditions pour les comptes renouvelables après le 1<sup>er</sup> mars 2015 ». Autrement dit, les polices qui étaient alors en vigueur n'étaient pas reconduites à terme.

Les motifs invoqués par Aviva sont sans équivoques : une certaine proportion du parc immobilier québécois en copropriété a soit mal vieilli, soit été mal construit. Dans le premier scénario, les problématiques se sont accumulées au fil du temps, par exemple des toitures et des fenêtres qui se sont mises à couler, faute d'avoir été entretenues, sans compter des systèmes de ventilation et de tuyauterie dysfonctionnels, ce qui a pu conduire à d'importants dégâts d'eau dans certains cas. Dans le second, Aviva s'est parfois trouvée à payer des réclamations pour cause d'incendie, parce que des foyers au bois et des cheminées avaient été mal installés.

Le retrait d'Aviva a causé une raréfaction de l'offre et, par le fait même, une augmentation des primes et des franchises d'assurance. On assiste à un resserrement du marché de l'assurance avec un parc

immobilier vieillissant qui n'a pas eu tout l'entretien nécessaire. Au cours des dernières années, certains syndicats se sont vus purement et simplement refuser toute couverture d'assurance par les assureurs. Ces syndicats ont dû se tourner vers des assureurs spécialisés dans les risques élevés, ou sous-standards. Toutefois, le coût des primes d'assurances est onéreux, les franchises, très élevées, et la qualité des couvertures diminuées.

Tôt ou tard, un mécanisme devra être établi afin que les assureurs soient tenus de garantir une couverture d'assurance à l'ensemble des copropriétés québécoises, comme c'est d'ailleurs le cas en matière d'assurance automobile<sup>29</sup>. L'obligation d'assurance imposée aux assureurs aurait des conséquences bénéfiques, en ce sens qu'elle les inciterait à exiger des preuves démontrant qu'un immeuble est en bon état. Les syndicats négligents n'auraient dès lors plus le choix : ils devraient impérativement se prendre en main.

## ***2. La convention d'indemnisation du Bureau d'assurance du Canada***

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) se présente comme une « association qui représente la majorité des assureurs de dommages, c'est-à-dire ceux qui offrent l'assurance de biens (habitation et entreprises), l'assurance automobile et l'assurance couvrant la responsabilité civile ». En matière de copropriété divisée, le BAC s'est permis de rédiger une convention intitulée « Convention sur le règlement des sinistres des copropriétés divisées ».

Un certain nombre d'assureurs ont adhéré à cette Convention sur une base volontaire, toutefois, pas tous pour l'intégralité de cette Convention mais seulement pour une partie de celle-ci. Cette Convention, dont le texte n'est pas accessible au grand public, notamment sur le site Internet du BAC, prévoit des règles de partage de la charge des dommages entre assureurs, d'une part, et des règles en matière de renonciation à la subrogation, d'autre part. Ces règles diffèrent dans une large mesure de celles prévues par la loi ou stipulées aux déclarations de copropriété. Or, certains assureurs s'en prévalent et les appliquent comme s'il s'agissait d'un outil législatif ou conventionnel opposable aux assurés. Pourtant, comme tout document contractuel, cette convention n'est applicable qu'entre les parties qui l'ont signée et ne peut avoir d'effet à l'égard des tiers<sup>30</sup>. Ainsi, les syndicats des copropriétaires ou les copropriétaires assurés, n'étant pas partie à cette convention, ne devraient pas se la voir opposer. Ainsi, à l'argument de copropriétaires qui s'opposaient à une demande de remboursement d'une franchise encourue par leur syndicat au motif que « depuis janvier 2009, les assureurs peuvent adhérer à une convention d'indemnisation directe proposée par le B.A.C. qui couvre ou limite les recours relatifs au remboursement d'une franchise », la Cour a répondu ce qui suit :

La convention d'indemnisation à laquelle les assureurs des parties peuvent avoir adhéré, le cas échéant, ne lie pas leurs assurés et, conséquemment, ces derniers demeurent libres d'exercer tous les droits prévus par la loi.<sup>31</sup>

Malheureusement et en pratique, ces enseignements sont largement ignorés par certains assureurs qui refusent d'appliquer le cadre légal et conventionnel des déclarations de copropriété et des polices d'assurance. Ceci est à l'origine de bon nombre de problèmes en assurance de copropriété divisée. À nouveau, l'intention du législateur en 1994 d'« éviter les problèmes juridiques et pratiques liés à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice » est mise à mal.

## ***3. Les sondages du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et de la Chambre***

### *de l'assurance de dommages*

Du 7 au 25 janvier 2015, un sondage portant sur l'assurance en copropriété a été mené conjointement par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), la firme de courtage en assurance de dommages Dale Parizeau Morris Mackenzie et le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur. Au total, 723 syndicats de copropriétaires, 54 gestionnaires de copropriété et 33 courtiers en assurance de dommages ont participé à ce sondage.

Parmi les syndicats de copropriétaires interrogés, la moitié des répondants ont dit vivre dans un immeuble construit entre 2000 et 2015. Soixante-seize pour cent des répondants sont des copropriétés autogérées, ce qui est à mettre en lien avec le fait que 49 % des syndicats sondés comptent entre 2 et 12 appartements. Les syndicats répondants ont par ailleurs fourni des réponses troublantes. À titre d'exemple, quelque 55 % d'entre eux ont affirmé qu'en aucun cas, au moment d'une nouvelle souscription ou de son renouvellement, leur courtier ou leur agent d'assurance ne leur avait demandé un rapport d'évaluation de l'immeuble, qui indique sa valeur de reconstruction à neuf en cas de sinistre. Soixante-cinq pour cent de ces mêmes syndicats ont répondu qu'aucun rapport d'inspection du bâtiment n'avait été exigé. Soixante-treize pour cent confirment qu'on ne les a jamais questionnés sur l'état des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance, tandis que 66 % ont confié que leur courtier ou leur agent n'a jamais demandé copie de la déclaration de copropriété.

Par ailleurs, 57 % des syndicats indiquent avoir changé d'assureur au cours des cinq dernières années. De ce nombre, 71 % disent l'avoir fait en raison d'une augmentation des primes d'assurance. Et, dans 10 % des cas, des compagnies d'assurance leur ont déjà refusé un produit, par le fait d'un trop grand nombre de réclamations, et ce, dans une proportion de 66 %.

En ce qui concerne les courtiers d'assurance, 56 % de ceux-ci soutiennent qu'ils consultent systématiquement la déclaration de copropriété, tandis que 44 % disent procéder à des visites d'immeubles pour apprécier les risques à assurer.

Quant aux gestionnaires, 10 % d'entre eux ont déclaré qu'il leur arrivait de ne pas trouver d'assurance pour leurs copropriétés. Ils ont par ailleurs affirmé que 58 % des réclamations des syndicats touchent les dégâts d'eau. Il s'agit du sinistre le plus fréquent en copropriété. Les refoulements d'égouts arrivent en deuxième rang (11 %), suivis du vol et du vandalisme (7 %). Quant aux primes d'assurance, 42 % des gestionnaires ont dit qu'elles avaient augmenté dans une proportion variant entre 20 % et 50 %. Quant aux franchises, 38 % ont établi ces hausses dans des pourcentages identiques.

Par ailleurs, un sondage Web réalisé par la firme Léger à la demande de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) auprès de 500 répondants, du 23 avril au 5 mai 2015<sup>32</sup>, a permis de constater que les copropriétaires se soucient de leur propre assurance habitation, mais se préoccupent beaucoup moins de l'assurance détenue par le syndicat des copropriétaires.

## **II. LES PISTES DE SOLUTION**

### **A. Au stade de la souscription d'assurance ou de son renouvellement**

Les assurés ne sont pas les seuls à blâmer quant à cette situation du marché de l'assurance en copropriété. La crise actuelle correspond également à un réajustement de l'industrie.

Par le passé, certains intervenants ont fait preuve d'angélisme, voire d'un certain laxisme. Au-delà des

primes abordables dans le but d'attirer la clientèle, il y a eu, dans une large mesure, sous-évaluation des risques, tant lors de la souscription de la police d'assurance que des renouvellements subséquents. Encore à l'heure actuelle, le sondage susmentionné du RGCQ met en lumière le fait que certaines questions pourtant essentielles ne sont pas posées par certains agents ou courtiers d'assurance. Un document aussi fondamental que la déclaration de copropriété n'est même pas exigé par certains. Que dire du plan cadastral, qui constitue un outil pourtant essentiel pour déterminer la composition des parties communes de l'immeuble assuré. Lorsqu'il s'agit de copropriétés par phases, il n'est pas rare de voir des pans entiers d'immeubles non assurés, ou encore d'un syndicat initial ou de syndicats concomitants et leurs administrateurs non couverts à l'égard de leur responsabilité civile.

Ces carences émanent bien souvent d'une méconnaissance de ce que constitue la copropriété par les intervenants en cause. De même, il est toujours surprenant de constater que certaines compagnies d'assurance rattachent les copropriétés au secteur commercial, alors qu'un syndicat de copropriété est une personne morale sans but lucratif. Certaines polices d'assurance offertes sur le marché s'avèrent donc inadaptées et elles comportent des couvertures incongrues et inapplicables à un syndicat de copropriété. Elles mériteraient le privilège d'une refonte en profondeur. En outre, à n'en point douter, les intervenants du secteur devraient bénéficier d'une formation spécifique. La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) a pris des initiatives positives en ce sens.

## **B. Au stade du sinistre et de son règlement**

### ***1. La réglementation des franchises et de la subrogation***

Il est certain que l'absence du droit de subrogation à l'égard des copropriétaires fautifs ou, inversement, à l'égard d'administrateurs négligents d'un syndicat peut conduire à une certaine déresponsabilisation. Pour s'en prémunir, les assureurs ont considérablement accru le niveau des franchises. Celles-ci atteignent parfois des niveaux considérables. Les copropriétaires avisés souscrivent alors, dans le cadre de leur police d'assurance individuelle, une garantie quant à l'insuffisance d'assurance du syndicat. Cette garantie permet, à certaines conditions, de couvrir les sommes que le syndicat pourrait être appelé à réclamer individuellement des copropriétaires afin d'assumer les frais encourus par le syndicat à la suite d'un sinistre non couvert, partiellement ou totalement, par l'assurance du syndicat.

Cependant, tous les copropriétaires ne disposent pas d'une telle couverture. Si la déclaration de copropriété leur impose de souscrire une assurance, elle ne leur impose pas de prendre une telle garantie. Les copropriétaires sont ainsi souvent mal protégés et dans l'ignorance des conséquences concrètes de franchises élevées.

D'un autre côté, les assureurs sont confrontés à des sinistres à répétition sans possibilité de recours contre les responsables en raison de la protection qu'offre leur qualité de copropriétaire. Toutefois, ils utilisent sans limite légale la mesure de rétorsion qui se trouve à leur disposition. La subrogation pourrait, jusqu'à un certain point, constituer une solution, mais seulement dans la mesure où elle comporterait des limites pour ne pas conduire à des situations de double assurance.

Prenons le cas hypothétique d'un immeuble dont la valeur à neuf est évaluée à 10 millions de dollars. Permettre à l'assureur l'exercice d'un recours subrogatoire pour la totalité de cette somme advenant un sinistre, couvert par la police d'assurance du syndicat, qui détruirait l'immeuble en entier, obligerait chaque copropriétaire à souscrire au minimum une assurance responsabilité civile pour ce même montant, voire plus les améliorations et biens des copropriétaires non couverts par l'assurance du

syndicat. L'immeuble se trouverait ainsi assuré pour plusieurs fois sa valeur. Cela n'a évidemment pas sa raison d'être. D'où l'importance, si le droit à la subrogation est envisagé, de la nécessité de son encadrement et d'établir des limites claires à ce droit.

### C. La réforme législative

Nous avons identifié un certain nombre de carences dans les dispositions législatives. Comme dans d'autres aspects du droit de la copropriété, celles-ci appellent une réforme que tous les intervenants du secteur réclament depuis plusieurs années. Plusieurs recommandations ont été faites, incluant par le Comité consultatif sur la copropriété<sup>33</sup> dont l'auteur a été l'un des membres. Plusieurs des propositions ci-dessous sont la reprise de ces recommandations qui demeurent d'actualité.

Dans un premier temps, il nous paraît essentiel de mettre toutes les copropriétés et les copropriétaires sur un pied d'égalité en imposant non seulement au syndicat de souscrire une assurance à l'égard de l'immeuble et de sa responsabilité, mais également à l'égard de celle des administrateurs<sup>34</sup>, voire de tous les officiers du syndicat, tels le président et le secrétaire d'assemblée des copropriétaires qui, dans certaines situations et selon les dispositions des polices d'assurance, peuvent se trouver à découvert en terme d'assurance comme précédemment mentionné. Pourtant, l'un des rôles essentiels de ces officiers est de déclarer le résultat des votes exprimés lors des assemblées des copropriétaires, si bien que leur responsabilité n'est pas à exclure si ces assemblées étaient contestées, notamment en raison du fait qu'« une erreur s'est produite dans le calcul des voix »<sup>35</sup>. La loi pourrait également permettre au syndicat et au copropriétaire-locataire d'imposer au locataire la souscription d'une assurance individuelle, par le règlement de l'immeuble ou le bail lui-même.

Dans le même ordre d'idées, la loi devrait imposer au syndicat une « évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf »<sup>36</sup>. Nous sommes d'avis que cette évaluation devrait être faite par un évaluateur agréé membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

De plus, un aménagement devrait être prévu quant à l'étendue d'assurance que doivent souscrire les syndicats dans le cadre d'une copropriété par phases. Actuellement, il arrive qu'on rencontre des cas où une assurance unique a été souscrite pour tout le projet (ce qui n'est pas adéquat, puisque plusieurs personnes morales doivent souscrire des assurances distinctes : le syndicat pour l'ensemble de la copropriété initiale et les syndicats de chacune des copropriétés concomitantes). Lorsqu'une police d'assurance unique a été souscrite au nom du syndicat initial, il y a un risque réel de défaut d'assurance à l'égard de la responsabilité civile des syndicats concomitants ou de leurs administrateurs<sup>37</sup>. Les parties communes des syndicats concomitants peuvent ne pas être couvertes, dans la mesure où elles constituent généralement des améliorations aux parties privatives du syndicat initial<sup>38</sup>. À l'inverse, les assurances multiples (une par syndicat) peuvent conduire à des situations de double assurance, dans la mesure où les parties privatives du syndicat initial sont également partiellement parties communes des syndicats concomitants. Sous réserve de l'exclusion quant aux améliorations dont nous avons parlé précédemment, il appert que deux polices d'assurance peuvent donc couvrir partiellement le même immeuble. Les copropriétaires (membres à la fois du syndicat initial et d'un syndicat concomitant) se trouvent à payer deux fois plutôt qu'une.

L'article [1073](#) C.c.Q. devrait donc être adapté à la réalité des copropriétés par phases. Il devrait prévoir, par exception, que le syndicat initial ne fait assurer, en assurance biens, que « les parties communes de la copropriété initiale »<sup>39</sup>. Les syndicats concomitants auraient la charge de faire assurer « le reste du

complexe immobilier correspondant aux parties communes et aux parties privatives des immeubles qu'ils administrent. Par ailleurs, chaque syndicat devrait assurer sa responsabilité civile et celle de ses administrateurs »<sup>40</sup>. Voir également à cet effet nos commentaires précédents sur la responsabilité des officiers du syndicat.

Dans un second temps, un certain nombre de concepts clés de l'assurance en copropriété mériteraient certaines clarifications législatives. Ainsi, la loi ne définit pas ce que constituent les améliorations faites par un copropriétaire à sa partie privative. Une piste de solution pourrait être de référer à la notion de plus-value. L'article [1073](#) C.c.Q. pourrait alors se lire comme suit :

Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion de la plus-value résultant des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie.

Une autre option pourrait être de définir ces améliorations par opposition à la partie privative normale ou standard, tel que le prévoit la législation ontarienne<sup>41</sup> (art. 99 (5<sup>o</sup>) et (6<sup>o</sup>) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, c. 19).

Dans le même ordre d'idées, la notion de valeur à neuf pourrait être définie. À cet égard, le plus récent modèle de déclaration de copropriété émis par la Chambre des notaires du Québec inclut un article 46 faisant à la fois référence à la notion de plus-value quant aux améliorations et comportant une tentative de définition de la notion de valeur à neuf. Il se lit comme suit :

Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de l'immeuble, incluant la reconstruction de l'immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

De même, le statut des « extras » reste flou. Certains estiment que ces extras ne devraient pas être couverts par l'assurance du syndicat à partir du moment où ils ont été réalisés postérieurement à la publication de la déclaration de copropriété. D'autres pensent qu'ils devraient être couverts par l'assurance du syndicat, qu'ils aient été réalisés avant ou après cette publication, dès lors qu'ils ont été réalisés par le promoteur et non « par un [le] copropriétaire à sa partie ».

Nous sommes d'avis que dès la publication de la déclaration de copropriété, le syndicat, d'abord par l'entremise de l'administrateur provisoire, ensuite par celui du conseil d'administration, doit tenir un registre des améliorations apportées par les copropriétaires à leur partie. En principe, ces « extras » ne devraient pas être couverts par l'assurance du syndicat, conformément à l'intention du législateur, **sauf** si le promoteur les a pris en compte au moment de la détermination des valeurs relatives<sup>42</sup> des parties privatives concernées.

En troisième lieu, l'un des grands chantiers d'une réforme législative serait celui de la subrogation. L'un des principaux motifs invoqués par les compagnies d'assurance pour justifier les augmentations de primes ou de franchises est l'absence de recours subrogatoire. Outre la perte financière pour les compagnies d'assurance, elles avancent que cela constitue une source de déresponsabilisation pour les assurés.

Les clauses des déclarations de copropriété prévoyant des renonciations aux recours subrogatoires ont par ailleurs été interprétées de manière divergente par les tribunaux créant, à n'en pas douter, une insécurité juridique certaine. À cet égard, il y aurait avantage à préciser que les clauses de non-subrogation stipulées dans les polices d'assurance des copropriétaires ou du syndicat des copropriétaires ne peuvent avoir pour effet de priver les uns ou les autres d'un recours direct, notamment pour la partie non couverte par leur police d'assurance respective.

Par ailleurs, il y aurait lieu d'aménager un droit de recours subrogatoire des compagnies d'assurance, tant celle du syndicat des copropriétaires que celle des copropriétaires eux-mêmes. Quant à la compagnie d'assurance du syndicat des copropriétaires, ce droit de recours subrogatoire pourrait être plafonné, par exemple, en référence à la valeur relative du copropriétaire concerné. Une autre référence pourrait être « la limite d'assurance responsabilité civile individuelle disponible sur le marché »<sup>43</sup>. En contrepartie de l'aménagement de ce recours subrogatoire, il pourrait être prévu une limitation des franchises à un niveau raisonnable, tel que prévu dans la législation ontarienne<sup>44</sup>.

## CONCLUSION

La réforme du *Code civil du Québec* a introduit des avancées positives en matière d'assurance en mettant fin à la discrétion des administrateurs quant à la souscription d'une assurance couvrant l'immeuble et la responsabilité du syndicat.

D'une part, les comportements parfois inadéquats des différents acteurs ont suscité un état de suspicion des assureurs à l'égard de la bonne gouvernance de la copropriété. Cette réaction a été amplifiée par un constat à l'effet que plusieurs sinistres auraient pu être évités si les immeubles avaient été mieux construits et s'ils avaient bénéficié d'un meilleur entretien. D'autre part, les assureurs doivent offrir un produit d'assurance adapté au marché de la copropriété et les intervenants en matière d'assurance doivent recevoir une formation adéquate et continue pour que l'agent d'assurance ou le courtier d'assurance, au moment de la souscription ou du renouvellement d'une police d'assurance, soit en mesure de s'acquitter de son rôle de conseil auprès de l'assuré (syndicat, copropriétaire, locataire ou occupant, selon le cas).

Ceci étant exposé, il n'en demeure pas moins que la combinaison des intérêts collectifs et individuels au sein de la copropriété divisée comporte un défi de taille, tant pour les intervenants en matière d'assurance, les administrateurs d'une copropriété que les copropriétaires eux-mêmes, et c'est d'autant plus perceptible à la survenance d'un sinistre, où les administrateurs se sentent parfois démunis entre la position prise par l'assureur du syndicat et celle des assureurs individuels des copropriétaires ou occupants.

Notre souhait est que le législateur apporte dans un avenir rapproché les modifications requises au *Code civil du Québec* afin d'assurer la protection du public et d'aplanir les sérieuses difficultés soulevées dans le présent texte.

---

\* Ce texte est à jour au 5 octobre 2015. Yves Joli-Coeur avocat, associé principal du cabinet De Grandpré Joli-Coeur. Chargé de cours à l'École d'éducation permanente de l'Université McGill, il a été membre du Comité consultatif sur la copropriété. Le Barreau lui a décerné la distinction honorifique d'Avocat émérite pour sa grande contribution dans le domaine de la copropriété divisée au Québec. Clément Lucas, avocat De Grandpré Joli-Coeur.

<sup>1</sup>. Christine GAGNON, « De certaines problématiques juridiques sur l'obligation d'assurance et sur les sinistres en

copropriété divisée résidentielle », (2008) 1 *C.P. du N.* 39-68 ; Serge ALLARD, « La copropriété divisée », *R.D./N.S. – Biens, Doctrine, Document 2*, n° 203 ; ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, Commission parlementaire, Sous-commission des institutions, Étude détaillée du projet de loi 20 – *Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des personnes, des successions et des biens*, 28 juin 1985, n° 17, p. 815 ; Pierre-G. CHAMPAGNE, « Les règles particulières des assurances en copropriété divisée », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 81, p. 86-91 ; GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, *Rapport du Groupe de travail sur la copropriété*, Québec, ministère de la Justice, 29 novembre 1982, p. 121 ; QUÉBEC (ministère de la Justice), *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 634.

**2.** Commentaires du ministre de la Justice, *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57.

**3.** Art. [2481](#) C.c.Q.

**4.** *Intact, compagnie d'assurances (compagnie d'assurances ING du Canada) c. Harvey*, 2011 QCCA 712, [EYB 2011-189168](#) (CanLII).

**5.** *Marineau c. Syndicat de la copropriété Pimbina – phase 1*, 2014 QCCQ 9625 (CanLII).

**6.** *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, ch. 19, art. 99(7).

**7.** Art. [2470](#) C.c.Q.

**8.** *Delagrave c. Collins*, AZ-98031039 (C.Q.).

**9.** Art. [2471](#) C.c.Q.

**10.** *Carleton Condominium Corp. No. 26 v. Nicholson*, (2009) Ont. S.C.J.

**11.** *Nadkarni c. Syndicat des copropriétaires du 2237 Madison*, 2014 QCCS 6231, [EYB 2014-246124](#) (CanLII).

**12.** *Paradis (Succession de) c. Syndicat des copropriétaires Lot 607*, 2007 QCCQ 6910 (CanLII).

**13.** *Couturier c. Ferland*, 2014 QCCQ 11806 (CanLII).

**14.** Art. [1039](#) C.c.Q.

**15.** Pierre-G. CHAMPAGNE, « Les règles particulières des assurances en copropriété divisée », préc., p. 110.

**16.** Art. [2465](#) C.c.Q.

**17.** *Syndicat des copropriétaires de la copropriété domaine François de Laval 2 c. Personnelle assurance générale*, 2005 CanLII 51423 (QC C.Q.).

**18.** Camille JANVIER-LANGIS, « Liberté contractuelle et ordre public en matière de copropriété divisée », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 341, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 186, n° 3.2.2.3.

**19.** Annie LEFEBVRE, « L'assurance de responsabilité civile de l'administrateur de syndicat de copropriété : jusqu'où l'administrateur est-il protégé ? », dans la Collection Blais, *Assurance de dommages – deuxième colloque*, vol. 22, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 103.

**20.** *Nadkarni c. Syndicat des copropriétaires du 2237 Madison*, préc., note 8.

**21.** *9034-8988 Québec inc. c. Savard*, 2008 QCCQ 328, [EYB 2008-129067](#) (CanLII) ; *Syndicat des copropriétaires du 4181 de la Seine c. Fournier*, 2012 QCCQ 484 (CanLII) ; *Malka c. Rembrandt Condominium Assoc.*, 2002 CanLII 27743 (QC

C.Q.) ; *Syndicat des copropriétaires domaine Mont-Plaisant c. 9073-5572 Québec inc.*, 2005 CanLII 8907 (QC C.Q.).

**22.** *Lacoursière c. Loscrudato*, 2012 QCCQ 8849 (CanLII) ; *Liverman c. Manaster*, 2009 QCCQ 10377, [EYB 2009-165283](#) (CanLII) ; *Capitale (La), assurances générales inc. c. 177846 Canada inc.*, 2008 QCCS 2377, [EYB 2008-134441](#) (CanLII) ; *Syndicat des copropriétaires appartements Jardins Harpell c. Cregg*, 2012 QCCQ 2846, [EYB 2012-213334](#) (CanLII) ; voir plus particulièrement le paragraphe 11 ; *Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo Phase III c. Gentex*, 2005 CanLII 928 (QC C.Q.) ; *Syndicat des copropriétaires des terrasses Lulli c. Fortin*, 2001 CanLII 21933 (QC C.Q.).

**23.** Art. [2474](#) C.c.Q.

**24.** *Unique, compagnie d'assurances générales c. Axa assurances*, 2003 CanLII 14954 (QC C.A.).

**25.** Art. [337](#) C.c.Q.

**26.** *Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)*, J.O.F.R. n° 0072, 26 mars 2014, p. 5809, art. 1(10)d).

**27.** Art. [1057](#) C.c.Q.

**28.** Art. [1901](#) C.c.Q.

**29.** En effet, l'article 170 de la *Loi sur l'assurance automobile*, RLRQ, c. A-25 prévoit que le Groupement des assureurs automobiles, établi en vertu de l'article 156 de la même Loi, doit « établir un mécanisme propre à permettre à tout copropriétaire d'une automobile de trouver un assureur agréé auprès de qui il peut contracter l'assurance [automobile] [...] ». »

**30.** Art. [1440](#) C.c.Q.

**31.** *Syndicat des copropriétaires appartements Jardins Harpell c. Cregg*, préc.

**32.** Sondage Web réalisé au Québec par Léger, <<http://chad.ca/fr/membres/publications/actualites/26-05-2015/91/vivre-en-copropriete-les-quebecois-doivent-se-protoger-davantage>>.

**33.** *Rapport du Comité consultatif sur la copropriété* présenté au ministre de la Justice Bertrand St-Arnaud et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec, version amendée, janvier 2013.

**34.** *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, préc., p. 47-48.

**35.** Art. [1103](#) C.c.Q.

**36.** *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, préc., p. 44.

**37.** *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, préc., p. 49.

**38.** *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, préc., p. 50.

**39.** *Ibid.*

**40.** *Ibid.*

**41.** Art. 99 (5<sup>o</sup>) et (6<sup>o</sup>) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

**42.** Ceci suppose que le législateur devra modifier certaines dispositions des articles [1041](#) et [1093](#) C.c.Q.

**43.** *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, préc., p. 49.

[44.](#) Art. 99 (7<sup>o</sup>) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, préc.