



COMMUNIQUÉ

Merci au gouvernement de réveiller le monde de la copropriété... mais n'ambitionnez pas!

Le 3 avril dernier, Madame la Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du gouvernement Legault, Andrée Laforest, a déposé le projet de loi 16 concernant beaucoup de choses incluant une petite révolution de la copropriété divisée.

Sauf pour quelques éléments qui, si adoptés, bouleverseront radicalement le mode de gestion de la copropriété divisée, ce projet de loi est bienvenu, car il apporte des précisions à des articles du Code civil qui, pour certains, portaient à confusion. Mais les petits « éléments » dont nous parlons vont sûrement causer des perturbations importantes chez beaucoup de syndicats, surtout ceux de petites et moyennes tailles.

Regardons ensemble les points saillants de cette section du projet de loi concernant la copropriété.

Fonds de prévoyance

Par exemple, la loi actuelle demande aux syndicats d'estimer ses besoins à long terme et de cotiser en conséquence, pour le fonds de prévoyance... Minimum 5 % du budget d'opération. Actuellement, on se fie à l'intelligence des personnes qui investissent une fortune pour acquérir une fraction d'une copropriété.

Plus maintenant ! Le gouvernement va décider à notre place. L'Ontario a essayé cela dans sa réforme de l'an 2000. Un désastre. Elle a rapidement reculé et laissé les copropriétaires décider des sommes à mettre de côté... pourvu que ce ne soit pas en bas de 10 %.

a) Pire, la loi commande le renouvellement de ce plan d'entretien chaque 5 ans.

Évidemment cela vient de créer plusieurs emplois intéressants pour les professionnels que le gouvernement identifiera plus tard. Espérons que ce même gouvernement se permette d'encadrer les tarifs de ces professionnels. Encore une augmentation des charges communes (frais de condo). Il y a quelqu'un au gouvernement qui oublie que nos charges communes sont payables avec des sommes déjà taxées et ne sont pas déductibles de nos impôts.

Augmentation potentielle des charges communes ? (Frais de condo) ? Assurément!.

La bonne nouvelle est que les promoteurs et bâtisseurs de copropriétés divisées devront remettre ce carnet au syndicat lors de la création. Mais ça, c'est pour le futur ; pas pour les syndicats qui existent.

Modifications bienvenues, mais coûteuses :

- a) les clauses pénales doivent apparaître à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété pour être opposables à quiconque ; ce qui répond non seulement à la loi actuelle, mais à la jurisprudence abondante. Hélas, plusieurs juristes auto proclamés experts en copropriété ont prétendu et véhiculé le contraire créant de la confusion. Heureusement, mais de charges nouvelles.
- b) La consultation du registre du syndicat par les copropriétaires est précisée ; quelqu'un devra être présent lors de la consultation. Encore des dépenses potentielles. On devra donner des copies des documents demandés par les copropriétaires. Ouf ! On nous permettra de facturer... raisonnablement. Qui décidera c'est quoi « raisonnable » ? Source de conflits, surtout avec les copropriétaires difficiles.
- c) Le conseil devra, à l'avenir, consulter l'assemblée des copropriétaires avant d'imposer une cotisation spéciale. C'est ce que la très grande majorité des syndicats font depuis toujours, mais rien n'enlève le pouvoir du conseil de fixer les charges. Au moins ceci ne sera pas une dépense supplémentaire.
- d) On met fin à la confusion voulant que chaque copropriétaire indivisaire qui n'assiste pas à l'assemblée (exemple : mari et femme) doive signer une procuration indépendante pour que sa quote-part compte à une assemblée. Maintenant, si un seul des indivisaires se présente à l'assemblée, sauf objection dénoncée de l'autre ou des autres indivisaires, il représentera tous les autres. Amélioration bienvenue et sans frais.

On crée des délinquants

Nous avons souvent répété qu'être copropriétaire ce n'est pas un métier ni une profession. Encore moins être administrateur. Pourtant ce projet de Loi 16 impose de nouvelles obligations aux conseils d'administration ; obligations qui risquent d'en décourager plusieurs.

Par exemple,

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

Ceci est nouveau et sera source de conflits avec les copropriétaires difficiles. C'est de plus en plus bizarre que le Code civil précise bien que les règlements d'immeuble font partie de la déclaration de copropriété, sous l'entier contrôle des copropriétaires. Le gouvernement est-il en train de nous nationaliser ? Surement des coûts supplémentaires. Qui voudra faire le missionnaire gratuitement ?

- a) *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.*



Voilà une nouveauté dangereuse : les procès-verbaux des assemblées de conseil sont dressés, surtout chez les syndicats sans personnel salarié ou à forfait, par des bénévoles. Cette clause est abusive pour ces syndicats et devra être revue par le législateur. Il devra ajuster cette obligation pour y soumettre uniquement ceux qui ont du personnel administratif et/ou un gestionnaire professionnel tout en lui transmettant la responsabilité de la faire. Autrement, peu de personnes voudront accepter des postes au conseil. Autre augmentation potentielle des charges communes. (frais de condo)

b) *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.*

Voilà une source importante de potentielles dépenses en frais extrajudiciaires pour le syndicat qui doit, en tant que personne morale, se faire représenter par avocat alors que les copropriétaires, individuellement, peuvent se présenter sans avocat.

Prenons pour exemple que dans une petite copropriété qui fonctionne un peu à la bonne franquette. Les administrateurs, au retour du travail, se rencontrent dans le stationnement et discutent d'un contrat de neige ou de gazon ou d'entretien de la piscine. Ils décident et — admettons qu'ils respectent la loi — et expédient un « procès-verbal » aux copropriétaires dans les 30 jours. Comme n'importe quel d'entre eux à 60 jours pour contester, est-ce à dire que la décision d'accorder un contrat ne pourra prendre effet que dans 90 jours de leurs décisions ? Complètement absurde et source importante de litiges.

Qui a dit qu'on voulait diminuer les procès ? Autre augmentation probable des charges communes (frais de condo) ?

Surtout que la très grande majorité des syndicats de copropriété sont de petits immeubles non équipés en secrétariat. Pensez aux condos de 2 ou 3 unités. Même jusqu'à 50 fractions. Le projet de loi semble les oublier en leur imposant un nouveau fardeau de travail important. Il faudra s'attendre à ce que plusieurs syndicats ne s'y conforment pas ou s'y conforment mal. Une autre source de conflit.

c) *Voici la pire modification de ce projet de loi :*

Une proposition de la Loi 16 tout à fait catastrophique à notre avis

d) : « 1097 actuellement. Sont prises *par* la majorité des copropriétaires, présents ou représentés, représentant les 3/4 des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent (il y en a 4) :

Actuellement, pour 1 — modifier l'acte constitutif, 2 — changer la destination de l'immeuble, 3 — permettre une amélioration, une transformation ou un agrandissement d'une partie commune ou 4 — autoriser la vente d'une partie des parties communes cela demande 75 % des voix de tous les copropriétaires. C'est correct, car chaque copropriétaire a investi des sommes importantes pour acheter ce qu'il a délibérément choisi d'acheter.



La modification proposée de l'article 1097 du Code civil vient de changer radicalement le rapport de force dans les décisions majeures comme celles citées plus haut. Il suffira maintenant, si nous lisons bien le projet, d'obtenir 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés (soit 37.5 % du quorum de 50 %) pour décider n'importe quoi dans les 4 éléments cités. Peu importe l'impact ou le coût. Peu importe les conséquences. Peu importe le respect de la volonté collective des copropriétaires. Ceci est inacceptable et doit être combattu énergiquement. Sinon, encore des procès et augmentations potentielles des charges communes (frais de condo).

On ne peut modifier cela dans un party de copropriétaires tout de même. C'est ce que cet amendement vise. Au détriment d'un déséquilibre de la paix sociale du syndicat et de procès coûteux.

Il y a (un peu) plus

Nous aurons une analyse plus complète dans la prochaine Revue. Entre-temps, pourquoi ne pas sensibiliser votre député personnel sur les terribles dangers de ce projet de loi.

Montréal, le 8 avril 2019

