

Copropriété divisée Des changements attendus

Philippe Samson

En 2013, près d'une transaction immobilière sur deux concernait une unité en copropriété sur l'île de Montréal, alors que dans la région métropolitaine, c'était le cas dans une transaction sur trois.

Bien qu'elles soient plus populaires que jamais, les copropriétés divisées sont régies par les normes juridiques instaurées lors de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* de sorte que le cadre législatif n'a pratiquement pas changé depuis 20 ans. Or, «les enjeux de la copropriété qui sont maintenant en cause dépassent largement le cadre législatif originalement prévu pour permettre l'harmonie sociale et favoriser l'essor économique dans nos villes», explique **M^e Yves Joli-Cœur, Ad. E.** En fait, la dernière modification législative concernant le régime de la copropriété remonte à 2002 et porte sur le droit de suite prévu à l'article 1069 C.c.Q. «Auparavant, si une institution financière prenait en paiement un appartement, elle n'était pas tenue de payer le montant des dépenses communes en souffrance; un acheteur n'était pas plus responsable du montant en souffrance. La disposition de 2002 a cependant créé un droit de suite faisant en sorte qu'un acheteur est en principe tenu au paiement de toutes les dépenses communes dues par le vendeur», indique M^e Joli-Cœur, qui est d'avis que cette modification a été un ajout très important pour de nombreux syndicats de copropriétaires, car elle leur a permis de ne pas perdre le montant de dépenses communes dû et d'éviter des débats judiciaires coûteux.

«Les syndicats, en raison de leur objet, ne sont pas des entreprises qui ont pour mission de faire des profits. Ils existent principalement pour séparer des dépenses pour le maintien d'un actif. C'est pourquoi un mauvais payeur pouvait avoir auparavant un impact négatif sur les finances de la copropriété», ajoute-t-il.

Les problèmes des dépenses communes

Malgré cette nouvelle disposition, le contexte afférent au paiement et à l'utilisation des dépenses communes et, de façon plus générale, les finances et l'état de vétusté des immeubles, entraînent encore aujourd'hui leur lot de difficultés. Pour les acheteurs, par exemple, il n'est pas toujours facile d'obtenir de la part du syndicat de copropriétaires l'information nécessaire pour faire un choix éclairé. «C'est une profession de foi que d'acheter une copropriété sans avoir assez d'information sur les finances et l'état de l'immeuble, soutient M^e Joli-Cœur. Il n'est pas rare que les administrateurs ne s'en tiennent qu'à remettre aux acheteurs intéressés un état du paiement des dépenses communes alors que pour le reste, l'état du bâtiment par exemple, ils sont moins enclins à informer les acheteurs, car ils n'y sont pas tenus par la loi.»

Comme on cherche généralement à obtenir les plus petites dépenses communes possible au Québec, la détermination de leur montant est aussi devenue un problème important pour lequel une solution doit être apportée, avance l'avocat. Et c'est sans compter qu'il n'y a aucune conséquence à ce qu'un promoteur présente un budget qui minimise les dépenses communes pour valoriser la vente d'une copropriété.

Le montant généralement trop bas des dépenses communes affecte également le rendement des fonds de prévoyance. «Faute d'avoir accumulé suffisamment d'argent ou d'avoir pris du retard pour ce faire, certains copropriétaires se retrouvent dans des situations passablement dramatiques quand vient le temps d'effectuer des travaux importants», précise M^e Joli-Cœur.

Par ailleurs, le manque de motivation fréquent des copropriétaires à s'investir dans la gestion de leur immeuble et à respecter le cadre normatif constitue une difficulté réelle. «On constate souvent, surtout dans les petits immeubles, que des copropriétaires ne se sentent pas impliqués ou qu'il n'y a jamais d'assemblée annuelle. Lorsqu'une dépense se présente, elle est souvent partagée de façon arbitraire, ou si elle très est importante, la copropriété devient en difficulté», relate M^e Joli-Cœur.

L'exemple de l'Ontario

À la suite d'importantes dérives, l'Ontario a instauré une série de nouvelles obligations qui ont eu pour effet de mettre un terme à plusieurs problèmes similaires. Par exemple, concernant le droit des acheteurs d'être informés sur l'état d'une copropriété, l'Ontario a mis en place un registre public et accessible aux acheteurs qui leur permet de connaître l'état des finances et de l'entretien des immeubles. «Développer un registre à l'instar de ce qui existe en Ontario pourrait vraiment changer la donne au Québec», croit M^e Joli-Cœur. Selon lui, à partir du moment où l'information deviendrait publique, de nouvelles dynamiques se développeraient et la volonté d'avoir une gestion saine primerait celle d'avoir la gestion la moins coûteuse.

Des solutions ont aussi été préconisées pour obliger les copropriétaires à investir davantage dans leur fonds de prévoyance. Les syndicats ont maintenant l'obligation d'engager des professionnels pour évaluer le coût des provisions nécessaires pour des travaux futurs.

Une cure de rajeunissement nécessaire

«Les difficultés et les défis actuels concernant la propriété divisée ont des effets qui touchent un peu tout le monde. Le besoin d'un régime plus performant est réel et urgent, même si c'est un dossier délicat pour le législateur», soutient M^e Joli-Cœur, ajoutant que certaines tendances ou pratiques qui se sont développées au cours des dernières années ont eu pour effet de créer de l'incertitude sur le plan légal. Par exemple, il peut être difficile pour les copropriétaires de contester des décisions d'assemblée annuelle, car ils sont contraints d'agir dans un délai de rigueur de 60 jours après la tenue de l'assemblée. Or, les administrateurs n'ont aucun délai pour remettre le procès-verbal. «Comment peut-on décider s'il y a lieu ou non de contester une décision si on n'a pas le procès-verbal?», demande M^e Joli-Cœur.



M^e Yves Joli-Cœur, Ad. E.

Photo: Courtoisie Yves Joli-Cœur

Suite » page 25

ÉVALUATEURS ET EXPERTS EN BÂTIMENT

**Quand on veut un règlement,
on a recours à un expert!**
On vous procure un appui... SOLIDE!

Pour plus d'informations :
<http://goo.gl/SEQ4Y>

DEVIMO inc. L'expertise d'une équipe **novatrice**
Évaluateurs | Experts en bâtiment 514 282.6669 • info@devimo.ca

Suzanne Baril
Sténographe officielle | Official Court Reporter

www.suzannebaril-stenographe.com

• Délais rapides 514 954-0788
• Transcriptions certifiées sbaril@sbsteno.com

TRADUCTION JURIDIQUE LEGAL TRANSLATION

BETTINA KARPEL
B.C.L., LL.B.

bkarpel@videotron.ca

6697, avenue Somerled, Montréal (Québec) H4V 1T5
Tél.: 514 947-5596 Fax: 514 487-1263

Il y a aussi le jugement rendu par la Cour d'appel, en 2011, dans l'affaire Lavallée, qui bouleverse le formalisme prévu dans le Code civil en reconnaissant qu'une déclaration de copropriétaires notariée peut être modifiée tacitement par son non-respect par les copropriétaires. « Cette décision a créé un choc dans le domaine de la copropriété, car elle met en doute l'applicabilité de la déclaration de copropriété selon les circonstances », remarque M^e Joli-Cœur.

La question de l'assurance en copropriété est aussi un sujet chaud. En effet, malgré l'obligation des syndicats de souscrire une assurance avec valeur à neuf, l'évaluation de la valeur réelle des immeubles est souvent trop basse faute d'obligation de faire évaluer les bâtiments. Il en est de même pour l'assurance responsabilité qui ne dépasse presque jamais les deux millions de dollars. Plusieurs questions existent aussi quant au droit de subrogation des assureurs contre un copropriétaire fautif.

En dernier lieu, l'encadrement professionnel de la gestion des copropriétés constituerait une solution à la piètre gestion des immeubles trop souvent observée. « Si les gestionnaires étaient membres d'un ordre professionnel, les gens seraient peut-être mieux protégés que dans l'état actuel des choses puisque les abus, l'incompétence et le manque de probité seraient sanctionnés au niveau disciplinaire », soutient M^e Joli-Cœur.

« Si un coup de barre n'est pas donné, c'est la confiance du public à l'égard de ce mode d'habitation qui sera ébranlée, ce qui risque de déprécier la valeur marchande des copropriétés. Nous avons aussi besoin de plus d'encadrement pour éviter des dérives comme celles qu'on voit en France où l'État se voit obligé d'investir des centaines de milliers d'euros pour remettre à niveau des copropriétés privées vétustes. Nous aurions avantage à apprendre de leurs expériences douloureuses », conclut l'avocat. —

1 Lavallée c. Simard, 2011 QCCA 1458 (500-09-019626-092)

FORMATION OBLIGATOIRE

POUR TOUS LES MEMBRES SUR LE NOUVEAU
CODE DE DÉONTOLOGIE DES AVOCATS

LA FORMATION :

« LE CODE DE DÉONTOLOGIE DES AVOCATS FAIT PEAU NEUVE »
est obligatoire pour tous les membres en règle, à l'exception des avocats à la retraite.

Les membres ont
jusqu'au 31 décembre 2015
pour suivre la
formation requise

Pour prendre connaissance
de la résolution du Conseil
général concernant cette
obligation de formation :
www.barreau.qc.ca

Pour consulter le projet
de règlement publié à la
Gazette officielle sur le
Code de déontologie
des avocats
www.barreau.qc.ca/deonto

« Le Code de déontologie
des avocats fait
peau neuve »

Seule formation reconnue
aux fins de cette obligation

Durée : 3 h

Coûts
10 \$ + tx en formation
en ligne Webpro
webpro.barreau.qc.ca

113 \$ + tx en salle
(aux conditions
prévues à la résolution du
Conseil général)

POURQUOI CETTE OBLIGATION?

En raison de sa mission
de protection du public,
le Barreau se doit de
former de façon
uniforme et adéquate
tous ses membres
aux changements
importants apportés au
Code de déontologie des
avocats



Barreau 
du Québec

Convocation au Barreau

**Forfaits
promotionnels
pour les
nouveaux
et
futurs
avocats.**

- Toges
- Chemises
- Rabats

À partir de 330 \$

(taxes en sus)

HARCOURTS

tailleur et fabricant de togés... de renom

10, rue Notre-Dame Est
Suite 210
Montréal, Québec H2Y 1B7
514-866-1842
Du lundi au vendredi
De 9h à 16h30

depuis
1842

harcourts.com