

l'Écho d'Avignon



Information pour les résidents des Jardins d'Avignon • 12 mai 2008 • Volume 4, Numéro 3

Dans cette édition:

■ Un seul sujet:

La coalition des syndicats...

Éditeur

Paul Trépanier,
Condo 27
Tél: 450 655 7127
Courriel:
paul-r.trepanier@videotron.ca

Conseil d'administration

André S. Blais, *président*
Philippe Davèze, *vice-président*
Paul Trépanier, *secrétaire*
Michel Matte, *trésorier*
Léopold Bacchi
Pierre Boyer
Diane Cadieux
Christiane Lapierre
Marie-Pierre Leduc
Daniel Lefebvre
Jacques Malo
Francine Martel
Robert St-Jean

**Les Jardins
d'Avignon**

Coalition des syndicats...

Nous avons fait l'acquisition d'une copropriété. Nous savions que les syndicats de copropriété existaient; mais ce que nous ne savions pas, est que dans notre situation, aux Jardins d'Avignon et aux autres jardins du même genre construit par la compagnie Habitation Classique, nous aurions à vivre avec deux paliers de syndicats: le syndicat horizontal émanant de la déclaration de copropriété initiale et le syndicat vertical provenant de la déclaration de copropriété concomitante.

Lors de l'assemblée générale du 6 février dernier, j'ai parlé de faire une étude sur la façon la plus économique et pratique de traiter les deux paliers de syndicat; j'avais alors proposé de former un comité pour l'étude du sujet, mais avant d'impliquer des gens, j'ai désiré me renseigner et depuis, je suis passé à travers pas mal de documentation, et consulté plusieurs sites sur l'internet traitant du sujet de l'administration des syndicats de copropriété.

Les lois actuelles du Québec ne nous permettent pas d'intégrer les syndicats en un seul qui s'occuperait de la gestion de l'ensemble de notre projet. Nous devons conserver et vivre avec chacune de ces créatures légales que sont nos syndicats. Ceci étant établi, rien ne nous empêche d'établir un protocole de gestion commun pour l'ensemble de nos syndicats tout en assurant la pérennité de chacun d'eux.

Une autre avenue pourrait être de réduire au maximum les tâches et responsabilités du syndicat horizontal et de confier aux syndicats verticaux la majeure partie ces charges à accomplir.

Le point important, pour une bonne entente générale, est de déterminer où commencent et se terminent les responsabilités des deux types de syndicats. Il ne faut pas perdre de vue aussi que certaines tâches et obligations relèvent directement du copropriétaire. Certains exemples sautent aux yeux, comme le pavage de la rue, l'éclairage de rue, l'aqueduc et les égouts doivent certainement relever du syndicat horizontal; les réparations et modifications à l'intérieur de la copropriété devraient être à la charge du copropriétaire, mais il y a d'autres points plus difficiles à gérer comme les entrées d'eau (communes à deux copropriétés), l'entretien de l'immeuble (brique, aluminium et fenêtres) et autres charges connexes peuvent faire place à la discussion.

Bref, il faut définir et distinguer les tâches et responsabilités individuelles et collectives et parmi ces responsabilités collectives, il faut distinguer celles du syndicat vertical de celles du syndicat horizontal.

Avant de proposer une nouvelle forme d'administration pour gérer l'ensemble de nos syndicats, j'aimerais prendre un peu de votre temps pour vous faire lire un document écrit par un spécialiste du droit sur la copropriété en général.

J'apprécierai votre commentaire SVP.

... pour m'aider à nous aider...

paul-r.trepanier@videotron.ca



Croyances sur la vie en copropriété:

Extrait adapté de: "Idées préconçues sur la vie en copropriété: Comment déjouer les préjugés attachés à la détention d'un appartement divis" ¹

Développements récents en droit de la copropriété divise (2005)

Service de la formation permanente du Barreau du Québec, 2005

Par Michel Paradis²

INTRODUCTION

Soyez propriétaire, sans tracas! Ce slogan a sans doute permis de faire vendre des milliers d'unités de copropriété au Québec. De ce mythe fondamental, résulte aujourd'hui une attitude générale de méconnaissance des contraintes attachées à la vie en copropriété. Trop souvent, les acheteurs se fient aux représentations des promoteurs qui associent, souvent de manière subtile, vie en copropriété et vie d'hôtel: confort et service compris. Le mauvais fonctionnement de certaines copropriétés résulte justement de préjugés sur l'insouciance générale, l'absence de règles et de responsabilités associées à la vie dans un tel immeuble.³

Le présent texte désire identifier les principales conceptions erronées liées à l'achat, la possession et l'administration d'une copropriété, sous forme de conseils pratiques, appuyés sur les dispositions contractuelles mises en place dans les déclarations de copropriété préparées par les notaires à travers la province et l'expérience d'un praticien appelé depuis plus de 15 ans à proposer des solutions juridiques à des problèmes concrets et persistants vécus dans les copropriétés d'ici.

LA VIE DANS UNE COPROPRIÉTÉ

Le nouveau copropriétaire doit avoir deux seules pensées en tête: 1. je devrai respecter la déclaration de copropriété en toutes circonstances et 2. je devrai m'impliquer éventuellement dans la gestion de mon immeuble. Sur la seule base d'une adhésion universelle des acheteurs de copropriété à ces deux simples engagements, il serait possible d'éviter plus de 80 % des litiges en copropriété. Pourtant la réalité est autre, et plus que jamais la désinvolture et le désintéressement prévalent à travers les copropriétés québécoises.

En copropriété, pas de surprises, on a seulement à fournir son chèque de charges à chaque mois

Les mauvaises surprises sont malheureusement trop nombreuses au niveau des charges communes.

Les budgets prévisionnels des promoteurs sont parfois trop conservateurs. Seule l'expérience de quelques années d'une copropriété permet de déterminer le véritable coût de ses dépenses annuelles.

Dans les copropriétés existantes, une rapide analyse des états financiers et des budgets annuels, du contenu du fonds de réserve, mais surtout des procès-verbaux laissant entrevoir des travaux majeurs ou des litiges juridiques, permettra à l'acheteur d'apprécier si les charges payées risquent d'augmenter à court terme.

Il sera difficile pour un acheteur de conclure à la suffisance du fonds de réserve; l'appréciation de la cotisation nécessaire au fonds de réserve, au-delà de la norme du 5 % obligatoire, nécessite une analyse quasi actuarielle, ou du moins d'un professionnel comptable ou de l'évaluation d'immeu-

bles, des coûts et de l'échéancier anticipé du remplacement de toutes et chacune des composantes de l'immeuble (toiture, drains, fenêtres, ascenseur, asphalte, membranes, etc.). Par contre, il est clair qu'une copropriété qui ne cotise que 5 % de son budget de charges au fonds de réserve sera insuffisamment cotisé à moyen terme pour effectuer des remplacements; des cotisations ponctuelles spéciales seront alors exigées des copropriétaires.

On doit seulement suivre ce qui est écrit dans la déclaration de copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 1994, pour les copropriétés créées avant cette date, le droit de la copropriété divise est fondé sur une prémisse légale porteuse de confusion: le contrat qui lie les parties (la déclaration de copropriété) n'est pas tout à fait la loi des parties. Les dispositions transitoires de l'application du Code civil de 1994 prévoient⁴:

53. La copropriété divise d'un immeuble établie avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est régie par cette Loi [...]. Comme si déjà, il n'était pas extrêmement difficile de faire assimiler aux copropriétaires la complexité et la densité d'une déclaration de copropriété, il faut en plus leur faire comprendre que malgré ce qu'ils lisent dans leur déclaration, le Code civil dit le contraire et doit s'appliquer.

Depuis 1994, c'est la question de l'entretien des parties communes à usage exclusif qui a causé le plus de problèmes. Il est difficile de juger quelles dépenses sont vraiment à la charge des copropriétaires.

Nous avons déjà suggéré à des copropriétés de modifier leur déclaration pour adopter le texte suivant:

Chaque copropriétaire assumera les frais d'entretien courant (nettoyage, déneigement, réparations courantes...) des fenêtres, portes-fenêtres, portes extérieures, balcons, patios et cases de rangement dont il a l'usage exclusif. Le syndicat sera responsable et assumera les coûts des réparations majeures et des rénovations de ces parties communes à usage exclusif, à moins que le conseil d'administration du syndicat ne soit d'avis que lesdites réparations ou rénovations ont été rendues nécessaires par la faute, négligence ou défaut d'entretien du copropriétaire qui a l'usage exclusif de ces parties communes, auquel cas seul le copropriétaire en défaut sera responsable de remettre lesdites parties communes en état.

Même les copropriétés d'avant 1994, où les charges communes étaient établies, soit en parts égales, soit selon l'usage des services, et pas nécessairement selon les valeurs relatives, ont été bouleversées par des décisions des tribunaux qui ont ordonné que dorénavant les charges devaient être versées selon les valeurs relatives, estimant les dispositions du nouveau Code à cet effet comme étant d'ordre public⁵.

Par ailleurs, il nous est arrivé plus d'une fois de retrouver, à travers les vieux procès-verbaux des assemblées de copropriétaires ou des administrateurs, des règlements internes ajoutant ou modifiant les dispositions de certaines déclarations de copropriété, que les administrateurs en place ignoraient, ou même des modifications adoptées à l'état descriptif ou à l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, mais qui n'ont jamais été notariés, et qui donc ne sont pas opposables aux copropriétaires.

Depuis 1994, les modifications à la partie règlement de la déclaration n'ont pas à être notariées et ne nécessitent que le vote de la majorité simple des copropriétaires présents à l'assemblée⁶. Les administrateurs successifs omettent souvent, malgré leur obligation⁷, de constituer un cahier cumulatif des nouveaux règlements ou des amendements; les copropriétaires ne constituent pratiquement jamais un tel cahier. Ainsi personne n'est vraiment certain du texte applicable. Avant d'acheter, il faut donc prendre le temps de réviser les procès-verbaux au complet pour être sûr de ne pas retrouver de règlements sur les revêtements de sol ou sur les animaux ou autres, qui seraient contraires à ce que l'on retrouve à la déclaration de copropriété.

Dans les parties communes il faut se plier, mais dans mon appartement, je suis chez moi

Essentiellement, en copropriété divise, les copropriétaires n'ont aucun droit absolu dans leur appartement.

Sur les parties communes les copropriétaires sont comme des invités polis. On les laisse passer, mais ils ne doivent rien salir, laisser traîner, briser, bouger ou déplacer.

Dans les parties privatives, quand on approfondit la question, les contraintes sont très nombreuses: les copropriétaires doivent donner leur clé aux administrateurs, faire preuve de leurs contrats d'assurance, dénoncer leurs locataires; l'appartement comporte de nombreuses parties communes, telles que les portes, fenêtres et balcons, dont l'usage est contrôlé; on retrouve, dans les déclarations de copropriété, des restrictions sur les couvre fenêtres, sur les revêtements

de sol, sur les accessoires, sur le chauffage, sur les pancartes, sur la cuisson, sur la télévision, sur les animaux, sur l'utilisation de l'électricité et de la plomberie. Les copropriétaires ne peuvent faire aucuns travaux importants sans demander l'autorisation des administrateurs. Même quand les copropriétaires bougent, ils doivent le faire en respectant leurs voisins, de manière à ne pas leur causer d'inconvénient par le bruit, les odeurs, etc. Finalement, on retrouve dans les unités de copropriétés plus de restrictions à l'usage que dans un logement locatif.

Les voisins vont respecter, tout comme moi, la déclaration

La déclaration de copropriété est un contrat. Un contrat qui lie les copropriétaires, sans qu'ils ne le signent. Déjà au départ, cette notion de respect d'un contrat n'est pas assimilée par les copropriétaires; ceux qui ne prennent pas la peine de lire la déclaration (la majorité) ont tendance à penser que la déclaration est une simple ligne de conduite non coercitive mise en place par une entité tierce (le promoteur/le notaire), pour des fins de convenance sociale.

Bien que la réalité soit toute autre, et qu'il est bien clair et établi que les copropriétaires sont tenus de respecter la déclaration et que les administrateurs sont responsables de s'en assurer, il n'en reste pas moins que les plus fûtés découvrent rapidement les failles du système. Ils se disent: «Que peuvent faire les administrateurs contre moi si j'installe un plancher de bois franc, si je garde un chien, si je reçois mes clients dans mon appartement? Ils n'oseront jamais dépenser 10 000 \$ pour une injonction ». En plus les copropriétaires épient leurs voisins et constatent: «le 102 a un auvent et un poêle au gaz sur son balcon, le 103 a placé une affiche à vendre dans sa fenêtre, qu'est-ce qui m'empêche d'en faire autant? S'ils me poursuivent, je vais dire au juge que les administrateurs tolèrent plusieurs illégalités dans l'immeuble».

À quelques exceptions près, les copropriétés québécoises comportent toutes des situations de non-conformité des parties privatives: les conseils d'administration successifs ayant été plus ou moins craintifs/ juridiphobes (peur des avocats) /laxistes/tolérants/ eux-mêmes illégaux dans leurs parties privatives/ contraints de ne rien faire par l'assemblée des copropriétaires/ etc., il ne peut pas en être autrement. En plus, la plupart des déclarations ne prévoient pas de sanctions monétaires au défaut de respecter la déclaration (amendes) et seule l'injonction, fort coûteuse, constitue la procédure adéquate pour agir. Enfin la question délicate et controversée de l'accès des administrateurs aux parties privatives (invasion du domicile, vie privée, charte des droits, etc.) ne permet pas nécessairement aux administrateurs de contrôler en tout temps les agissements des copropriétaires.

Nous tenons donc à réitérer les conseils suivants pour aider les administrateurs à s'assurer du respect de la déclaration:

- Vérification constante et adoption d'une procédure d'accès dans les appartements pour vérification;
- Tolérance zéro: rencontres, lettres et mises en demeure dès que l'on constate une infraction;

Adoption d'un règlement sur les amendes;
 Adoption d'un règlement sur les dérogations;
 Convocation d'assemblées spéciales uniquement pour adopter une résolution contre le propriétaire délinquant;
 Mandat aux conseillers juridiques.

Les tribunaux sont de plus en plus favorables à imposer le respect des déclarations, tout en refusant de donner quelque valeur de précédent que ce soit à une tolérance antérieure, par les administrateurs successifs, de situations de dérogation⁸.

Les charges communes doivent demeurer basses: si les charges augmentent, c'est parce que les administrateurs font mal leur travail

La responsabilité des administrateurs de copropriété ne consiste pas à économiser l'argent des copropriétaires; elle est avant tout de conserver l'immeuble. On doit bien comprendre que cette obligation doit être appréciée dans un continuum temporel: l'administrateur souhaitant demeurer populaire peut techniquement reporter l'entretien, les remplacements et les réparations majeures d'année en année, pour éviter d'augmenter le montant des charges, mais éventuellement l'usure va rattraper l'immeuble et les coûts des réparations n'en seront qu'augmentés d'autant. Comme les fonds de réserve sont généralement sous-alimentés à 5 % du budget annuel, il y a fort à parier que les copropriétaires seront éventuellement cotisés en surplus des budgets annuels.

L'administrateur compétent fera économiser les copropriétaires en ayant un comportement préventif: il établira un plan d'entretien préventif des composantes de l'immeuble, il fera inspecter l'immeuble régulièrement, il fera circuler des sondages auprès des copropriétaires pour leur demander s'ils ont des problèmes dans leurs appartements, il mettra à jour la déclaration de copropriété avant qu'elle ne devienne obsolète, il révisera régulièrement les protections d'assurance et tentera d'éviter des sinistres, il anticipera les dépenses majeures de manière à les budgéter plusieurs années à l'avance, il préparera des états financiers et des budgets transparents, etc.

Selon nous, le copropriétaire qui agit comme administrateur de sa copropriété ne devrait jamais être bénévole; les autres copropriétaires devraient le rémunérer généreusement parce qu'il prend soin d'un investissement fondamental très important pour eux. Si en raison d'une rémunération élevée, le poste est convoité, il pourra y avoir de réelles élections à chaque année et les postes pourront être comblés par des personnes compétentes et motivées. Plusieurs personnes n'hésitent pas à donner des sommes importantes à des courtiers ou autres pour gérer leur portefeuille de placements; les mêmes personnes s'offusquent de donner aussi peu que 10 \$ par mois à leur voisin pour gérer leur investissement de 250 000 \$...

L'importance d'assister à l'assemblée des copropriétaires

Il est non seulement important, mais capital d'assister aux assemblées des copropriétaires (ou tout au moins d'y être représenté). Tout ce qui doit se passer à la copropriété est décidé à l'assemblée des copropriétaires. Trois articles du Code civil établissent les enjeux qui sont en cause:

C'est le seul moment de l'année pour discuter des finances du syndicat et de ses contrats; une fois les états financiers et le budget adopté, il est difficile de revenir en arrière et de critiquer les dépenses réalisées ou non réalisées. En plus, l'assemblée constitue le moment opportun pour soumettre toute question souhaitée aux copropriétaires en la faisant ajouter à l'ordre du jour⁹. Enfin le législateur lui-même a estimé qu'il valait mieux être présent, en prévoyant un délai très court de 60 jours pour demander l'annulation de certaines décisions prises, indépendamment de la transmission d'un procès-verbal aux absents¹⁰.

En plus, l'élection des administrateurs a lieu, à cette occasion, une fois par année; comment un copropriétaire peut-il critiquer le travail d'un administrateur alors qu'il était absent lors de son élection? Ou encore, s'il n'a pas offert lui-même sa candidature à un poste?

L'absentéisme chronique aux assemblées des copropriétaires est également une source de dépenses additionnelles pour les syndicats: plusieurs décisions importantes pour l'avenir de la copropriété nécessitent un vote de 75 % de tous les copropriétaires¹¹; si un tel quorum n'est même pas atteint, il est impensable de tenir un tel vote et ainsi l'assemblée doit être convoquée de nouveau à court terme, à grands frais.

Est-ce que je peux louer mon appartement?

Encore une fois, dans une copropriété, la location comporte des restrictions importantes. Dans un premier temps, le copropriétaire doit dénoncer au syndicat qu'il loue en remettant les coordonnées du locataire et l'identité sur les occupants de son appartement¹². Le copropriétaire doit remettre un exemplaire de la déclaration au locataire en lui demandant de la respecter à la lettre.

Les locations à court terme sont interdites. Les copropriétés ne peuvent toutefois pas interdire les locations des unités pour des périodes de un an et plus (à moins d'une clause de restriction dans la déclaration initiale, qui selon nous, serait jugée raisonnable) mais peuvent imposer des frais raisonnables pour la gestion des locations (déménagements, frais d'administration, etc.).

Le locataire doit se comporter comme un copropriétaire et respecter la déclaration sous peine d'un possible recours en expulsion par le syndicat¹³. Le copropriétaire est responsable de ses locataires et peut être passible des sanctions imposées à la déclaration (amendes, injonctions) à la place du locataire qui contreviendrait à la déclaration¹⁴.

ADMINISTRER LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Selon notre expérience, les copropriétaires administrateurs problèmes se classent dans deux catégories principales, facilement identifiables: les matamores et les timorés. Les ma-

tamores sont généralement des retraités qui avaient d'importantes responsabilités lorsqu'ils étaient sur le marché du travail et qui estiment qu'une fois élus administrateurs, ils sont investis des pleins pouvoirs de prendre toutes les décisions comme si l'immeuble leur appartenait. Les timorés sont généralement des personnes qui se retrouvent administrateurs malgré elles, soit en raison de l'alternance ou de l'absence d'autres candidatures. Bien que l'on doive convenir que les matamores font généralement un meilleur travail, et que le contexte de la copropriété divise constitue un bon milieu pour leur permettre de faire valoir leur talent, il n'en reste pas moins qu'il est très important de toujours surveiller le travail des administrateurs et de rapidement faire la différence entre un administrateur décidé mais transparent, et un administrateur décidé à prendre le plein contrôle de l'immeuble, sans trop se préoccuper des copropriétaires.

Aussi que l'on soit de l'un ou l'autre des types d'administrateurs, on envisage les tâches d'une manière un peu différente...

Les timorés disent: **C'est beaucoup trop de responsabilités**
Les matamores disent: **Bof!, j'administre(ais) un budget 10 fois plus élevé au bureau**

Pour être administrateur de sa copropriété, il faut tout simplement savoir lire!

Tous ceux qui craignent l'ampleur de la tâche oublient que le manuel d'instructions détaillé leur est remis avec la fonction; presque toutes les réponses sont indiquées dans la déclaration (ou dans le Code civil). Les meilleurs gestionnaires de copropriété vont immédiatement chercher la réponse au problème posé dans la déclaration, avant de faire quoi que ce soit d'autres. Les principaux problèmes que les administrateurs doivent affronter relèvent du non-respect, par les autres copropriétaires, de la déclaration.

Tous ceux qui sous-estiment, par surplus de confiance, l'ampleur de la tâche, commettent fréquemment l'erreur de se fier avant tout à leur expérience de gestionnaire, en oubliant de s'en référer à la déclaration.

L'administrateur examine chaque problème qui lui est soumis à la lueur de la déclaration: s'il se sent dépassé par l'interprétation à donner au texte ou par l'ampleur du mandat qui lui est confié, il consulte un professionnel (du droit, des assurances, de la comptabilité, de la construction).

L'administrateur règle les problèmes au fur et à mesure; sa pire décision est de refuser d'intervenir si le respect de la déclaration est remis en cause. Il fonctionne toujours par réunion et résolution du conseil, et non en catimini dans les couloirs de l'immeuble. Il n'hésite pas à référer une affaire à l'assemblée des copropriétaires, même si la déclaration ne l'oblige pas, s'il a le moindre doute sur son pouvoir d'agir comme administrateur ou s'il estime que la question est suffisamment importante pour justifier que tous les copropriétaires en décident l'issue.

Les timorés croient que comme administrateurs, toutes les décisions doivent être entérinées par l'assemblée des copro-

priétaires, on a les mains liées; ou les matamores pensent que si les gens nous ont élus comme administrateurs, c'est parce qu'ils nous font confiance; on peut prendre toutes les décisions nécessaires pour faire fonctionner la copropriété et tant pis pour ceux qui ne sont pas contents

La réalité se situe à mi-chemin. Encore une fois, la déclaration contient toujours une section relative aux devoirs et aux pouvoirs des administrateurs. L'administrateur devrait y retrouver toutes les autorités nécessaires pour agir. En pratique les administrateurs ont des pouvoirs très étendus, mais ils demeurent, en toutes circonstances, soumis à la remise en question possible de leurs décisions par l'assemblée des copropriétaires.

Toutes les déclarations prévoient qu'un certain nombre de copropriétaires (parfois aussi peu que 2 ou 3) peuvent en tout temps exiger la convocation d'une assemblée pour n'importe quelle question reliée à la copropriété. Le Code civil reconnaît aussi la possibilité pour tout copropriétaire qui reçoit une convocation à une assemblée, de faire ajouter à l'ordre du jour toute question que ce dernier souhaite voir traiter¹⁵. Sans restrictions. Il n'en faut pas plus pour conclure, selon nous, que les copropriétaires sont autorisés à remettre en cause à l'assemblée, toutes les décisions des administrateurs.

Il y a débat chez les praticiens du droit de la copropriété sur la nature des pouvoirs respectifs des administrateurs et de l'assemblée. Par exemple, si des réparations importantes sont vraiment nécessaires, les administrateurs pourraient-ils se faire refuser tout budget pour les effectuer par les copropriétaires? Les administrateurs peuvent-ils se voir contraints d'abandonner des procédures judiciaires contre plusieurs copropriétaires en défaut, si ceux-ci convoquent une assemblée pour proposer l'abandon des procédures, et réussissent à faire passer ce vote?

Nous adoptons une solution pratique à toutes ces questions:

1. Les administrateurs envisagent toutes les décisions à prendre relativement à la gestion de la copropriété. 2. Les administrateurs examinent le Code civil pour voir si ces décisions nécessitent l'approbation spéciale de 75 % ou unanime (90 %) des copropriétaires¹⁶, et si tel est le cas, ils soumettent la question à l'assemblée pour décision, sans décider eux-mêmes. 3. Les administrateurs prennent seuls les autres décisions pour lesquelles la déclaration ne prévoit pas spécifiquement une approbation préalable des copropriétaires 4. Les copropriétaires ont droit de remettre en question et de renverser par vote majoritaire simple, toutes les décisions que les administrateurs ont prises seuls. La légalité des décisions de l'assemblée peut être remise en cause par chacun des copropriétaires devant la Cour.

On ne peut rien faire contre les copropriétaires délinquants. Ça coûte trop cher! Est-ce vrai?

L'expérience démontre que parfois, malgré son coût important, une intervention musclée dans une copropriété règle les problèmes pour de nombreuses années.

Au-delà du texte clair d'une déclaration, l'attitude de non tolérance des administrateurs et des copropriétaires est dé-

terminante. Ainsi, le copropriétaire qui veut faire installer des planchers de bois franc dans son appartement, alors que la déclaration l'interdit, se posera une seule question: les administrateurs vont-ils vouloir dépenser des milliers de dollars en frais d'avocat pour me les faire enlever? Évidemment, ce copropriétaire, qui se rappellera avoir entendu les copropriétaires réunis en assemblée s'opposer à ce que les administrateurs engagent les services d'un comptable pour réviser les états financiers moyennant une dépense anticipée de moins de mille dollars, appellera sans tarder son installateur. Un autre copropriétaire, qui se rappellera que les administrateurs de son immeuble n'ont pas hésité à intenter une injonction pour faire interdire un chien dans l'immeuble, hésitera sans doute davantage.

Selon nous, une fois qu'une attitude saine (qui ne consiste pas à empoisonner le chien non autorisé dans la copropriété) d'intolérance aux délinquances est mise en place dans une copropriété, les copropriétaires respecteront la déclaration. Les administrateurs doivent intervenir dès qu'ils sont informés d'une situation de dérogation. Ils doivent d'abord et avant tout, aller rencontrer le copropriétaire en défaut, obtenir un engagement de sa part de se conformer et lui accorder un délai raisonnable pour ce faire. L'intervention personnel-

le initiale règle la plupart des problèmes. Ensuite seulement, les administrateurs doivent mettre le copropriétaire en défaut par lettre formelle, lui imposer une amende si la déclaration le prévoit, réclamer cette amende à la Division des petites créances, envisager une injonction, s'il y a entêtement de ce dernier.

Les administrateurs doivent également être sévères sur le paiement à temps des charges, première obligation des copropriétaires. Une tolérance à ce chapitre, et déjà une attitude de laisser-aller s'installe dans l'immeuble.

La dénonciation aux copropriétaires (par mémo, journal interne, convocation d'une assemblée) des situations d'illégalités permet parfois de culpabiliser les défaillants et de les contraindre à se conformer de nouveau. Aucune personne n'est vraiment totalement insensible aux regards désapprouvateurs de ses voisins. En résumé, une intervention rapide, d'abord en personne, puis par des moyens légaux, tout en publicisant les démarches effectuées auprès des copropriétaires, devrait permettre aux administrateurs d'atteindre le double objectif de régulariser la situation de défaut actuelle et de prévenir d'autres situations dérogatoires futures.

CONCLUSION

Malgré le portrait un peu noir tracé ici de la vie en copropriété, nous croyons important de porter un regard critique sur ce qui se passe actuellement dans trop d'immeubles. Ce ne sont évidemment pas les constructeurs, les promoteurs ou les courtiers qui ont un intérêt à dénoncer la situation. À l'intérieur même des copropriétés en détresse, la loi du silence des copropriétaires, qui ne veulent pas laisser filtrer que leur immeuble ne va pas bien, et ainsi affecter leur valeur de revente, n'est pas non plus propice à créer un portrait réaliste de la copropriété québécoise. De manière positive toutefois, il faut se réjouir que des associations et des regroupements de copropriétés et de spécialistes de la copropriété sont actifs et parviennent, par de la formation et de l'information continue, à rétablir les concepts importants attachés à la gestion des copropriétés, de manière à sécuriser les administrateurs et leur faire comprendre l'importance de leur rôle de gardien de l'intégrité de l'immeuble qui leur a été confié par leurs voisins.

¹ Copyright © Les Éditions Yvon Blais Inc. et leurs concédants de licence. Tous droits réservés.

² Associé du cabinet JOLI-COEUR, LACASSE, GEOFFRION, JETTÉ, ST-PIERRE. Président de la section de Québec, association des Syndicats de copropriété du Québec.

³ Dans *Krebs c. Paquin*, [1986] R.J.Q. 1139, EYB 1986-79567 : « le propriétaire d'une partie exclusive exerce ses droits individuels dans un cadre collectif » repris dans *Syndicat de la copropriété Le Bourdages c. Fortin*, J.E. 2000-1233 (C.S.), REJB 2000-18754 j. Danielle Blondin : « Dans une immeuble en copropriété, il ne s'agit pas de la viede couvent mais on peut la qualifier de communautaire ou sociale ».

⁴ *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57

⁵ *Noël c. Syndicat des copropriétaires du Domaine Rive St-Charles*, [1997] R.J.Q. 3057 (C.S.), REJB 1997-04851, j. France Thibault ; *Le Marbre c. Friedman*, B.E. 2004BE-215 (C.Q.), j. Raoul P.Barbe.

⁶ C.c.Q. art. 1097

⁷ C.c.Q. art. 1070

⁸ Ce qui ne sera pas une défense valable, voir *Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Corporation c. Ouellette*, [1998] R.D.I. 67 (C.S.), REJB 1998-09372, j. Jean-Jude Chabot et *Syndicat des copropriétaires des Immeubles Les Cascades St-Laurent c. Zrihen* [1998] R.D.I 43 (C.S.), REJB 1998-09681, j. John Gomery.

⁹ C.c.Q. art. 1088

¹⁰ C.c.Q. art. 1103, de rigueur suivant *Antonius c. Syndicat du Manoir Un*, C.S.M. n o 500-05-047163-991, j. John Gomery.

¹¹ C.c.Q. art. 1097

¹² C.c.Q. art. 1065

¹³ C.c.Q. art. 1079

¹⁴ Voir *Tremblay c. Tremblay*, J.E. 96-400 (C.Q.), EYB 1995-85238, j. Michel St-Hilaire.

¹⁵ C.c.Q. art. 1088

¹⁶ C.c.Q. art. 1097, 1098