

Prière de noter que personne n'est certain du sens précis de ces lois et décrets concernant l'article 1070 du Code civil, lié intimement à l'article 1073 C.c., surtout dans le contexte des contraintes de la pandémie Covid-19 et des décrets ministériels concernant la santé. Avec le temps, les cours supérieure et d'appel du Québec nous guideront. Vous devrez donc lire et interpréter ce qui suit, et tout ce qui est publié sur ce sujet, avec beaucoup de prudence.

Le 13 juin : date fatale ?

Il y a beaucoup de confusion autour de la date du 13 juin 2020 concernant la description des parties privatives. Cette date est passée ; elle a accompli tous les effets prévus par la loi. Pour mieux comprendre, commençons par lire

- 1- L'article de la Loi 141 qui modifie l'article 1070 (registre) du Code civil ; et
- 2- Le décret du 15 avril 2020 (442-2020) qui concerne cette date mythique du 13 juin 2020 en regard de l'application et la mise en vigueur de cette loi :

Dispositions transitoires particulières

- 1- (Loi 141) : L'article 1070 de ce code (civil) est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant : « *LE SYNDICAT TIENT ENFIN À LA DISPOSITION DES COPROPRIÉTAIRES UNE DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES SUFFISAMMENT PRÉCISE POUR QUE LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES PAR LES COPROPRIÉTAIRES SOIENT IDENTIFIABLES. UNE MÊME DESCRIPTION PEUT VALOIR POUR PLUSIEURS PARTIES LORSQU'ELLES PRÉSENTENT LES MÊMES CARACTÉRISTIQUES.* ».
- 2- Décret ministériel 442-2020 du 15 avril 2020 (Loi 41) article 200. *LE SYNDICAT D'UNE COPROPRIÉTÉ DIVISE ÉTABLIE AVANT LE 13 JUIN 2018 QUI N'EST PAS CONTRÔLÉ PAR LE PROMOTEUR DOIT SOUMETTRE POUR APPROBATION AUX COPROPRIÉTAIRES LA PREMIÈRE DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES PRÉVUE AU TROISIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE 1070 DU CODE CIVIL. CETTE DESCRIPTION DOIT, D'ICI LE 13 JUIN 2020, OBTENIR LORS D'UNE ASSEMBLÉE L'APPROBATION DES COPROPRIÉTAIRES, REPRÉSENTANT PLUS DE LA MOITIÉ DES VOIX DES COPROPRIÉTAIRES, PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS.*

Selon notre interprétation, si vous n'avez pas fait accepter par une majorité de copropriétaires à une assemblée générale le ou avant le 13 juin, ce qui existe actuellement dans une partie privative sera considéré comme « plan original » c'est-à-dire qu'il n'y a pas eu d'amélioration au fil du temps. Il s'agit maintenant de savoir ce qu'en pensent les tribunaux.

aux syndicats de copropriété de mettre à jour leurs dossiers concernant la description des parties privatives des copropriétaires. Voici la suite de la modification à l'article 1070 du Code civil

apportée par la Loi 141.

3- (Loi 141) *POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1070 DU CODE CIVIL, MODIFIÉ PAR L'ARTICLE 638 (LOI 141) DE LA PRÉSENTE LOI, DANS LES COPROPRIÉTÉS DIVISES ÉTABLIES AVANT LE 31 OCTOBRE 2017², LES PARTIES PRIVATIVES SONT RÉPUTÉES, DANS L'ÉTAT OÙ ELLES SE TROUVENT À CETTE DATE, NE COMPORTER AUCUNE AMÉLIORATION APPORTÉE PAR UN COPROPRIÉTAIRE, À MOINS QUE LE SYNDICAT N'AIT DÉJÀ MIS À LA DISPOSITION DES COPROPRIÉTAIRES UNE DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES CONFORME À CET ARTICLE.*

Pourquoi tout ça ?

Les syndicats de copropriété et les assureurs veulent savoir ce qu'ils assurent. C'est tout !

Depuis la mise en vigueur de l'actuel Code civil (1^{er} janvier 1994) l'article 1073 oblige le syndicat à assurer obligatoirement son immeuble « valeur à neuf » pour les parties privatives comme parties communes sauf les améliorations que les copropriétaires apportent (ou ont

apportées) à leurs parties privatives. Améliorations montrées en se basant sur les plans et devis originaux de l'immeuble.

Mais ce n'est pas tout. Il y a une suite à l'article 1070¹ prévoyant les conséquences d'une « non observance » d'une opportunité offerte

devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

¹ 1070 (Le texte original de l'article 1070 en 1994 se lit comme suit) *Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers. Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et*

² Remarquez qu'il semble y avoir une distorsion entre le texte de la Loi 141 qui parle des syndicats établis AVANT le 31 octobre 2017 et le décret 442-2020 du 15 avril 2020 qui parle lui du 13 juin 2018, mais ce n'est pas le cas. Si vous ne faites pas approuver une description le 13 juin 2020 pour les syndicats créés avant le 31 octobre ce qui existe est considéré par les assureurs comme original.

Assurance

Par exemple, si à la construction tous les appartements avaient un tapis sur les planchers, sauf généralement — cuisine et salle de bain — l'assureur, en cas de sinistre, ne payait que pour un tapis original même si le tapis avait été remplacé par autre. Cet « autre chose » est la responsabilité du copropriétaire (généralement son assureur). C'est ce qu'on appelle « tel que construit ».

Obstacles

Cet exemple est simple, mais (autre exemple) qu'arrive-t-il si les plans et devis de l'édifice construit montrent une seule prise de courant sur le comptoir de cuisine et qu'en fait presque tout le monde en a 2 installées par le promoteur avant de la livrer au premier acheteur ? La deuxième est-elle une amélioration aux parties privatives ou devrions-nous la considérer comme un « oubli » aux plans et devis originaux ? Qu'arrive-t-il si les plans originaux montrent des tapis partout sauf que la vraie réalité, 10 % des unités ont de la marqueterie parce que l'acheteur a payé un surplus ? Est-ce original ou amélioration ? Si à peu près tout le monde a remplacé ses armoires de cuisine pour quelque chose d'assez uniforme sauf un qui a décidé de mettre le paquet et qui a installé des armoires de très haute (et chère) qualité ? Où sont les originales et où sont les améliorations ? Voilà les dilemmes auxquels font face les assureurs — et les syndicats pour la franchise — quand survient un sinistre.

L'amendement au Code civil ne change rien à cette obligation de s'assurer sauf que les assureurs ne savent plus ce qu'ils assurent, car au cours des ans peu de syndicats ont tenu un inventaire de toutes les modifications apportées par les copropriétaires dans leurs parties privatives. D'autant plus que peu de promoteurs ont remis au nouveau syndicat un plan détaillé des parties privatives qui, pour plusieurs, ont été livrées avec des modifications personnalisées. En

bref, peu importe la situation, en cas de sinistre important, ni le syndicat ni les assureurs n'ont de réponses précises à ce problème. Un vrai nid à procès.

C'est quoi le 13 juin 2020 ?

C'est la Loi 16 qui a introduit le phénomène d'une description des parties privatives. Elle dit (voir extrait 3 de la loi en entête) « pour les syndicats de copropriété créés AVANT le 31 octobre 2017, ce qui existe sera considéré par les assureurs (incluant le syndicat qui est assureur principal jusqu'au niveau de sa franchise) comme étant "plans et devis originaux" SAUF si, avant le 13 juin 2020 une majorité des voix à une assemblée des copropriétaires se prononce en faveur d'une liste descriptive des parties privatives "telle que construit. Si l'assemblée n'accepte pas ladite liste, c'est la règle du "ce qui existe avant le 31 octobre" est réputé être les plans et devis originaux.

En d'autres mots, la nouvelle règle semble dire que le copropriétaire ayant fait installer un bain en or ou des armoires de cuisine de 100,000 \$ alors que tout le monde a des baignoires ordinaires et des armoires de cuisine classiques, sera dédommagé, en cas de sinistre, valeur à neuf, par le syndicat d'une part (franchise) et l'assureur si la perte dépasse le niveau de la franchise.

ATTENTION ! C'est notre interprétation et notre compréhension.
Rien ne dit que les tribunaux ne diront pas autre chose.