

La mention de votre acte constitutif disant que votre assemblée annuelle des copropriétaires est de 90 jours est devenu un règlement de l'immeuble par la mise en vigueur du nouveau Code civil le 1^{er} janvier 1994; ceci en fonction des articles 53 et 54 de LOI SUR L'APPLICATION DE LA RÉFORME DU CODE CIVIL (chapitre CCQ-1992) que voici

53. LAR - La copropriété divisée d'un immeuble établie avant le 1^{er} janvier 1994 est régie par la loi nouvelle.

54. LAR - Les clauses contenues dans les déclarations de copropriété existantes sont classées dans l'une ou l'autre des catégories visées à l'article 1052 du nouveau code, suivant ce que prévoient les articles 1053 à 1055 de ce code.

Donc, vous (étant le conseil avez le pouvoir - en vertu de l'article 335 C.c. qui suit - de modifier ce règlement - et, comme le délai de 6 mois n'est pas d'ordre public, il n'y a pas de conséquence pour le conseil de décider de ne pas convoquer l'assemblée dans les 6 mois de la fin de l'année financière - sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires contenu à l'article 352 C.c. (qui suit le texte de l'article 335 C.c.).

335. Le conseil d'administration gère les affaires de la personne morale et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin; il peut créer des postes de direction et d'autres organes, et déléguer aux titulaires de ces postes et à ces organes l'exercice de certains de ces pouvoirs. Il adopte et met en vigueur les règlements de gestion, sauf à les faire ratifier par les membres à l'assemblée qui suit.

Si les copropriétaires tiennent à se réunir en assemblée, annuelle ou spéciale, ils peuvent se prévaloir des dispositions de l'article 352 du Code civil.

352. S'ils représentent 10% des voix, des membres peuvent requérir des administrateurs ou du secrétaire la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire en précisant, dans un avis écrit, les questions qui devront y être traitées. À défaut par les administrateurs ou le secrétaire d'agir dans un délai de 21 jours à compter de la réception de l'avis, tout membre signataire de l'avis peut convoquer l'assemblée. Le syndicat est tenu de rembourser aux membres les frais utiles qu'ils ont pris en charge pour tenir l'assemblée, à moins que celle-ci n'en décide autrement.

Conclusion

- a) Le conseil ne commet aucune faute à ne pas convoquer l'assemblée des copropriétaires car
- b) Les copropriétaires ont les outils nécessaires au Code civil (352 C.c.) pour forcer la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires s'ils le décident.

Les administrateurs

Maintenant, qu'arrive-t-il du statut des membres du conseil?

Lisons l'article 339 du Code civil :

339. La durée du mandat des administrateurs est d'un an; à l'expiration de ce temps, leur mandat se continue s'il n'est pas dénoncé.

La durée du mandat des membres du conseil est un règlement de l'immeuble en vertu de l'article 1084 du Code civil qui se lit comme suit :



1064. La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

Donc l'assemblée des copropriétaires pourrait décider de fixer des mandats de plus qu'un an auquel cas le problème ne se pose pas. S'il n'y a pas de règlement sur la longueur d'un mandat pour les administrateurs celui-ci est d'un an mais il se prolonge indéfiniment si l'assemblée des copropriétaires n'est pas réunie pour soit renouveler leur mandat, soit les remplacer.

Conclusion

L'actuel conseil est toujours en fonction et ses administrateurs conservent tous les pouvoirs qu'ils ont déjà

Charges communes

Une intéressante décision vient d'être publiée¹ où il est dit :

- a) En vertu des dispositions de l'article 1064 du Code civil, clause d'ordre public, les copropriétaires sont obligés de payer les charges communes telles que fixées par le conseil d'administration;
- b) Encore faut-il que le chiffre à payer soit communiqué à tous les copropriétaires tel que prescrit par l'article 1072 qui suit :

1072 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 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.(...) Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

L'histoire de ce jugement est que le syndicat n'a jamais avisé un nouveau copropriétaire que ses charges sur les 7 stationnements qu'il avait acheté dans une vente sous contrôle de justice étaient de « tant ».

Comme le copropriétaire ne payait pas ses « frais de condo » le syndicat a inscrit une hypothèque légale sur les dits stationnements et le copropriétaire a payé ce qu'on lui a demandé pour ensuite poursuivre le syndicat pour se faire rembourser.

Le juge a demandé la preuve que le syndicat a bien respecté l'article 1072 C.c. (avis au copropriétaire) et comme celui-ci n'a pas été capable de prouver cela, il a été condamné à rembourser le copropriétaire.

Conclusion

À cause de la pandémie ayant pour résultat l'absence d'assemblée des copropriétaires pour être consultée sur un projet de budget, le montant des charges communes dû par les copropriétaires continu d'être celui montré aux avis de cotisation reçu par ceux-ci, c'est-à-dire celui relevant de la dernière décision du conseil après la dernière consultation de l'assemblée.

¹ Mouradian c. Syndicat de copropriétaires du 3825 Lévesque Ouest

