

Repères, Mai, 2023

Clément LUCAS*

Chronique – Déclaration de copropriété et modifications à celle-ci : nouveaux paramètres légaux et jurisprudence récente de la Cour d'appel en la matière

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ; DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT ; FRACTIONS ; CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT ; **INTERPRÉTATION DES LOIS** ; PRINCIPE DE LA NON-RÉTROACTIVITÉ DE LA LOI

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I– LA DECLARATION : SON INSCRIPTION](#)

[L'inscription en français](#)

[II– LA DECLARATION : SA STRUCTURE EN « TROIS ACTES »](#)

[A. L'acte constitutif](#)

[B. Le règlement d'immeuble](#)

[C. L'état descriptif des fractions](#)

[III– LA DECLARATION : DES FORMALITES SUBSTANTIVES POUR SA MODIFICATION](#)

[A. L'exigence d'un écrit](#)

[B. L'exigence d'un accord](#)

[C. Les contestations et les effets de l'absence de celle-ci](#)

Résumé

Depuis 2018, la copropriété a été touchée ou concernée par au moins un projet de loi par année, voire plusieurs.

Cet appétit législatif a de nombreuses incidences sur les déclarations et leurs modifications. Dans le même temps, plusieurs décisions de la Cour d'appel ont été rendues, lesquelles apportent des éclairages nouveaux sur ce même sujet.

L'objet de ce texte est de tenter de clarifier quelques-uns de ces nouveaux paramètres.

INTRODUCTION

Il y a près de 30 ans entré en vigueur le *Code civil du Québec*. Les copropriétés divisées d'un immeuble établies avant le 1^{er} janvier 1994 devenaient régies par la Loi nouvelle¹. Les clauses contenues dans les déclarations de copropriété existantes s'en trouvaient, par le fait même, « classées dans l'une ou l'autre des (nouvelles) catégories visées à l'article [1052](#) »² C.c.Q.

Cette opération en apparence simple s'est révélée en pratique plus complexe pour les copropriétaires qu'elle ne semblait l'être aux yeux du législateur.

Ainsi, déterminer si les obligations en matière d'assurance devraient faire partie de l'acte constitutif ou du règlement d'immeuble demeure un sujet discuté. Quant aux clauses pénales, le débat a perduré jusqu'à une décision de la Cour supérieure ayant conclu qu'elles pouvaient être contenues au règlement d'immeuble. L'honorable Danielle Turcotte, j.c.s.³, prenait alors le contre-pied d'une décision rendue 20 ans plus tôt sous l'égide du *Code civil du Bas Canada* par l'honorable Pierre Côté, j.c.s.⁴. Depuis le 10 janvier 2020⁵, le législateur vient de dire l'inverse et donner raison au premier !

Par la même occasion⁶, le législateur a mis un coup d'arrêt au concept de modification tacite à une déclaration de copropriété (« déclaration ») qui avait pourtant prospéré jusqu'en Cour d'appel⁷.

Pour tout dire, depuis 2018, la copropriété a été touchée ou concernée par au moins un projet de loi (« PL ») par année, voire plusieurs :

- PL 141 ou C 23⁸ (juin 2018) ;

- PL 16 ou C 28⁹ (janvier 2019) ;
- PL 41 ou C 17¹⁰ (mars 2020) ;
- PL 64 ou C 25¹¹, 78 ou C 19¹² et 103 ou C 35¹³ (septembre, juin et décembre 2021) ;
- PL 96 ou C 14¹⁴ (juin 2022) ;
- PL 8 ou C 3¹⁵ (mars 2023).

Les principales modifications du *Code civil du Québec* ont porté sur :

- l'objet du syndicat (art. 1039, 2019, c. 28, a. 29) ;
- le contenu de l'acte constitutif (art. 1053, 2019, c. 28, a. 30) ;
- la modification expresse du règlement d'immeuble et sa langue (art. 1060, 2019, c. 28, a. 31 ; 2020, c. 17, a. 27 ; 2022, c. 14, a. 127 ; art. 1070. 2018, c. 23, a. 638 ; 2019, c. 28, a. 37) ;
- la notion de charges communes (art. 1064, 2019, c. 28, a. 32) englobant les contributions au nouveau fonds d'auto assurance (art. 1071.1, 2018, c. 23, a. 639) et au fonds de prévoyance (art. 1071, 2019, c. 28, a. 39 ; art. 1072, 2018, c. 23, a. 640 ; 2019, c. 28, a. 71 ; art. 1072.1, 2019, c. 28, a. 41 ; art. 1078, 2018, c. 23, a. 645) ainsi que les conséquences d'un défaut (art. 1086, 2019, c. 28, a. 45 ; art. 1094, 2019, c. 28, a. 51) ;
- l'obligation d'assurance du copropriétaire (art. 1064.1, 2018, c. 23, a. 637 et 652) et celle du syndicat (art. 1073, 2018, c. 23, a. 641 ; 2020, c. 5, a. 196), les recours (1074.1, 2018, c. 23, a. 642 ; 1074.2, 2018, c. 23, a. 642 ; 2020, c. 5, a. 197 ; 1074.3, 2018, c. 23, a. 642 ; 1075.1, 2018, c. 23, a. 644) et le statut du fiduciaire (1075, 2018, c. 23, a. 643 ; 2019, c. 28, a. 149) ;
- le statut de l'occupant assimilé à celui du locataire (1065, 2019, c. 28, a. 33 ; 1066, 2019, c. 28, a. 34 ; 1079, 2019, c. 28, a. 43) ;
- l'obligation d'information du copropriétaire (non en vigueur art. 1068.1, 2019, c. 28, a. 35) ou du syndicat en cas de vente (art. 1068.2, 2019, c. 28, a. 35) et les charges dues en cas de transfert de propriété (art. 1069, 2002, c. 19, a. 6 ; 2019, c. 28, a. 36) ;
- le contenu du registre (art. 1070, 2018, c. 23, a. 638 ; 2019, c. 28, a. 37), l'accès à celui-ci (art. 1070.1, 2019, c. 28, a. 38) et sa langue (art. 1070.1.1, 2022, c. 14, a. 128) ;
- le carnet d'entretien (non en vigueur art. 1070.2, 2019, c. 28, a. 38) et les études de fonds de prévoyance ;
- le financement des syndicats (art. 1076.1, 2019, c. 28, a. 42) ;
- l'obtention des plans et devis de l'immeuble (art. 1083.1, 2019, c. 28, a. 44) ;
- la tenue, incluant virtuelle, des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires (art. 1084.1, 2021, c. 35, a. 1 ; art. 1088.1, 2021, c. 35, a. 2 ; art. 1089, 2019, c. 28, a. 47 ; art. 1089.1, 2021, c. 35, a. 3 ; art. 1090, 2019, c. 28, a. 48 ; art. 1092, 2019, c. 28, a. 49 ; art. 1093, 2019, c. 28, a. 50 ; art. 1096, 2019, c. 28, a. 52 ; art. 1097, 2019, c. 28, a. 53 ; 2020, c. 5, a. 198 ; art. 1099, 2019, c. 28, a. 54 ; art. 1102, 2019, c. 28, a. 55), la transmission des procès-verbaux (art. 1086.1, 2019, c. 28, a. 46 ; art. 1102.1, 2019, c. 28, a. 56) et les recours (art. 1086.2, 2019, c. 28, a. 46 ; art. 1086.3, 2019, c. 28, a. 46 ; art. 1086.4, 2019, c. 28, a. 46 ; art. 1103, 2019, c. 28, a. 57 ; art. 1103.1, 2019, c. 28, a. 58) ;
- la transition avec le promoteur (art. 1104, 2019, c. 28, a. 59 ; art. 1106.1, 2019, c. 28, a. 60).

Modifier une déclaration, c'est toucher au coeur de la copropriété. Une compréhension du cadre juridique dans lequel elle se situe est nécessaire pour atteindre réellement les objectifs que se donne le rédacteur.

I- LA DECLARATION : SON INSCRIPTION

La copropriété divise est établie par la publication de la déclaration¹⁶, c'est-à-dire son inscription au registre foncier¹⁷.

Dès cette inscription, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale (le syndicat des copropriétaires). Cette personne morale est distincte de ses membres. Certains peuvent, par ailleurs, en être les mandataires lorsqu'ils agissent comme administrateurs et administratrices) de celle-ci¹⁸. La déclaration est un document contractuel liant les parties¹⁹ à savoir le syndicat, les copropriétaires et, à certains égards, les locataires et occupants²⁰.

L'inscription en français

Depuis le 1^{er} juin 2022²¹, l'inscription de la déclaration doit se faire « exclusivement en français au Bureau de la publicité foncière ». Les « modifications doivent (également) être apportées exclusivement en français »²².

En pratique, il existe plusieurs copropriétés pour lesquelles la déclaration est rédigée exclusivement en anglais. Ceci peut inclure des règlements d'immeuble simplement déposés au registre de la copropriété²³.

Or, le registre et les documents tenus à la disposition des copropriétaires ainsi que tout document rédigé par le syndicat à l'intention d'un copropriétaire doivent être rédigés en français²⁴, le tout sous la veille de l'Office québécois de la langue française. Là encore, le volume de documentation peut se révéler très conséquent et la gestion fastidieuse, surtout si l'on envisage de maintenir les registres incluant la déclaration et les modifications à la déclaration dans une autre langue.

Doit-on conclure de ces modifications législatives que, sur demande d'un copropriétaire, la déclaration de copropriété devrait être traduite en français si elle n'a pas été rédigée dans cette langue ? Ceci pourrait se révéler une tâche importante alors même qu'on n'impose pas cet exercice pour les actes publiés au registre foncier antérieurement au 1^{er} juin 2022. En application de l'article 211 du PL 96, « peut être présenté au Bureau de la publicité foncière exclusivement dans une autre langue que le français l'acte qui modifie ou corrige un autre acte qui y a été présenté avant le 1^{er} juin 2022 exclusivement dans cette autre langue ».

En d'autres termes et par exemple, la déclaration publiée dans la langue anglaise peut continuer d'être modifiée dans cette langue, au moins pour les fins de sa publication au registre foncier. Il semblerait absurde d'imposer qu'une fois déposé au registre de la copropriété, le même acte doive être traduit en français.

II– LA DECLARATION : SA STRUCTURE EN « TROIS ACTES »

La déclaration a, au minimum, trois parties : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions²⁵. En pratique, il est fréquent qu'elle comporte un préambule qui inclut parfois des définitions des termes clés. La déclaration peut aussi comporter une table des matières. Ces pratiques ne sont pas prévues, mais rien n'interdit d'aller plus loin que les prévisions de la loi à cet égard. L'objectif est que le document soit aussi compréhensible et accessible que possible d'abord et avant tout pour le copropriétaire.

A. L'acte constitutif

- Le premier objet de l'acte constitutif est de « définir la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes »²⁶.

Les termes « destination de l'immeuble » figurent à l'article [1053](#), mais également aux articles [1056](#), [1063](#), [1098](#) C.c.Q. On les retrouve également à l'article [53](#) de *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*²⁷.

La Cour d'appel s'est penchée sur le concept de destination et a justement souligné la distinction à faire en « destination de l'immeuble » et « destination des parties privatives » prises dans leur individualité.

En 2023, dans *Lejay c. Syndicat de copropriété les Fougères du Relais*²⁸, la Cour d'appel avait à examiner une déclaration « enregistrée à l'occasion de la constitution de la copropriété le 18 août 1989 ». Dans les faits, le 1^{er} juin 2018, il fut résolu par le vote de « 50 % des copropriétaires détenant 75 % des voix que l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée extraordinaire » de modifier cette déclaration. C'est cette modification qui a été le principal objet du recours entrepris par l'un des copropriétaires. Parmi les motifs d'appel, certains avaient trait à la modification suivante (les parties nouvelles étant soulignées) :

3.2 Destination des parties privatives

ARTICLE 15. Ainsi, aucune partie privative devant servir à des fins d'habitation, ne pourra être utilisée à des fins commerciales ou professionnelles telles que, mais non limitativement, la location à court terme de type Airbnb, boutiques ou bureaux de notaires, médecins, dentistes ou autres. Malgré ce qui précède, à la condition que la partie privative serve principalement à l'habitation, un copropriétaire peut y exercer certaines activités professionnelles ou autres n'entraînant pas un flot continu de visiteurs et respectant le règlement de zonage de la municipalité concernée.

(Les parties nouvelles sont soulignées)

Le copropriétaire critiquait le fait que la modification avait été approuvée à la majorité de l'article [1097](#) C.c.Q., alors que selon lui cette modification nécessitait l'accord unanime des copropriétaires conformément à la clause de la déclaration de 1989 qui prévoyait : « les copropriétaires ne peuvent, sauf à l'unanimité, changer directement ou indirectement la destination de l'immeuble »²⁹.

La Cour d'appel a retenu ce qui suit pour rejeter ce premier moyen d'appel :

[100] Je crois d'abord utile de rappeler que cet article 18.7.3 de la Déclaration de 1989 affecte plus particulièrement les modifications qui pourraient être apportées à la destination « de l'immeuble ». Ce terme est défini de la même façon dans chacune des déclarations en jeu. Il s'agit de l'ensemble des fractions composant la copropriété et non pas, et seulement, les fractions privatives. La modification apportée par la Déclaration modifiée constitue plutôt une modification de l'acte constitutif de copropriété selon les prescriptions de l'article 1097 C.c.Q. et non pas un changement de destination de l'immeuble.

[101] S'agissant ici d'une question mixte de fait et de droit, l'appelant ne démontre pas une erreur manifeste et déterminante qui pourrait justifier l'intervention de la Cour.

[102] L'usage que décrit l'article 15 de la Déclaration modifiée n'affecte ni ne change la destination résidentielle de l'immeuble et de chacune de ses fractions.
(Nos soulignés)

Il aurait probablement été plus simple de placer la modification de l'article 15 dans la section règlement d'immeuble et plus spécifiquement la partie ayant trait aux règles relatives à « la jouissance, [et] à l'usage » de la partie privative³⁰.

Ceci étant, il semble qu'on puisse faire un certain parallèle entre cette décision et celle de principe rendue en 2001 par la Cour d'appel précisément sur le concept de « destination de l'immeuble ». Dans *Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie*³¹, la Cour d'appel énonçait déjà :

[39] L'intimé a sans doute raison de prétendre que le groupe Kilzi exerce des activités commerciales en achetant sept appartements pour en faire la location. D'ailleurs, Kilzi reconnaît qu'il s'agit de son « gagne-pain ». Il n'est donc pas difficile de démontrer la nature commerciale de ces activités, au sens de l'ancien Code, ou d'affirmer qu'elles constituent l'exploitation d'une entreprise, au sens du nouveau Code. Nous croyons toutefois que cet argument relève d'un quiproquo. Il ne s'agit pas de déterminer si la détention de plusieurs appartements constitue une activité commerciale, mais plutôt d'examiner les activités à l'intérieur des appartements pour savoir si elles débouchent sur une occupation résidentielle ou commerciale.

[40] À notre avis l'acte de copropriété vise à interdire les activités commerciales à l'intérieur des appartements et non pas à empêcher qu'un « commerçant » soit propriétaire d'un appartement lorsqu'on écrit : « les parties exclusives (unités de logement) ne serviront à l'exercice d'aucun commerce ou entreprise commerciale ».

[41] D'ailleurs, l'exception relative aux « appartements-témoins » durant la période de vente confirme cette interprétation.

[42] Nous n'affirmons pas que des activités de location à très court terme ne pourraient constituer une occupation commerciale si elles étaient, à titre d'exemple, assimilées à des activités d'hôtellerie.

[43] Nous sommes donc d'avis que les activités du groupe Kilzi ne peuvent être interdites pour le motif qu'elles constitueraient, au sens de l'acte de copropriété, « l'exercice d'un commerce ou d'une activité commerciale ».

[44] Bien que la raison invoquée pour adopter le règlement ne soit pas retenue, les restrictions contenues au règlement peuvent-elles néanmoins être imposées aux propriétaires de parties privatives ?

[45] Kilzi, nous l'avons déjà mentionné, prétend qu'aucune restriction ne peut être apportée à son droit de louer ses appartements et, de façon alternative, il plaide que si des contraintes pouvaient être imposées, elles ne pourraient l'être qu'au terme d'un règlement adopté à l'unanimité puisqu'on change alors la « destination de l'immeuble ».

[61] Avant d'examiner les diverses dispositions du règlement, on peut dès maintenant écarter la prétention de l'appelant que le règlement aurait dû être adopté à l'unanimité. Le règlement n'a pas pour effet de modifier la destination de l'immeuble ; il s'inscrit plutôt dans le prolongement de cette destination. En conséquence, son adoption ne nécessitait pas l'unanimité des copropriétaires.
(Nos soulignés)

En d'autres termes, il y a une distinction à faire en la « destination de la partie privative et l'usage qu'un copropriétaire peut faire de sa partie privative »³² et la « destination de l'immeuble » dans son ensemble. Ainsi, on peut changer la destination commerciale à résidentielle d'une partie privative sans changer la destination mixte de l'immeuble dans son ensemble. On peut restreindre le droit à la location sans porter atteinte à la destination résidentielle de l'immeuble dans sa globalité, la location pouvant par ailleurs correspondre à une activité commerciale. On peut permettre le télétravail dans une partie privative sans changer la destination résidentielle globale³³.

- Le second objet essentiel de l'acte constitutif est « déterminer la valeur relative de chaque fraction et [d'indiquer] la méthode suivie pour l'établir »³⁴.

En 2016, dans *Syndicat des copropriétaires Les Condominiums du palais c. Bernatchez*³⁵, la Cour d'appel est venue examiner dans le détail chacun des critères prévus à l'article 1041 C.c.Q. Ces critères doivent servir de grille d'analyse pour bâtir la méthode suivie. Par ailleurs, la Cour d'appel est venue clarifier que la méthode employée doit être indiquée en détail dans l'acte notarié. Cette décision rendue en 2016 a substantiellement modifié la pratique notariale sur ce point. La Cour d'appel indique à ce propos :

[51] À ce sujet, il semble exister une controverse doctrinale sur l'obligation de préciser cette méthode au sein de l'acte constitutif. Certains auteurs soutiennent que le déclarant n'a qu'à affirmer avoir considéré les critères de 1041 C.c.Q. pour s'acquitter de l'obligation de divulgation prévue à l'article 1053 C.c.Q. À l'opposé, d'autres estiment que la méthode suivie doit être clairement énoncée dans le corps de l'acte constitutif.

[52] Avec égards pour les tenants de la thèse opposée, les termes utilisés par le législateur au deuxième alinéa de l'article 1053 C.c.Q. ne laissent guère place à interprétation. Il crée indiscutablement pour le rédacteur de l'acte constitutif l'obligation d'y indiquer la méthode suivie, c'est-à-dire d'y faire connaître 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 des calculs et des considérations ayant conduit à l'établissement final de la valeur relative.

[53] Cette exigence ressort aussi du libellé de l'article 1068 C.c.Q. qui prévoit que la révision doit être basée sur les critères prévus à la déclaration de copropriété. Bref, l'obligation mentionnée à l'article 1053 C.c.Q. va au-delà de la simple allégation que les critères de l'article 1041 C.c.Q. ont été appliqués aux fins d'établir la valeur relative des fractions. Aussi, je suis d'accord avec l'affirmation suivante :

L'acte spécifie la valeur relative de chaque fraction et précise la méthode suivie pour l'établir (1053 al. 2 C.c.Q.). L'emploi du mot « méthode » permet d'affirmer qu'il ne suffit pas de s'en tenir à la simple énumération des éléments considérés pour fixer cette valeur (nature, destination, dimension et situation). Il est impératif d'indiquer également la pondération accordée à chacun de ces éléments.
(Je souligne)

[54] J'ajouterais que l'indication de la méthode comme l'exige l'article 1053 C.c.Q. accorde aux copropriétaires une certaine sécurité juridique. La transparence de l'acte constitutif sous ce rapport aide à prévenir les conflits au sein du syndicat et permet une meilleure acceptation des valeurs déterminées et des droits afférents en rassurant les copropriétaires sur le caractère raisonnable entourant l'établissement de la valeur relative de leur fraction. Concernant cette obligation de divulgation, les commentaires du ministre de la Justice me paraissent sans équivoques :

[...] En ce qui concerne la valeur relative des fractions, l'article prévoit obliger le déclarant à indiquer dans l'acte constitutif de copropriété la méthode suivie pour établir la valeur relative de chaque fraction, laquelle tient compte des critères indiqués à l'article 1041. La connaissance de cette méthode devrait permettre aux copropriétaires de déterminer avec plus de justesse si la valeur relative de leur fraction a bien été établie et, le cas échéant, de demander une révision de la répartition des charges et de la valeur relative de leur fraction, en vertu de l'article 1068.

[55] La question se pose maintenant de savoir quel est l'effet d'un acte constitutif incomplet lorsque invoqué dans le cadre d'une action en révision. La seule conséquence que j'y vois est l'obligation pour le syndicat de suppléer à cette lacune au moment de rédiger sa défense. Ainsi, le syndicat devra démontrer au tribunal que la méthode suivie pour l'établissement des valeurs relatives est le résultat d'un exercice de pondération raisonnable et respectueux des critères de l'article 1041 C.c.Q. Je traite plus amplement de cette question dans les prochains paragraphes.
(Nos soulignés)

Plus récemment en 2022, dans *Brown c. Syndicat des copropriétaires des Manoirs de Terrebonne*³⁶, la Cour d'appel a fait un lien concret entre valeurs relatives et droit d'usage restreint dans une partie commune. Se trouvait en litige une terrasse dont la dimension était discutée par le syndicat pour les fins de sa reconstruction. Sur ce sujet, la Cour détermine :

[16] Pour les motifs qui suivent, la Cour est d'avis que le juge n'a pas commis d'erreur manifeste et déterminante dans son appréciation de la preuve et notamment, dans l'interprétation de la déclaration de copropriété qui constitue le document contractuel liant les parties.

[17] Il est vrai, et l'intimé le concède, que la déclaration de copropriété est muette quant à la dimension précise des deux terrasses. Toutefois, et contrairement à ce que soutient l'appelant, cela n'est pas fatal à la position de l'intimé. Voici pourquoi.

[18] D'abord, la déclaration de copropriété est signée en juillet 2002 soit environ 18 mois avant que l'appelant ne fasse l'acquisition de sa fraction. Son article 11 (6) cité par le juge, prévoit l'existence de deux terrasses situées sur le toit de l'immeuble, mais ne fait aucune distinction entre elles.

[19] Les deux fractions qui bénéficient d'un accès et usage exclusif aux terrasses se voient attribuer, comme les autres copropriétaires d'ailleurs, une valeur relative établie en fonction de la partie privative occupée, ce qui inclut une quote-part calculée en fonction de l'espace occupé dans les parties communes de l'immeuble.

[20] Or, l'article 22 de la déclaration de copropriété alloue une quote-part similaire, voire inférieure à l'appelant par rapport à l'autre copropriétaire qui bénéficie aussi de l'usage d'une terrasse, alors que dans les faits, l'appelant jouit d'un espace à usage réservé six fois plus grand que celui de son voisin. C'est d'ailleurs la conclusion à laquelle en arrivent les experts retenus par l'intimé pour évaluer l'état de l'actif : « la terrasse dont jouit l'appelant devait être de la même dimension que l'autre et la valeur relative de chaque partie privative ainsi que la quote-part dans les parties communes sont semblables pour les deux unités "même si la terrasse du bâtiment 6668 est pratiquement six fois plus grande". »

(Nos soulignés)

- Finalement, l'article [1053](#) C.c.Q. a été modifié le 10 janvier 2020.

Un troisième alinéa y a été ajouté reprenant pour partie l'ancien second alinéa et en y ajoutant :

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.
(Les parties nouvelles sont soulignées)

Le PL 16 comporte également une disposition transitoire notable.

150. Les clauses pénales applicables en cas de contravention à une déclaration de copropriété incluses dans le règlement d'un immeuble avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputées faire partie de l'acte constitutif de copropriété conformément à l'article [1053](#) du Code civil, modifié par l'article 30 de la présente loi.

En d'autres termes, les clauses pénales insérées dans un règlement d'immeuble avant l'entrée en vigueur de la loi sont automatiques réputées faire partie de l'acte constitutif comme cela aurait dû toujours être. Reste à savoir ce que recouvre exactement une clause pénale. Une clause imputant les honoraires extrajudiciaires au copropriétaire en défaut n'est-elle pas une forme de sanction ? Ne devrait-elle pas être incluse à l'acte constitutif ? Au contraire et dans la mesure où les pouvoirs du Tribunal à l'égard d'une telle clause (raisonnabilité) ne sont pas les mêmes (réduction) qu'à l'égard d'une clause pénale, la clause d'honoraires peut-elle être adoptée par règlement ? Il n'y a pour le moment pas de réponse à ces questions en jurisprudence, qui ont des incidences pratiques non négligeables.

Quant aux pouvoirs des différents organes, ils sont en lien avec l'objet même du syndicat, tel que défini à l'article [1039](#) C.c.Q. Le conseil d'administration dispose en principe d'une compétence résiduelle, mais sous réserve des décisions relevant de l'assemblée des copropriétaires.

Depuis le 10 janvier 2020, l'article [1039](#) a été bonifié pour se lire :

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

Elle prend le nom de syndicat.

(Les parties nouvelles sont soulignées)

Cet objet est large. En 2021, dans *9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville*³⁷, la Cour d'appel a notamment eu l'occasion de préciser la portée de cette disposition en faisant un lien avec les articles [1077](#) et [1081](#) C.c.Q. Elle a indiqué :

[39] L'appelant soutient que l'article [1081](#) C.c.Q. ne permet au syndicat que d'intenter une action en vue d'obtenir le respect des obligations relatives aux parties communes et de ne réclamer que ses propres dommages susceptibles d'en découler, et non pour les dommages subis par les copropriétaires personnellement. Je ne peux faire droit à cette prétention.

[40] Le syndicat des copropriétaires a comme objet principal la sauvegarde des intérêts communs des copropriétaires. Il détient ce mandat des dispositions de la loi, laquelle ajoute aux règles qui s'appliquent ordinairement aux personnes morales. C'est ainsi que l'article [1081](#) C.c.Q. reconnaît au syndicat l'intérêt juridique qui l'autorise à intenter « toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice de sol », sans restreindre la portée de ce droit autrement qu'en conditionnant son exercice à l'obtention de l'autorisation des copropriétaires de cette partie, lorsque le vice concerne les parties privatives.

[41] Retenir la proposition de l'appelante impliquerait que, malgré le mandat que possèdent les syndicats intimés de veiller aux intérêts communs des copropriétaires en présence de vices touchant les parties communes et les parties privatives (avec l'autorisation des copropriétaires), chacun des copropriétaires serait obligé d'entreprendre son propre recours afin de réclamer ses dommages alors qu'ils découlent de la même faute reprochée par l'ensemble des copropriétaires. Cette lecture de l'article 1081 C.c.Q. m'apparaît aller autant à l'encontre de son texte que de l'économie judiciaire. Plutôt, cet article « doit faire l'objet d'une interprétation extensive » qui lui fait couvrir « tous les recours personnels des copropriétaires en leur nom, y compris l'action en réduction du prix, en annulation, en dommages-intérêts, etc. ». Ainsi, le syndicat doit pouvoir réclamer non seulement ses propres dommages et ceux subis par les copropriétaires lorsqu'un vice affecte les parties privatives, mais aussi les dommages subis par les copropriétaires lorsqu'ils découlent d'un vice qui affecte les parties communes.

(Nos soulignés)

Par contre, le conseil d'administration ne porte pas sur ses épaules le poids de toutes les décisions et il doit tour à tour :

- Consulter les copropriétaires en assemblée par exemple pour le budget annuel ou une cotisation spéciale³⁸ ; ou
- Obtenir leur approbation par exemple dans le cadre d'un financement³⁹ à des majorités plus ou moins élevées⁴⁰, lesquelles sont d'ordre public⁴¹ ; et éventuellement,
- Obtenir le consentement de certains copropriétaires directement impactés⁴².

B. Le règlement d'immeuble

La seconde partie de la déclaration constitue un recueil de règles plus pratiques relatives « à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété »⁴³. Elles ne sont pas sans limite et notamment balisées par l'article 1056 C.c.Q.

En 2021, dans *Mosca c. SDLC Les Tours du Château Horizontal*⁴⁴, la Cour d'appel devait se prononcer sur la validité d'un règlement limitant le pourcentage d'unités susceptibles d'être offertes en location.

[58] Cela étant, en l'espèce, la juge de première instance cite l'arrêt Kilzi et s'inspire de la conception élargie de la destination de l'immeuble qui y est développée. Elle souligne le caractère luxueux de l'immeuble et le fait que les résidents ont à cœur son entretien, avant de conclure que le fait de limiter le droit de location à 10 % des unités de la copropriété ne constitue pas la négation du droit de location, mais plutôt un aménagement ou un encadrement de l'exercice d'un tel droit dans le respect de la destination de l'immeuble.

[59] Avec égards, j'estime qu'elle a tort.

[60] Les restrictions apportées au droit de location des copropriétaires constituent bien plus qu'un simple aménagement ou un encadrement du droit de location. Elles font passer le nombre d'unités pouvant être mises en location de 100 % à 10 % et donne une priorité aux propriétaires qui louent déjà leur unité (18 % au moment du vote), ce qui a pour effet le jour du vote de nier concrètement à 82 % des copropriétaires le droit de louer leur unité, alors qu'il s'agit de l'un des attributs du droit de propriété protégé par l'article 1063 C.c.Q. et prévu expressément dans la Déclaration de copropriété. Ces restrictions ne peuvent être justifiées par la destination de l'immeuble suivant une conception élargie qui tiendrait compte de son caractère luxueux ni par le fait que ses résidents ont à cœur son entretien.

[61] La Déclaration de copropriété prévoit déjà l'encadrement du droit de location par l'exclusion de la location à court terme, ainsi que de l'interdiction d'exercer une activité professionnelle susceptible de nuire à la tranquillité des lieux. La vocation « résidentielle » et le terme « résidence » réfèrent à l'action de rester à demeure en un endroit, ainsi qu'à des habitations d'un certain luxe, mais sans y associer la qualité spécifique de propriétaire plutôt que de locataire.

[62] Les intimés plaident que la proposition de modification du règlement est justifiée pour préserver la destination « d'un immeuble à l'origine majoritairement occupé par les copropriétaires qui s'impliquent tant au niveau matériel que financier ».

[63] Or, avec égards, à supposer même que la conception élargie qu'ils proposent de la destination de l'immeuble ait été démontrée, le Règlement voté le 25 mai 2017 n'était pas justifié par une telle destination, puisqu'il n'y a pas de « lien inhérent rationnel » entre l'occupation majoritaire par les copropriétaires de l'immeuble et le fait de refuser à la quasi-totalité des copropriétaires (dans une proportion de 82 % à 90 %) le droit de louer leur unité.

(Nos soulignés)

De manière générale, il faut en retenir que le règlement d'immeuble ne peut comporter de clauses ayant pour objet ou pour effet de nier l'un des attributs du droit de propriété. Par exemple, une clause interdisant de céder une partie privative à une personne morale qui en détiendrait déjà plusieurs autres. Une telle clause ne passerait pas le test de l'article 1056 C.c.Q. Il en serait probablement de même d'une clause qui viendrait purement et simplement interdire de louer une partie privative de

stationnement autrement qu'à un copropriétaire.

C. L'état descriptif des fractions

La dernière et troisième partie de la déclaration est consacrée à la « désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes. [Elle] contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur ; sauf les hypothèques et les sûretés qui s'y greffent »⁴⁵.

La première étape d'un projet de mise en copropriété est la division du lot en plusieurs. Cette opération est matérialisée par un plan cadastral. L'auteur Serge Allard l'expose comme suit, rappelant les prévisions de l'article [3030](#) C.c.Q.⁴⁶ :

10. L'établissement de la copropriété d'un immeuble requiert tout d'abord la division matérielle de l'objet. L'immeuble doit être divisé en domaines privatifs et communs. Alors qu'en droit français, seul le règlement de l'immeuble pourvoit sommairement à la description des lots, le *Code civil du Bas Canada* imposait déjà des opérations cadastrales complexes et diversifiées.

1.1. Le domaine et l'application de l'article [3030](#), al. 2 du *Code civil du Québec*

11. L'article [3030](#), al. 2 du *Code civil du Québec* édicte l'obligation de procéder à une division cadastrale formelle avant l'inscription au bureau de la publicité foncière d'une déclaration de copropriété ou de coemphytéose.

12. Selon les commentaires du ministre de la Justice, la nouvelle disposition a pour finalité limitée de reprendre l'article [2175](#), al. 3 du *Code civil du Bas Canada* sous une forme nouvelle et de l'étendre expressément à la coemphytéose [...].

29. Le plan cadastral procède d'un mesurage formel. Les parties privatives et communes sont bornées tel qu'il appert des plans officiels. [...] La déclaration de copropriété comprend généralement des précisions quant à la nature des bornes des parties privatives et communes et la contradiction éventuelle entre les plans et la déclaration, quant à la nature exacte des bornes, devrait être résolue au profit du plan cadastral. La déclaration ne peut, à elle seule, avoir pour effet de modifier les bornes des parties privatives et communes telles qu'elles ont été déterminées au moyen du cadastre.

(Nos soulignés)

En cas de contradiction entre le cadastre et la déclaration de copropriété, c'est le plan cadastral qui prévaut. L'auteur Denys-Claude LAMONTAGNE⁴⁷ explique clairement pour quelles raisons il en est ainsi en raison de la facture de l'article [2175](#) C.c.B.C. devenu [3030](#) C.c.Q. L'auteure Christine GAGNON⁴⁸ opine aux mêmes effets.

La Cour d'appel dans *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*⁴⁹ a aussi confirmé qu'en copropriété divise :

[62] L'assiette d'une partie privative ne peut correspondre à autre chose que l'aire de surface mesurée à l'intérieur des bornes de cette même partie privative, alors que les mesures indiquées au plan cadastral sont présumées exactes (art. [3027](#), al. 2 C.c.Q.).

En revanche, c'est la déclaration de copropriété qui qualifie tel ou tel lot de partie privative ou commune ou encore qui constitue à l'intérieur de ces dernières une ou plusieurs parties communes à usage restreint à l'intérieur.

La présomption prévue à l'article [1044](#) C.c.Q. peut servir à l'interprétation de la déclaration et à combler le silence ou l'ambiguïté de celle-ci. Ces situations sont fréquentes dès que la déclaration peut avoir été publiée des années avant des modifications ou ajouts substantiels à l'immeuble.

En 2021, dans *Syndicat Les Lofts St-James Condominiums c. Landry*⁵⁰, la Cour d'appel est venue ainsi énoncer :

[13] Le juge conclut que le système de climatisation est un accessoire des climatiseurs privatifs en se basant exclusivement, écrit-il, sur les articles 11 et 106(10) de la Déclaration. Or, il ne reprend pas l'article 11, mais bien le paragraphe 106(11) de la Déclaration, lequel précise que les coûts de fonctionnement et de réparations du réservoir à eau chaude, situé dans une partie privative, sont à la charge du copropriétaire de la partie privative. Puis, le paragraphe 106(10) précise qu'il en est de même pour « les thermostats, les plinthes chauffantes, les conduits de chauffage et les ventilateurs et climatisations » et que le Syndicat n'en sera aucunement responsable. Personne ne conteste d'ailleurs le caractère privatif des composantes du système de climatisation situé à l'intérieur des parties privatives. Il appartient à chaque copropriétaire de raccorder son unité au système central.

[14] L'article 11 de la Déclaration décrit plutôt les parties communes. L'article prévoit que l'énumération n'est pas exhaustive et il précise, à son alinéa 6, que « les systèmes suivants : de chauffage, d'électricité, de gaz naturel, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de conduits, de communications, de télécommunications, y compris ceux qui traversent les parties privatives, tous biens meubles destinés à usage commun » sont des parties communes.

[15] Cela étant, le juge ne tient pas compte de cette disposition lorsqu'il conclut que le système de climatisation est l'accessoire du climatiseur dans la partie privative. Certes, elle n'identifie pas nommément le système de climatisation. Cependant, comme mentionné plus haut, il n'est pas contesté que l'infrastructure en litige est notamment composée de tuyaux, de plomberie, de ventilation et de conduits. Puisque ces éléments sont, eux, qualifiés de parties communes par la déclaration de copropriété, l'interprétation préconisée par l'intimé et retenue par le juge est difficile, voire impossible à soutenir à moins de conclure que les parties ont voulu diviser « l'accessoire » en parties communes et privatives.

[16] Le juge omet également de tenir compte de l'article 1044 C.c.Q. qui énonce la présomption qu'un système de climatisation est une partie commune.

[18] Cet article établit une présomption simple applicable en cas de silence de la Déclaration. À l'instar de l'auteur Lafond, on peut croire que « le bon sens et la nature profonde de la copropriété divise empêchent de privatiser certains éléments (par exemple, le système de chauffage central, les canalisations extérieures, la piscine, le hall d'entrée) », ou, dans le présent dossier, le système de climatisation.

[19] En l'espèce, hormis les équipements qui peuvent se trouver dans les parties privatives, et qui sont mentionnés dans la Déclaration, force est d'admettre que celle-ci est totalement muette sur l'infrastructure du système de climatisation qui se retrouve, *de facto*, dans les parties communes. Si on peut y voir une lacune, l'article 1044 C.c.Q. comble entièrement cette omission.

(Nos soulignés)

En 2022, dans *St-Pierre c. Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame*⁵¹, la Cour d'appel a également rappelé que c'est la déclaration qui définit la fraction et qui précise notamment si elle comprend un « droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant »⁵². Ainsi :

[...] c'est la déclaration de copropriété, et non l'acte d'acquisition de la fraction, qui octroie le droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement par fraction. En l'espèce, l'acte d'acquisition des auteurs de l'appelante ne fait d'ailleurs aucune mention de quelque espace de stationnement, la seule référence en étant une indirecte alors que l'acte renvoie à la déclaration de copropriété (« The whole subject to the provision of the declaration of co-ownership »).

[19] L'acte de vente suivant concernant cette fraction ne contient pas plus de précision au sujet des espaces de stationnement. La première mention n'apparaît qu'à l'acte d'acquisition de l'appelante, où il est indiqué que « [l]a présente vente comprend trois (3) aires de stationnement attribuées à la partie exclusive situées au sous-sol de la bâtisse » et que « [l]es droits vendus sont sujets aux dispositions de la déclaration de copropriété ». Or, un tel acte est inopposable au syndicat qui n'y est pas intervenu, d'autant plus que cette cession contrevient à la déclaration de copropriété.

[20] Enfin, puisque l'acte en question n'est pas opposable au syndicat, celui-ci peut déposer son recours afin de faire respecter la déclaration de copropriété sans que l'appelante puisse lui opposer la prescription.

(Nos soulignés)

III– LA DECLARATION : DES FORMALITES SUBSTANTIVES POUR SA MODIFICATION

Une fois, la déclaration publiée, celle-ci n'est pas immuable. Elle peut notamment être réécrite afin de s'adapter aux nécessités modernes ou actuelles de l'immeuble ou voulues par les copropriétaires. Cet exercice peut également être l'occasion de tenir compte des réformes législatives rendant parfois obsolètes certaines clauses de la déclaration. Règle générale, les formalités de modifications suivent les trois parties examinées ci-dessus.

A. L'exigence d'un écrit

Un acte notarié et en minute est requis depuis toujours pour modifier l'acte constitutif ou l'état descriptif des fractions. Pour ce qui est du règlement d'immeuble, le PL 16 est venu préciser au moyen d'amendements aux articles 1060 et 1070 C.c.Q. qu'un écrit était requis et qu'une modification tacite n'était pas envisageable.

Le législateur, en adoptant ledit projet de loi, présumait, avec raison, que l'acte constitutif ne peut pas, et n'a jamais pu, être modifié autrement que par acte authentique (notarié) publié au registre foncier, conformément à l'article 1059 C.c.Q. Seule l'adoption d'un règlement, écrit, et déposé au registre de la copropriété, peut constituer un amendement valide au règlement d'immeuble. À plus forte raison, il n'est pas permis de modifier tacitement l'acte constitutif.

En 2022, dans *Brown c. Syndicat des copropriétaires des Manoirs de Terrebonne*⁵³ l'énonce clairement :

[30] Ainsi, si pour modifier un acte constitutif de copropriété et l'état descriptif des fractions, un acte notarié en minute inscrit au registre foncier est nécessaire, il est difficile de concevoir qu'une modification tacite émanant du comportement des parties non constatée dans un acte notarié puisse avoir un quelconque effet.

(Nos soulignés)

Les « dispositions diverses et transitoires » du PL 16 incluent un article 157 se lisant comme suit : « 157. Les articles 31 et 52 sont déclaratoires ». Il ne fait aucun doute que les modifications des articles [1060](#) et [1096](#) C.c.Q. sont déclaratoires, le législateur ayant pris le soin de le préciser. Dès lors, il faut en conclure que les modifications en question correspondent à ce que le législateur a toujours voulu et qu'elles s'appliquent aux faits survenus avant leur sanction. La loi déclaratoire a pour effet de dissiper les doutes qui pouvaient exister quant au sens ou à la portée des dispositions concernées.

Dans *Gravel c. Cité de St-Léonard*⁵⁴ la Cour suprême (l'honorable Louis-Philippe Pigeon), nous enseigne :

La Législature a le pouvoir de décréter des lois ayant un effet rétroactif, y compris des lois déclaratoires (voir *Cusson c. Robidoux*). [...]

Dans *Régie des rentes du Québec c. Canada Bread Company Ltd.*⁵⁵, cette même Cour a affirmé :

[2] Lorsque le législateur adopte une disposition déclaratoire à effet rétroactif, il est présumé avoir mesuré la nécessité de clarifier ainsi l'interprétation par rapport au bouleversement et à l'iniquité pouvant résulter de sa rétroactivité. Les tribunaux doivent donc faire preuve de déférence à l'endroit de cette décision du législateur. [...]

[28] Il est tout aussi reconnu en droit que les dispositions déclaratoires ont un effet immédiat sur les affaires pendantes et qu'elles font donc exception à la règle générale du caractère prospectif de la loi. L'interprétation imposée par une disposition déclaratoire remonte dans le temps jusqu'à la date d'entrée en vigueur du texte de loi qu'elle interprète, faisant en sorte que ce texte de loi est réputé avoir toujours inclus cette disposition. Cette interprétation est donc considérée comme ayant toujours été la loi : R. Sullivan, *Sullivan on the Construction of Statutes* (5^e éd. 2008), p. 682-683.

[29] Toutefois, des limites s'appliquent à l'effet immédiat d'une loi déclaratoire. En 1953, notre Cour a fait sien, dans *Western Minerals*, l'énoncé de W. F. Craies, *A Treatise on Statute Law* (4^e éd. 1936), selon lequel les lois déclaratoires [traduction] « statuent sur les affaires semblables qui sont pendantes à la date du jugement, mais elles n'opèrent pas la réouverture d'affaires déjà jugées » : p. 370, citant Craies, p. 341-342. Tout comme un précédent ayant force de loi, l'interprétation adoptée par le législateur au moyen d'une disposition déclaratoire s'applique à toutes les causes futures et à celles pendantes au moment de l'entrée en vigueur de la disposition, même si les faits générateurs du litige sont antérieurs à l'adoption de cette dernière. Toutefois, les dispositions déclaratoires n'ont pas pour effet de rouvrir des causes tranchées par un jugement définitif. (Nos soulignés)

Au sujet des effets d'une législation expressément déclaratoire, l'auteur Pierre-André Côté indique⁵⁶ :

1878. L'intérêt de distinguer la loi déclaratoire des autres réside dans l'effet rétroactif qu'on leur reconnaît généralement. En principe, la loi déclaratoire a effet à compter de la prise d'effet de la loi dont le sens est explicité : « [traduction] Lorsqu'une loi est de par sa nature déclaratoire, la présomption contre l'interprétation rétroactive n'est pas applicable ».

1879. Une telle loi s'applique non seulement à des faits survenus avant son édicition, mais aussi aux causes pendantes, même en appel : « À mon avis, le passage suivant de "Craies On Statute Law" exprime correctement l'état du droit à condition que l'expression "causes pendantes" soit comprise comme incluant les actions où, bien que le jugement ait été rendu, un appel est pendant au jour de l'entrée en vigueur de la loi déclaratoire : "[traduction] Les lois de ce genre [c'est-à-dire les lois déclaratoires], comme un jugement, tranchent les litiges similaires pendants au moment du jugement, mais n'emportent pas réouverture des affaires décidées". »

1880. Cet extrait de Craies On Statute Law suggère que la loi déclaratoire s'assimile à une décision de justice. Cette analogie permet d'expliquer le caractère rétroactif de la loi déclaratoire : « [L]a loi d'interprétation ne fait pas partie de la législation, mais de la jurisprudence ; le législateur, qui veut fixer quel est le sens du droit existant, se place sur le même terrain que le juge et prétend jouer un rôle analogue au sien. Nous avons ainsi la clef des difficultés : la loi d'interprétation rétroagit, tout comme rétroagirait un changement de jurisprudence. »

1881. L'assimilation de la loi déclaratoire à un jugement se retrouve dans l'extrait suivant des notes du juge Pigeon dans *Gravel c. Cité de St-Léonard* : « En s'abstenant de donner au texte nouveau l'effet rétroactif ou déclaratoire, le législateur évite de se prononcer sur l'état antérieur du droit et laisse aux tribunaux le soin de le faire. »

1882. Puisque la loi déclaratoire a un effet rétroactif, il importe peu de distinguer selon qu'elle a été édictée après ou avant les faits ayant donné naissance au litige : elle s'y appliquera de toute façon. Il en va autrement lorsque la loi contient une interprétation législative implicite. (Nos soulignés)

Les formalités prévues par le Code sont donc substantives, et ce, depuis le départ. Il faut en retenir que quelques modifications que ce soit vont nécessiter un écrit. Sa forme sera notariée et en minute avec publication au registre foncier

advenant que l'acte constitutif ou l'état descriptif des fractions soient affectés. Autrement, un procès-verbal ou une résolution écrite versée aux registres de la copropriété pourra suffire.

B. L'exigence d'un accord

La modification à l'acte constitutif nécessite minimalement une décision de l'assemblée prise à la majorité prévue à l'article [1097](#) C.c.Q. Cet article a été modifié pour prévoir ce qui suit quant à la majorité à atteindre.

[1097](#). Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent : [...]

4^o La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.
(Nos soulignés)

Lorsque la modification à l'acte constitutif entraîne ou consiste en une modification à la destination de l'immeuble, c'est la majorité de l'article [1098](#) C.c.Q. qui est applicable. Encore faut-il que ce soit vraiment la destination de l'immeuble qui soit affectée. Ce sont les enseignements de la décision *Lejay c. Syndicat de copropriété les Fougerolles du Relais* dont nous discutée précédemment.

Cette distinction a une incidence comme dans cette cause lorsque la déclaration est antérieure au 1^{er} janvier 1994 et lorsque la déclaration comporte une clause prévoyant que « la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble ». C'était d'ailleurs un des arguments du copropriétaire dans ce dossier.

La Cour d'appel en a disposé de manière quelque peu discutable à notre humble avis et avec égards.

[125] En ce qui a trait à l'article 38.2 de la Déclaration modifiée, Lejay fait valoir que la modification à la règle de l'unanimité des voix prévue dans l'ancienne Déclaration de copropriété (article 18.7.3) contrevient à l'article [53](#) de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* [67] qui est d'ordre public et doit recevoir application, de sorte que la règle de l'unanimité ne pouvait être modifiée.

[126] Fougerolles est plutôt d'avis que le vote requis est celui que fixe l'article [1097](#) C.c.Q. entré en vigueur le 10 janvier 2020, puisqu'il s'agit d'une simple modification à l'acte constitutif de copropriété.

[127] La juge tranche la question de la façon suivante :

[124] Or, cette dernière disposition ne fait que maintenir la règle de l'unanimité contenue dans les Déclarations de copropriétés établies avant le 1^{er} janvier 1994. Elle n'interdit pas la possibilité de la modifier ultérieurement.

[125] C'est justement ce que l'Assemblée des copropriétaires a fait en adoptant l'article 38.2. De plus, cette décision ne requerrait que 75 % des voix des copropriétaires comme le commande l'article [1097](#) C.c.Q.

[126] L'auteure M^e Christine Gagnon est également de cet avis :

Une autre question se pose à ce sujet. On sait que la déclaration de copropriété peut être modifiée par l'assemblée des copropriétaires. Si les copropriétaires désirent modifier leur déclaration de copropriété pour y introduire la règle de l'article [1098](#) C.c.Q. plutôt que celle de l'article [442h](#) C.c.B.C. quelle majorité sera nécessaire ?

Nous sommes d'avis que la majorité de l'article [1097](#) C.c.Q. est suffisante puisqu'il s'agit alors d'une modification à l'acte constitutif. L'article [1097](#) C.c.Q. est une disposition impérative aux termes de l'article [1101](#) C.c.Q. Aucun texte de loi ne permet expressément d'y déroger. Il faudrait interpréter l'article [53](#) L.A., qui pose une règle d'exception, au-delà de son texte, de façon très libérale et à l'encontre d'une disposition d'ordre public pour soutenir que l'ancienne règle de l'unanimité ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.

Nous sommes d'avis que, dans la déclaration de copropriété publiée avant 1994, la stipulation qui impose que tout changement à la destination de l'immeuble soit adopté à l'unanimité est maintenue. Toutefois, cette stipulation peut être modifiée pour établir la règle de l'article [1098](#) C.c.Q. Cette dernière modification est adoptée avec la majorité de l'article [1097](#) C.c.Q. Il est possible que, par cette modification, on réussisse, de façon pratique, à contourner la règle de l'article [53](#) L.A. Mais l'article [53](#) échappe à la notion d'ordre public posée par l'article [1101](#) qui ne s'applique qu'à une décision prévue au chapitre de la copropriété divisée du *Code civil du Québec*.

(Renvoi omis ; soulignements omis)

[128] Je suis du même avis. Compte tenu des modifications au Code civil du Québec entrées en vigueur en 2020, il est permis à l'assemblée des copropriétaires de modifier l'acte constitutif antérieur à 1994 par le vote de 75 % des

copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (art. 1097 C.c.Q.).
(Nos soulignés)

Permettre de modifier la clause maintenue par la disposition transitoire revient à contourner l'effet de celle-ci. Le temps ne change rien à l'affaire. Ce n'est pas parce que près de 30 ans se sont écoulés depuis l'entrée en vigueur du C.c.Q. que l'article [53](#) s'en trouve amoindri, le tout respectueusement soumis.

Sur une autre note, la Loi a changé pour permettre la tenue des réunions du conseil d'administration ou des assemblées en mode virtuel, hybride ou purement présentiel. Cette pratique qui s'est développée fortement durant la pandémie a été pérennisée aux articles [1084.1](#), [1088.1](#) et [1089.1](#) C.c.Q. ⁵⁷. Elle a l'avantage de permettre un calcul des votes à la fois rapide et sûr.

Pour le calcul de ces votes, il y a lieu de tenir compte du quorum selon l'article [1089](#) C.c.Q. et des réductions de voix éventuellement applicables et notamment celles prévues aux articles [1091](#) et [1092](#) C.c.Q. Cette dernière concerne le promoteur ou ses ayants cause et est sujette à certaines conditions et exceptions.

En 2021, dans *Syndicat des copropriétaires Cond'eautels du Manoir c. Hôtel & Suites Le Lincoln inc.* ⁵⁸, la Cour d'appel est venue en discuter. Elle indique :

[19] L'article [1092](#) C.c.Q. n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de voix du promoteur, mais bien de le réduire à compter de la deuxième année de la publication de la déclaration de copropriété. Entre la fin de la deuxième année et de la troisième année, son nombre de voix est réduit à 60 % du nombre total de voix, en plus des voix rattachées à la fraction qu'il occupe. Par la suite, ce nombre est réduit à 25 %. Il s'agit d'un plafond et non d'un minimum.
(Nos soulignés)

Par ailleurs, il faut tenir compte de la rédaction de l'article [1093](#) tel que modifié au 10 janvier 2020 (afin de codifier la jurisprudence antérieure ⁵⁹) :

[27] La Cour conclut que l'exception prévue à l'article [1093](#) C.c.Q. s'applique en l'espèce. L'intimée, qui aurait pu être considérée comme promoteur au sens de l'article [1092](#) C.c.Q., ne l'est pas puisqu'elle a acquis de bonne foi ses fractions avec l'intention de les occuper conformément à la déclaration de copropriété et pour un prix égal à leur valeur marchande.

[28] Le juge a donc commis des erreurs dans l'interprétation des articles [1092](#) et [1093](#) C.c.Q. Toutefois, celles-ci n'affectent pas la conclusion à laquelle il en arrive d'accueillir la demande introductive d'instance en jugement déclaratoire.
(Nos soulignés)

C. Les contestations et les effets de l'absence de celle-ci

La Loi prévoit désormais que le procès-verbal de toute décision prise par le syndicat, qu'elle soit le fait du conseil d'administration (art. [1086.1](#) C.c.Q.) ou de l'assemblée (art. [1102.1](#) C.c.Q.). Des recours en annulation ou exceptionnellement en modification sont possibles à l'égard de ces décisions (art. [1086.1](#) et [1103](#) C.c.Q.).

À la face même de ces articles, l'annulation ou, exceptionnellement, la modification d'une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée peut être prononcée pour des motifs précis et limités. Lors de l'étude détaillée du projet de loi ayant conduit à l'adoption de l'article [1086.2](#) C.c.Q., il fut présenté comme suit ⁶⁰ :

M^{me} Laforest : [...] Le second, soit l'article [1086.2](#), permet la révision, par le tribunal, des décisions prises par le conseil d'administration lorsqu'elles constituent un abus de droit.
(Nos soulignés)

De plus, l'action doit être exercée dans un délai de déchéance, lequel est d'ordre public ⁶¹ de direction ⁶². Ce délai « résulte d'un texte exprès » au sens de l'article [2878](#) C.c.Q. Sa durée est de 90 jours. Son point de départ est l'adoption de la décision ⁶³. Le délai de déchéance se distingue du délai de prescription en ce qu'il ne peut être allongé par un acte interruptif ⁶⁴. Ainsi que l'énonçait la Cour suprême dans *L'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal c. J.J.* ⁶⁵ : « la déchéance ne souffre ni suspension, ni interruption ». L'expiration du délai de déchéance doit être soulevée d'office par le tribunal.

Ce recours extraordinaire doit demeurer, quant à nous, un « remède exceptionnel » ⁶⁶, afin de ne pas paralyser le fonctionnement des syndicats des copropriétaires. Il semble que c'est pour cette raison qu'il est enchâssé dans un court délai de déchéance. Sinon, les administrateurs et administratrices, souvent bénévoles, vivraient sous l'épée de Damoclès de l'exercice d'un pouvoir de surveillance sur une trop longue période. La seule présence de pôle d'influence au sein d'un organe délibérant ne rend pas sa décision partielle ⁶⁷. De même, les tribunaux doivent se garder de juger de l'opportunité ⁶⁸ des décisions prises et s'en tenir à un examen de légalité ⁶⁹.

Qu'advient-il d'une modification à la déclaration prise à une majorité inférieure à celles d'ordre public prévues aux articles [1096](#), [1097](#) ou [1098](#) C.c.Q. sans qu'une contestation ait été logée dans le délai de déchéance prévu à l'article [1103](#) ou même

dans le délai raisonnable d'un recours en révision ? Le tribunal ne pourrait que constater l'existence de cette décision et devrait, si cet argument n'est pas soulevé par l'une des parties, relever d'office l'expiration du délai de déchéance ou relever l'expiration du délai raisonnable.

En annulant ou « exceptionnellement » en modifiant une décision du syndicat, le Tribunal (la Cour supérieure) ne fait qu'exercer son pouvoir de contrôle et de surveillance à l'égard des « personnes morales [...] de droit privé »⁷⁰. C'est d'ailleurs pour cette même raison que la Cour du Québec décline compétence lorsqu'elle en est saisie⁷¹. Or, ce contrôle judiciaire opéré par la Cour supérieure est assujéti à un « délai raisonnable »⁷². Ce délai est la plupart du temps fixé à six mois. Il n'est pas assujéti à la prescription générale de trois ans. C'est, selon nous, le sort qui devrait être réservé aux décisions du syndicat. Quelle que soit la gravité des motifs de contestation, il ne devrait pas permettre d'obtenir l'annulation de la décision dans un délai dont le point de départ peut être reporté ou qui peut être interrompu ou suspendu. Nous savons et sommes bien conscients que d'autres sont d'avis contraire en se basant sur une distinction entre décision illégale et décision inexistante⁷³.

À nos yeux, il faut plutôt prendre en considération le choix clair et explicite du législateur et l'objectif de sécurité juridique. L'avenir permettra probablement à la Cour d'appel de se prononcer sur cette question, qui ne lui a pas encore été soumise, notamment depuis que le législateur a réitéré son choix en 2020 d'un délai de déchéance à l'égard des décisions du conseil en plus du choix déjà fait dès 1994 à l'égard des décisions de l'assemblée.

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

1. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ, c. CCQ-1992, art. [53](#) ; cet article prévoyant à ses alinéas 2 et 3 deux exceptions libellées comme suit : « La stipulation de la déclaration de copropriété qui pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble est toutefois maintenue, malgré l'article [1101](#) du nouveau code. Est également maintenue, malgré l'article [1064](#) du nouveau code, la stipulation de la déclaration de copropriété qui fixe la contribution aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble suivant les dimensions de la partie privative de chaque fraction ».

2. *Ibid.*

3. *Magne c. Martingal*, 2015 QCCS 2772, [EYB 2015-252917](#).

4. *Construction canadienne T.J. Québec inc. c. Bertrand*, 1994 CanLII 3731, [REJB 1994-28707](#) (QC CS).

5. Projet de loi n^o 16, *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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*, L.Q. 2019, c. 28.

6. *Ibid.*

7. *Lavallée c. Simard*, 2011 QCCA 1458, [EYB 2011-194144](#).

8. Projet de loi n^o 141, *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 ; pour des commentaires article par article, voir Clément LUCAS, « PL 41 & PL 141, un article à la fois », en ligne <<https://www.djclegal.com/pl-41-pl-141-les-assurances-en-copropriete-un-article-a-la-fois/>>.

9. Projet de loi n^o 16, *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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*, L.Q. 2019, c. 28 ; Ludovic LE DRAOULLEC, « La loi 16, un article à la fois », en ligne : <<https://www.djclegal.com/la-loi-16-un-article-a-la-fois/>>.

10. Projet de loi n^o 41, *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*, L.Q. 2020, c. 5 ; Clément LUCAS, « PL 41 & PL 141, un article à la fois », en ligne <<https://www.djclegal.com/pl-41-pl-141-les-assurances-en-copropriete-un-article-a-la-fois/>>.

11. Projet de loi n^o 64, *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*, L.Q. 2021, c. 25 ; Marie-Cécile BODÉÛS, « Projet de loi 64 et protection des renseignements personnels », en ligne : <<https://www.djclegal.com/projet-de-loi-64-et-protection-des-renseignements-personnels/>>.

- 12.** [Projet de loi n^o 78, Loi visant principalement à améliorer la transparence des entreprises](#), L.Q. 2021, c. 19 ; Pierre G. CHAMPAGNE, « *Projet de loi 78 – Loi visant à améliorer la transparence des entreprises* », en ligne : <<https://www.djclegal.com/projet-de-loi-78-et-transparence-des-entreprises/>>.
- 13.** [Projet de loi n^o 103, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif](#), L.Q. 2021, c. 35.
- 14.** [Projet de loi n^o 96, Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français](#), L.Q. 2022, c. 14 ; Clément LUCAS, « *Les impacts du projet de loi 96 en copropriété* », en ligne : <<https://www.djclegal.com/les-impacts-du-projet-de-loi-96-en-copropriete/>>.
- 15.** [Projet de loi n^o 8, Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice, notamment en favorisant la médiation et l'arbitrage et en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec, le français](#), L.Q. 2023, c. 3. ; Clément LUCAS, « *Médiation et arbitrage en copropriété à l'aune du projet de loi 8 et de la jurisprudence récente* », dans *Repères*, avril 2023, *La référence*, [EYB2023REP3624](#).
- 16.** Art. [1038](#) C.c.Q.
- 17.** Art. [1060](#) C.c.Q.
- 18.** *Clinique médicale Symbiose inc. c. Syndicat Copropriété du 5555 Côte-des-Neiges*, 2023 QCCA 111, [EYB 2023-509202](#), par. 11.
- 19.** *Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condos phase II c. Boisvert*, 2013 QCCA 832, [EYB 2013-221777](#), par. 10.
- 20.** Art. [1062](#) C.c.Q.
- 21.** *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*, L.Q. 2022, c. 14.
- 22.** Art. [1060](#), [2984](#) et [3006](#) C.c.Q. L'article 212 de la Loi (L.Q. 2022, c. 14) prévoit la disposition transitoire suivante : « Malgré les articles [1060](#), [2984](#) et [3006](#) du Code civil, modifiés respectivement par les articles 127, 129 et 130 de la présente loi, peut être présenté au Bureau de la publicité foncière exclusivement dans une autre langue que le français l'acte qui modifie ou corrige un autre acte qui y a été présenté avant le 1^{er} juin 2022 exclusivement dans cette autre langue ».
- 23.** Art. [1060](#) et [1070](#) C.c.Q.
- 24.** Art. [1070.1.1](#) C.c.Q.
- 25.** Art. [1052](#) C.c.Q.
- 26.** Art. [1053](#) C.c.Q.
- 27.** Précitée, note 1.
- 28.** 2023 QCCA 530, [EYB 2023-521638](#).
- 29.** Clause sujette à l'article [53](#) de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, précitée, note 1.
- 30.** Art. [1054](#) C.c.Q.
- 31.** 2001 CanLII 10061 (QC CA), [REJB 2001-26512](#).
- 32.** Art. [1102](#) C.c.Q.
- 33.** Sur le même sujet : Xiang XIAO et Clément LUCAS, « *Chronique – Le télétravail en copropriété : la vigilance est de mise !* », dans *Repères*, août 2021, *La référence*, [EYB2021REP3335](#).
- 34.** Art. [1053](#), al. 2 C.c.Q.
- 35.** 2016 QCCA 1664, [EYB 2016-271417](#).
- 36.** 2022 QCCA 1520, [EYB 2022-498004](#).
- 37.** 2022 QCCA 95, [EYB 2022-423372](#), Clément LUCAS, « *Commentaire sur la décision 9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville : Prescription, impossibilité et droit d'agir d'un syndicat de copropriété vus par la Cour d'appel* », dans *Repères*, février 2022, *La référence*, [EYB2022REP3414](#).

[38.](#) Art. [1072](#) et [1072.1](#) C.c.Q.

[39.](#) Art. [1076.1](#) C.c.Q. ; Clément LUCAS, « Chronique – Financement en copropriété », dans *Repères*, juin 2021, *La référence*, [EYB2021REP3307](#).

[40.](#) Art. [1096](#), [1097](#) et [1098](#).

[41.](#) *Brown c. Syndicat des copropriétaires des Manoirs de Terrebonne*, précité, note 36, par. 25.

[42.](#) Art. [1102](#) C.c.Q.

[43.](#) Art. [1054](#) C.c.Q

[44.](#) 2021 QCCA 874, [EYB 2021-391013](#).

[45.](#) Art. [1055](#) C.c.Q.

[46.](#) Serge ALLARD, « La copropriété divise » dans *Répertoire de droit*, 2^e éd., Wilson & Lafleur, 2014, Montréal, p. 1, aux p. 2 et 6.

[47.](#) Denys-Claude LAMONTAGNE, « Copropriété divise : enregistrement et problèmes connexes » dans *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, Coédition : Chambre des notaires du Québec et Éditions Thémis, 1993, p. 391, p. 395 ; au même effet Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) » dans *La Copropriété*, Extraits du répertoire de Droit/Nouvelle Série, Coédition : Chambre des notaires du Québec et Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 1, p. 19.

[48.](#) Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, p. 99 à 112, [EYB2020COD12](#), voir le par. 118 et p. 373 à 405, voir le par. 528 ; voir également Catherine BÉLAND, « Copropriété divise » dans *Copropriété*, Montréal, Éditions LexisNexis, JurisClasseur Québec, collection Thema, 2017, fascicule 2, p. 5 et 6.

[49.](#) *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*, 2017 QCCA 331, [EYB 2017-276784](#) ; voir le par. 62.

[50.](#) 2021 QCCA 679, [EYB 2021-386073](#).

[51.](#) 2022 QCCA 875, [EYB 2022-453250](#).

[52.](#) Art. [1049](#) C.c.Q.

[53.](#) Précité, note 36.

[54.](#) 1977 CanLII 9 (CSC), [EYB 1977-146451](#).

[55.](#) 2013 CSC 46, [EYB 2013-226535](#).

[56.](#) Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, « L'interprétation législative expresse : la loi déclaratoire », 4^e éd., 2009, Montréal, Éditions Thémis, par. 1878 à 1882, [EYB2009THM247](#).

[57.](#) Clément LUCAS, « Assemblées virtuelles et hybrides pérennisées », en ligne : <<https://www.djclegal.com/assemblees-virtuelles-et-hybrides-perennisees/>>.

[58.](#) 2021 QCCA 802, [EYB 2021-389049](#).

[59.](#) *Gestion Cimes-Arc inc. c. Digitallab inc.*, 2016 QCCA 1536, [EYB 2016-270736](#), par. 14.

[60.](#) *Étude détaillée du projet de loi n^o 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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*, 20 août 2019, vol. 45, n^o 25, 16 h 27 ; en ligne : <<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat-42-1/journal-debats/CAT-190820.html#16h>>.

[61.](#) Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, n^o 928, [EYB2020COD87](#).

[62.](#) Julie McCANN, *Prescriptions extinctives et fins de non-recevoir*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 106.

- [63.](#) Maxime LAFLAMME-LEBLOND, « Les recours en copropriété et les pouvoirs des tribunaux », dans : *Développements récents en droit de la copropriété (2021)*, Service de la formation continue du Barreau du Québec, 2021, p. 53-123, n^o 3.4.1, p. 113, [EYB2021DEV2972](#).
- [64.](#) *Équipement Industriel Robert inc. c. 9061-2110 Québec inc.*, 2004 CanLII 10729 (QC CA), [REJB 2004-54527](#), par. 47 et s. ; *Roussel c. Créations Marcel Therrien inc.*, 2011 QCCA 496, [EYB 2011-187882](#), par. 74 ; *Forget c. Syndicat de la copropriété du 2012, 2014, 2016 boulevard Gouin Est*, 2015 QCCA 109, [EYB 2015-247212](#), par. 7 et 11.
- [65.](#) *L'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal c. J.J.*, 2019 CSC 35, [EYB 2019-312410](#), par. 134 ; au même effet : *Stone (Syndic de)*, 2007 QCCA 534, [EYB 2007-117914](#), par. 123.
- [66.](#) *Haviernick c. Lacasse*, 2004 CanLII 24799, [REJB 2004-54003](#) (QC CA), par. 14-21.
- [67.](#) *Strina c. Syndicat des copropriétaires des Berges de l'Anse III*, 2017 QCCS 645, [EYB 2017-276575](#), par 58-68.
- [68.](#) *Magasins à rayons Peoples inc. (Syndic de) c. Wise*, 2004 CSC 68, [REJB 2004-72160](#), par. 67.
- [69.](#) *Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie*, précité note 31, par. 73 ; *Lamontagne c. Martell*, 2013 QCCS 7117, [EYB 2013-253189](#), par. 15-16 ; *Gaudette c. Syndicat de copropriété Lauzon*, 2016 QCCS 5812, [EYB 2016-273354](#), par. 72-77.
- [70.](#) Art. [34](#) C.p.c.
- [71.](#) Par exemple, *Chakib Akl c. Syndicat de la copropriété 115-125 Athènes*, 2019 QCCQ 8380, [EYB 2019-345239](#).
- [72.](#) Art. [529](#) C.p.c.
- [73.](#) *Gaudette c. Syndicat de la copropriété Lauzon*, 2022 QCCS 3848, [EYB 2022-490207](#), par. 62-64.

Date de dépôt : 24 mai 2023

Éditions Yvon Blais, une société Thomson Reuters.

©Thomson Reuters Canada Limitée. Tous droits réservés.