

Bonjour chère madame

Pour répondre succinctement à votre question, par les effets des lois 16 et 40, l'article 1097 du Code civil a subi deux modifications qui n'ont aucun effet dans l'application de sa fonction. La première modification permet de sécuriser un potentiel emprunt avec une hypothèque mobilière (pour payer les travaux approuvés par l'assemblée des copropriétaires en vertu des dispositions du deuxième paragraphe de l'article 1097 C.c.) et la deuxième concerne le pouvoir de décrire les améliorations aux parties privatives. Ce sont, de base, des ajustements nécessaires découlant de l'évolution normale du monde de la copropriété.

Voici d'abord le texte original de l'article 1097 et la dernière version officielle du même article :

(Version 1994)

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

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;***
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;***
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;***
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.***

(Version 2020 – modifications soulignées)

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

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;***
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;***
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;***
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions;***
- 5° La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.***

Note : Article 1070 C.c. = registre du syndicat



Note : L'article 1070 C.c. concerne le registre dans lequel vous pouviez déposer – au plus tard le 13 juin 2020 - le descriptif des améliorations apportées aux parties privatives de chaque fraction depuis la création de votre syndicat. Ce descriptif peut être modifié par les dispositions de l'article 1097 C.c. si besoin est.

Comme vous le voyez, les dispositions de l'article 1097 – dans son ensemble – n'ont pas été modifiées. C'est dans sa gestion que nous trouvons une importante révolution apportée au Code civil par la Loi 16. Elle est dans l'article 1089 C.c. qui se lit comme suit :

1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

*Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. **Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.***

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Comme vous pouvez le lire, il sera désormais possible pour des copropriétaires d'approuver des éléments découlant de l'article 1097 C.c. (bâtir une piscine ou éliminer ou permettre des animaux dans les parties communes par exemple) en obtenant uniquement 37,5 % des voix au lieu du 75% normalement. C'est évident, qu'un de ces matins, un petit clan de copropriétaires ambitieux profitera de cet échappatoire et adoptera quelque chose qui coûtera beaucoup de sous à chacun des copropriétaires provoquant un dispendieux procès pour savoir comment la cour interprète cela.

Nous avons fortement dénoncé cette modification à la loi en commission parlementaire mais en vain.

Soyez prudents chez vous

ASCQ

