

GUIDE DU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



Avant-Propos

Chaque année, tout comme vous, plusieurs propriétaires décident de faire l'achat d'un logement en copropriété. Par ceci, ils font le choix de vivre en microsociété. Cette vie comporte plusieurs avantages, mais elle est aussi accompagnée de certains règlements qui assurent le maintien des droits de jouissance de chacun.

Le présent guide vous aidera à comprendre les nuances entre une vie de propriétaire et une vie de copropriétaire. Il contient plusieurs définitions tirées du livre *Dictionnaire québécois de la copropriété* (Joli-Coeur, 2018) et s'appuie sur l'expertise de nos partenaires Condolégal, De Grandpré JoliCoeur et Papineau Avocats (devenu LJT-PAPINEAU INC.).

La mise à jour de 2020 tient notamment compte des changements législatifs apportés par le projet de loi 16, adopté le 5 décembre 2019 et entré en vigueur le 10 janvier 2020.

En cas de questions, n'hésitez pas à contacter le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Nous pourrons vous mettre en contact avec nos différents partenaires.

Bonne lecture !

Avis

Les renseignements contenus dans le présent guide constituent une source d'information qui s'appuie sur la législation en date de la mise en ligne. Les informations publiées dans ce guide sont à caractère informatif et non à caractère légal. Si vous souhaitez obtenir une opinion juridique, vous devez contacter un juriste.

Table des matières

Qu'est qu'une copropriété ?	1
Qu'est-ce qu'un syndicat de copropriété (rôle et organes décisionnels)	1
Le conseil d'administration.....	1
L'assemblée des copropriétaires	2
Comment identifier les parties communes, les parties privatives et les parties communes à usage restreint	3
Les parties privatives	3
Les parties communes.....	3
Les parties communes à usage restreint.....	3
Quelles sont les cotisations que vous devez payer.....	4
Charges communes générales et charges communes particulières	4
Charges communes relatives au fonds de prévoyance	4
Charges communes relatives au fonds d'autoassurance	5
Votre rôle au sein de la communauté de votre copropriétaire	5
Droit de propriété	5
Droit de vote à l'assemblée de copropriété.....	5
Droit de siéger au conseil d'administration	6
Achat d'une copropriété	6
Nouvelle copropriété.....	6
Rôle de l'administrateur provisoire.....	6
Devoirs et obligations de l'administrateur provisoire.....	6
L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET)	7
La reddition de compte	7
Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs	7
Avant la réception :	8
Lors de la réception :	8
Après la réception :.....	8
Les Plans de garantie optionnels	8
Les protections offertes.....	8
Délai de réclamation	9
Recours contre les vices de construction et les vices cachés	9

Qu'est-ce qu'une étude de fonds de prévoyance?	9
Assurances	10
Que dois-je assurer?	10
Comment déterminer la couverture requise pour mon assurance responsabilité civile?.....	10
Documents importants	11
Déclaration de copropriété	11
Déclaration de copropriété initiale.....	11
Déclaration de copropriété concomitante	11
Règlement de l'immeuble	12
Travaux en copropriété	12
Quels sont les travaux dans les parties privatives qui peuvent être faites sans l'autorisation du syndicat?	12
Quels sont les travaux nécessitant une autorisation du syndicat?	13
Travaux du syndicat dans les parties privatives	13
Location de copropriété.....	14
Lois provinciales sur la location de copropriété au Québec.....	14
Règlements d'immeuble sur la location de copropriété	15
Que faire en cas de doute?	15

QU'EST QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Qu'est-ce qu'un syndicat de copropriété (rôle et organes décisionnels)

Par définition, un syndicat de copropriété (aussi connu sous le nom de syndicat des copropriétaires)¹ est une personne morale représentant l'ensemble des propriétaires d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété divise. Il est régi par le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes et la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun (Article 1039 du C.c.Q.). Le syndicat de copropriété est le représentant légal de la copropriété. Il est indépendant de ses membres (l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration) et ses actes n'engagent en principe que lui.

Il est considéré par les autorités fiscales du Québec et du Canada comme étant respectivement une entreprise (en vertu de la *Loi sur les impôts du Québec*) et une société ayant droit au statut d'organisme à but non lucratif (en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*). Donc, il est tenu de transmettre chaque année une déclaration de revenus tant au niveau provincial que fédéral. Cette déclaration doit être produite dans un délai de six mois suivant la fin d'année fiscale. Le syndicat doit également compléter une mise à jour annuelle au *Registraire des entreprises du Québec* sinon, il s'expose à plusieurs pénalités, dont la radiation de son statut d'immatriculation.

Le syndicat de copropriété n'est ni propriétaire de l'immeuble à titre privatif ni propriétaire des parties communes. Ces dernières sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires, selon la quote-part de chacun.

À noter

Le devoir absolu d'un syndicat consiste à assurer la conservation des parties communes. Sa responsabilité civile pourrait être engagée lorsqu'un vice de construction ou de conception causerait un préjudice à des copropriétaires, voire à des tiers, s'il devait faire défaut d'entretenir adéquatement des parties communes ou s'il n'accomplit pas correctement sa mission (par exemple en ne faisant pas respecter la déclaration de copropriété ou en laissant des copropriétaires entreprendre des travaux irréguliers).

Le syndicat de copropriété est composé de deux organes décisionnels, soit le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Les pouvoirs respectifs de ces deux entités sont établis par la loi et par la déclaration de copropriété, le plus souvent à la première partie désignée comme « acte constitutif ».

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (composé d'un ou plusieurs administrateurs) est chargé de gérer les affaires du syndicat et d'exercer tous les pouvoirs nécessaires à l'exécution de sa charge. Ces pouvoirs sont généralement énumérés de manière non exhaustive à la première partie de la Déclaration de copropriété (l'acte constitutif). Le conseil veille

¹ Pour obtenir une définition des termes employés en copropriété, il existe plusieurs glossaires numériques ainsi qu'un Dictionnaire québécois de la copropriété.

notamment à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et à ce que les copropriétaires, locataires ou occupants respectent la déclaration de copropriété. Son rôle est exercé de façon régulière et constante.

À noter

Si vous souhaitez rencontrer le(s) administrateur(s) de votre copropriété, vous pouvez les contacter et prévoir une rencontre informelle. Cette rencontre peut être l'occasion pour vous d'éclaircir certains points et/ou de vous impliquer dans un projet au sein de votre copropriété.

L'assemblée des copropriétaires

L'assemblée des copropriétaires est l'instance du syndicat de copropriété qui réunit tous les copropriétaires. Elle examine les questions qui intéressent l'ensemble des copropriétaires. Elle est entre autres consultée (mais pas appelée à voter) sur le budget de la copropriété et est habilitée à prendre certaines décisions qui concernent ladite copropriété (par exemple, l'élection des administrateurs et la modification de la déclaration de copropriété). Elle exerce ses pouvoirs dans le cadre de quatre types d'assemblées générales : l'Assemblée générale annuelle (AGA), l'Assemblée générale extraordinaire (AGE), l'Assemblée générale extraordinaire de transition (AGET) et l'Assemblée générale de ratrapage (AGR).

L'assemblée générale annuelle (AGA) est le type d'assemblée la plus fréquente. Elle est convoquée une fois par année dans les six mois suivant la fin d'année fiscale. Par contre, il est possible que votre déclaration de copropriété réduise ce délai à 90 jours. Lors de cette assemblée, le conseil d'administration présente le bilan de sa dernière année, les états financiers, le budget prévisionnel et l'assemblée procède à l'élection du nouveau conseil d'administration. Il est possible que d'autres sujets, tels que la modification aux règlements, soient abordés.

L'assemblée générale extraordinaire (AGE) survient entre deux assemblées générales annuelles. Elle est convoquée en cas d'urgence ou lorsqu'un vote est requis par l'assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET) met fin à l'administration provisoire. C'est lors de celle-ci que les copropriétaires pourront élire leur premier conseil d'administration.

Finalement, l'assemblée générale de ratrapage est convoquée à la suite d'un ajournement d'une assemblée précédente pour laquelle l'ordre du jour n'a pu être épousé. Ceci survient habituellement lorsqu'il n'y a pas quorum au moment de la première assemblée.

Chaque copropriétaire présent ou représenté lors de l'assemblée possède un nombre de voix. Ce nombre de voix est établi en fonction de la valeur relative de sa fraction (son unité privative et parfois même son espace de rangement ou stationnement si ceux-ci sont privatifs). Pour consulter le nombre de voix que vous possédez, référez-vous au tableau des valeurs relatives qui figure dans l'acte constitutif de votre déclaration de copropriété. Si vous êtes copropriétaires d'une même fraction avec une autre personne, il vous faudra

diviser le nombre de voix selon vos parts respectives – ce qui signifiera généralement en parts égales, sauf disposition contraire de votre acte de vente.

À noter

La valeur relative établit la quote-part du droit de propriété des copropriétaires dans les parties communes, leur contribution aux charges communes et le nombre de voix associées à leur partie privative. Dans certains cas, le C.c.Q. prévoit des ajustements aux nombres de voix. Si vous êtes propriétaires de plus d'une unité à l'intérieur du même syndicat de copropriété, il est possible que votre nombre de voix soit diminué.

Comment identifier les parties communes, les parties privatives et les parties communes à usage restreint

La copropriété divise sépare l'immeuble en parties privatives destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et en parties communes qui sont destinées à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux (voir les parties communes à usage restreint).

Les parties privatives

Il s'agit de la (ou des) fraction(s) de l'immeuble dont vous êtes propriétaires et duquel (desquelles) vous avez un droit de propriété exclusif. Elles sont décrites dans la section de la déclaration de copropriété dédiée à l'état descriptif des fractions. Ces parties sont matériellement identifiables, car elles possèdent leur propre désignation cadastrale. Il peut s'agir d'un appartement, d'un espace de stationnement ou d'une partie du terrain (si vous possédez une maison jumelée), mais il arrive parfois même qu'il s'agisse d'espaces commerciaux ou de bureaux, par exemple dans les copropriétés à usage mixte.

Les parties communes

Il s'agit des parties de l'immeuble ou du terrain qui ne sont pas privatives. Elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires de façon indivise. En achetant une partie privative, vous avez également acquis une quote-part (droit de propriété indivise) sur les parties communes, dont vous ne pouvez d'ailleurs vous départir autrement que par la vente de votre partie privative. Ces parties communes sont décrites dans la déclaration de copropriété à la section intitulée « état descriptif des fractions ».

Les parties communes à usage restreint

Il s'agit de parties communes qui ont pour particularité qu'elles servent à l'usage exclusif de certains copropriétaires, ou parfois même d'un seul. L'article 1064 du C.c.Q. prévoit des règles spécifiques pour ces parties communes, notamment quant à la répartition des charges qui y sont liées. Les parties communes à usage restreint sont généralement définies dans la déclaration de copropriété. Ces parties font l'objet d'attribution par le promoteur-vendeur, en sa qualité d'administrateur provisoire, ou par le conseil d'administration du syndicat. Des exemples fréquemment rencontrés de parties communes à usage restreint sont les balcons, coursives, patios, terrasses, et parfois même les fenêtres d'une partie privative (quoique plus rarement).

À noter

Habituellement, les copropriétaires qui ont l'usage exclusif de certaines parties communes doivent payer seuls les coûts d'entretien et de remplacement en résultant. La déclaration de copropriété peut toutefois prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures et au remplacement de ces parties.

Quelles sont les cotisations que vous devez payer

En plus des frais que vous aurez déboursés pour l'achat de votre copropriété, vous devrez aussi prévoir les coûts annuels pour la gestion et l'entretien de l'immeuble et du syndicat de copropriété. Pour obtenir de l'information sur les procédures de paiements, vous pouvez consulter votre déclaration de copropriété ou bien contacter votre conseil d'administration.

À noter

À compter de la vente, les charges communes impayées par le vendeur sont imputables au nouvel acheteur et doivent être perçues auprès de lui. Ce transfert de dettes découle de l'article 1069 du C.c.Q.. Faites bien attention, car la responsabilité du notaire pourrait être en cause si les vérifications à cet égard n'ont pas été faites, ou si vous n'avez pas été informés des dettes que vous assumiez en vous portant acquéreur d'une partie privative!

Voici les cotisations qu'il vous faut considérer.

Charges communes générales et charges communes particulières

En tant que copropriétaires, vous serez tenus de payer votre part des charges communes (couramment appelées les « frais de condo »). Les charges communes servent à payer les coûts d'administration, d'entretien, de remplacement, d'amélioration ou de transformation des parties communes. La valeur relative de votre partie privative sert à établir votre contribution.

Il existe aussi des charges communes particulières qui sont issues des parties communes à usage restreint. Dans ce cas, seuls les copropriétaires qui utilisent une partie commune à usage restreint sont tenus de payer les coûts des réparations et d'entretien mineur qui en résultent (sauf si votre déclaration de copropriété en dit autrement).

Finalement, il est possible que le syndicat de copropriété doive émettre à l'occasion un avis de cotisation de charges communes spéciales (ce que l'on désigne souvent comme étant une « cotisation spéciale »). Ceci se produit lorsque des dépenses qui ne sont généralement pas prévues dans le budget prévisionnel (couramment appelée le « budget annuel ») surviennent. Ce type d'appel de fonds est souvent relié à des travaux que doit entreprendre le syndicat sans pouvoir recourir au fonds de prévoyance (en raison de la nature des travaux).

Charges communes relatives au fonds de prévoyance

Vous devez également payer les charges communes relatives au fonds de prévoyance. Le fonds de prévoyance sert à payer les réparations majeures et le remplacement des

parties communes, qu'elles soient à usage restreint ou non. Le montant que vous devrez payer sera établi en fonction de la valeur relative de votre partie privative. Toutefois, l'article 1072 C.c.Q. permet l'ajout d'une pondération en ce qui concerne les parties communes à usage restreint. En effet, il est possible que votre déclaration de copropriété stipule que vous devez payer à vous seul les frais de remplacement d'une partie commune à usage restreint si vous en avez la pleine jouissance. Dans ce cas, vous serez responsable de la somme totale du remplacement et des réparations.

Charges communes relatives au fonds d'autoassurance

Ce fonds est réservé au paiement des franchises prévues aux contrats d'assurance souscrits par le syndicat. Les exigences exactes quant à ce fonds sont fixées par règlement du gouvernement. Chaque copropriétaire contribue au fonds d'auto assurance en fonction de la valeur relative de sa fraction.

Votre rôle au sein de la communauté de votre copropriétaire

Le simple fait d'acheter un appartement dans une copropriété fait de vous l'un des membres du syndicat. En tant que membre du syndicat, vous jouissez de certains droits et responsabilités. En voici quelques-uns :

Droit de propriété

En tant que copropriétaire, vous disposez d'un droit de propriété sur l'unité dont vous êtes le propriétaire. Ce droit de propriété diffère de vos droits sur les parties communes. Jouir d'un droit de propriété sur un bien vous confère trois pouvoirs : le pouvoir de l'utiliser (résider et occuper votre unité), le pouvoir de recueillir les fruits (mettre votre unité en location et percevoir un loyer), et le pouvoir de disposer librement de votre unité (vendre votre unité ou y faire des travaux²). Votre droit de propriété peut toutefois faire l'objet d'une réglementation ou d'une limitation dans le cadre de la déclaration de copropriété. Par exemple, la déclaration peut limiter le droit d'exercer une activité professionnelle dans votre unité. Elle peut aussi restreindre les conditions de location.

Droit de vote à l'assemblée de copropriété

En tant que copropriétaire, vous avez le pouvoir d'exercer votre droit de vote lors des assemblées des copropriétaires. Si vous ne pouvez être présent, vous avez le droit d'émettre une procuration écrite aux tiers de votre choix (il peut s'agir d'une personne qui n'est pas copropriétaire). N'oubliez pas que si plus d'une personne est propriétaire de votre unité, chaque propriétaire possède une fraction du nombre de voix (qui sont généralement à parts égales, sauf disposition contraire de l'acte de vente). Si l'un des copropriétaires est absent, l'autre récupère ses voix à moins qu'une procuration ne soit émise à un mandataire (art. 1090 C.c.Q.).

² Faites attention, car certains travaux doivent être approuvés par le syndicat.

À noter

Faites attention, selon l'article 1094 du C.c.Q., votre droit de vote est suspendu si vous avez plus de trois mois de retard sur le paiement de vos charges communes ou d'une contribution au fonds de prévoyance. Dans un tel cas, vous ne pourrez pas voter à moins de payer l'intégralité de la somme due avant l'assemblée.

Les assemblées de copropriétaires sont pour vous l'occasion de faire entendre votre voix. N'oubliez pas que vous devez vous conformer aux décisions prises lors de celle-ci, que vous soyez présent ou non, et que vous soyez d'accord ou non avec ces décisions.

Droit de siéger au conseil d'administration

En tant que copropriétaire, vous pouvez soumettre votre candidature à titre d'administrateur de votre syndicat de copropriété. Pour obtenir plus d'informations sur les rôles et responsabilités des administrateurs, référez-vous au livre *Administrateur de Condo : tout ce qu'il faut savoir* (M^e Yves Papineau, Éditions Wilson & Lafleur, 2017).

Bien que plusieurs décisions doivent être prises par les copropriétaires, certaines décisions importantes sont prises par le conseil d'administration. Soumettre votre candidature au poste d'administrateur vous permettra de prendre part à ces décisions importantes et a assuré la pérennité de votre syndicat de copropriété.

À noter

N'oubliez pas que la présence d'un conseil d'administration est obligatoire dans toutes les copropriétés, même les petites! Si personne ne se présente au poste d'administrateur, le syndicat ou les copropriétaires peuvent requérir du tribunal la nomination ou le remplacement d'un ou plusieurs administrateurs qui fixera les conditions de leur charge. Généralement, les personnes désignées le feront moyennant rétribution.

ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Nouvelle copropriété

Rôle de l'administrateur provisoire

Lorsqu'une copropriété est nouvellement constituée, la déclaration de copropriété prévoit habituellement la nomination d'un administrateur provisoire. Cet administrateur exerce les fonctions du conseil d'administration jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires élise son premier conseil d'administration. Habituellement, c'est le promoteur qui procède à cette désignation, et il n'est pas rare qu'il se désigne lui-même.

Devoirs et obligations de l'administrateur provisoire

L'administrateur provisoire jouit des mêmes pouvoirs que tout autre administrateur d'un syndicat de copropriété, mais il est également astreint aux mêmes responsabilités. Il doit minimalement :

- Immatriculer le syndicat auprès du Registre des entreprises du Québec (dans les 60 jours suivant la publication de la déclaration de copropriété au registre foncier);

- Faire respecter la déclaration de copropriété;
- Assurer la gestion administrative et financière de la copropriété;
- Préparer le budget prévisionnel de la copropriété;
- Ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat;
- Percevoir les charges communes et les contributions au fonds de prévoyance pour le compte du Syndicat (et non pour celui du promoteur!);
- Souscrire le syndicat à une assurance couvrant l'immeuble (au nom du syndicat);
- Obtenir la valeur de reconstruction de l'immeuble;
- Souscrire le syndicat à une assurance responsabilité civile (au nom du syndicat);
- Établir l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire de transition (l'AGET);
- Remettre au Syndicat les documents requis par la loi (article 1106.C.c.Q.) dans les 30 jours suivants l'assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET)

L'administrateur provisoire est tenu de convoquer l'assemblée générale extraordinaire de transition. Il doit faire ceci dans les 90 jours suivants le moment où le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Au début de l'assemblée, les copropriétaires devront élire un conseil d'administration.

Suivant l'article 1104 C.c.Q., si l'assemblée de transition n'est pas convoquée dans les 90 jours susdits, tout copropriétaire peut le faire.

La reddition de compte

Lors de l'assemblée de transition, l'administrateur provisoire doit rendre compte de son administration par la présentation d'états financiers dont la lecture est faite par un comptable. Le comptable pourra vérifier s'il y a des irrégularités.

Cette reddition de compte permet aux copropriétaires :

- D'obtenir une information détaillée sur la situation financière du syndicat;
- De limiter les risques d'abus de la part du promoteur, dans l'administration et la gestion de la copropriété.

Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Ce plan obligatoire est administré par la Garantie de construction résidentielle (GCR) et couvre les immeubles en copropriété dont la taille n'est pas plus que quatre parties privatives superposées (sans tenir compte des stationnements ou des rangements). Elle ne couvre pas les immeubles reconvertis en copropriété divise (car ceux-ci ne sont pas, strictement parlant, « neufs »).

Si vous avez fait l'achat d'un bâtiment couvert par un plan obligatoire, vous bénéficiez automatiquement de cette couverture. Cette couverture vous offre notamment une protection des acomptes, jusqu'à concurrence d'une certaine limite, ainsi qu'une protection contre les défauts de construction.

Les garanties varient entre ce qui se trouve avant, au moment ou après la réception de la partie privative ou des parties communes.

Avant la réception :

Le plan obligatoire offre un remboursement partiel des acomptes versés si l'immeuble n'a pas été livré ou s'il n'y a pas eu parachèvement des travaux. Ces remboursements sont sujets à des indemnités maximales. Des frais de relogement, de déménagement et/ou d'entreposage peuvent aussi être pris en charge.

Lors de la réception :

Lors de la réception des parties privatives (par chaque copropriétaire) ou communes (par le syndicat de copropriété), le plan obligatoire couvre les défauts visibles et le parachèvement des travaux. Les parachèvements des travaux aux parties communes doivent être dénoncés par un professionnel du bâtiment dans un document écrit, au moment de la réception des parties communes.

Après la réception :

Après la réception des parties privatives (par chaque copropriétaire) ou communes (par le syndicat de copropriété), le plan obligatoire couvre la réparation des vices de construction du sol (pendant cinq ans suivant la fin des travaux). Il couvre les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception pour une période d'un an suivant la réception (à condition qu'elles soient dénoncées dans un délai raisonnable). Les vices cachés sont aussi couverts pendant une période de trois ans après la réception (encore à condition qu'elles soient dénoncées dans un délai raisonnable).

À noter

L'entrepreneur doit vous remettre une copie signée du contrat de garantie approprié à votre unité d'habitation. Ce contrat doit comporter la mention «Approuvé par la Régie du bâtiment du Québec» ainsi que le numéro de la décision de la RBQ et la date qui s'y rapporte.

Pour obtenir plus d'information sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs, consulter le site web de la GCR au <https://www.garantiecr.com/fr/>.

Les Plans de garantie optionnels

Ce type de garantie vise les tours de copropriété qui compte plus de cinq unités superposées (sans tenir compte des stationnements ou de rangement) ainsi que les immeubles convertis en copropriété. Ces plans de garantie facultatifs sont [La Garantie Abritat](#), [Garantie des immeubles résidentiels](#), [Qualité Habitation](#) et la [Garantie Habitation des Maîtres Bâtisseurs](#). Ces garanties sont fort différentes du plan de garantie obligatoire et varient d'un administrateur à l'autre – il est particulièrement important de bien lire les conditions et modalités d'application et de mise en œuvre des protections qui y sont prévues.

Les protections offertes

Ce type de plan assure généralement en partie les acomptes versés, la correction des défauts apparents et le parachèvement des travaux. Une certaine protection est aussi offerte pour les vices cachés et de construction.

Délai de réclamation

Généralement, les délais de réclamation commencent du moment où la déclaration de copropriété est publiée ou lorsque l'immeuble devient habité. Lors de sa première année d'existence, le syndicat est souvent sous la gestion d'un administrateur provisoire. Afin d'éviter les mauvaises surprises, vous devez être attentif aux délais.

Recours contre les vices de construction et les vices cachés

Tout d'abord, il est important de faire la distinction entre un vice de construction et un vice caché. Un vice caché est un défaut de construction qui a pour effet de nuire au bâtiment. S'il avait été connu de l'acheteur, ce dernier aurait pu décider de ne pas soumettre d'offre d'achat ou il aurait pu faire ajuster le prix de vente. Il est non apparent au moment de la vente, mais il est tout de même présent.

Le syndicat de copropriété est responsable de l'entretien et de la gestion du bâtiment. Avec votre permission, il peut intenter un recours contre le vendeur. Faites bien attention, vous devez dénoncer le vice caché au vendeur dans un délai raisonnable. Par la suite, vous aurez trois ans pour intenter un recours.

Le vice de construction est un défaut grave qui affecte le bâtiment. Souvent, ce type de vice engage la responsabilité des entrepreneurs, architecte, ingénieur ou sous-entrepreneur responsable du projet. Il y a plusieurs recours disponibles. Pour obtenir plus d'informations, il est préférable de contacter un juriste.

QU'EST-CE QU'UNE ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE?

Tel que stipulé dans l'article 1071 du C.c.Q., le syndicat de copropriété à l'obligation légale de constituer un fonds de prévoyance, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Son objectif est d'accumuler les fonds nécessaires pour effectuer ces remplacements ou ces réparations lorsqu'elles deviennent nécessaires.

Une étude de fonds de prévoyance permet de déterminer la somme qui devraient être cotisé au moyen des charges communes afin d'assurer que le syndicat dispose du montant nécessaire pour les travaux.

L'étude de fonds de prévoyance est constituée de deux volets. Premièrement, il faut réaliser l'inventaire des composants en fonction des immeubles. Cet inventaire doit inclure la durée de vie utile des composantes et, par extension, quand celle-ci sera atteinte. Deuxièmement, il faut faire une projection économique basée sur les valeurs de remplacement des composants, afin de déterminer les contributions nécessaires afin de garder le fonds de prévoyance suffisamment approvisionné pour faire face à ces dépenses lorsqu'elles surviendront.

À noter

Avec les modifications au C.c.Q. proposées par le projet de loi 16, le promoteur sera tenu de réaliser une étude de fonds de prévoyance ainsi qu'un carnet d'entretien. Il devra aussi remettre au syndicat de copropriété des plans et devis et la description des parties privatives (unité de référence). D'autres documents pourraient s'ajouter par règlement.

ASSURANCES

Que dois-je assurer?

En tant que propriétaire d'une unité privative, vous êtes également propriétaire d'une portion (« quote-part ») des parties communes. La somme que vous aurez à payer pour la couverture d'assurance du syndicat est calculée en fonction de la valeur relative de votre unité. Ce montant est compris dans vos charges communes. Vous contribuez donc à cette assurance par le paiement de vos « frais de condo ».

La couverture du syndicat de copropriété doit assurer l'ensemble de l'immeuble c'est-à-dire les parties privatives et les parties communes. Cependant, cette police ne couvre pas les améliorations que vous ferrez, ou qui ont été faites, à votre partie privative. Vous devez donc assurer vous-même ces améliorations, ainsi que vos biens meubles.

Il est aussi de bonne pratique pour un copropriétaire de souscrire à une assurance responsabilité civile (ce que certaines déclarations de copropriété exigent par ailleurs). Celle-ci vous protège dans l'éventualité où vous pourriez devoir réparer (financièrement) le préjudice subi par des tiers en dommages moraux. *Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de la loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, l'assurance responsabilité civile des copropriétaires deviendra obligatoire le 15 octobre 2020 (*si les copropriétaires ont déjà une assurance responsabilité civile en vigueur au 15 octobre 2020, cette nouvelle exigence s'appliquera à partir de l'expiration de la couverture en vigueur*).

Comment déterminer la couverture requise pour mon assurance responsabilité civile ?

Le Règlement fait une distinction entre les copropriétaires d'un immeuble comportant moins de 13 fractions pouvant être utilisées comme unité de logement ou pour l'exploitation d'une entreprise et les autres. Cela exclut donc du calcul les parties privatives qui ne correspondent pas à ces critères, comme les espaces de rangement ou de stationnement, le cas échéant. Chacun des copropriétaires d'un immeuble comportant moins de 13 fractions (calculées selon les critères ci-dessus) doit détenir une assurance responsabilité civile d'un montant minimal d'un million de dollars. Si l'immeuble comporte 13 fractions ou plus (calculées selon les mêmes critères), le montant de cette assurance doit s'élever à deux millions de dollars au moins.

Si vous louez votre partie privative à un locataire, celui-ci devrait également souscrire à une assurance biens meubles et responsabilité civile. La loi ne l'exige pas, mais la majorité des déclarations de copropriété prévoient une obligation à cet effet.

À noter

La majorité des déclarations de copropriété obligent les copropriétaires à souscrire et maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance pour vos biens meubles et les améliorations à votre partie privative.

Il existe aussi des garanties complémentaires pour insuffisance et/ou absence d'assurance du syndicat. Ceci fait en sorte que votre assureur personnel vous rembourse, en tout ou en partie, les sommes que vous auriez payées sous forme de cotisation spéciale.

DOCUMENTS IMPORTANTS

Le syndicat de copropriété a la garde de plusieurs documents importants, notamment ceux qui énumèrent les règlements dont la copropriété s'est dotée. Ces documents font partie des registres de la copropriété et doivent être mis à la disposition des copropriétaires.

Déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est un acte notarié en minute, publié au Registre du Québec. Son objectif principal est d'assujettir un immeuble au régime de la copropriété divise. Elle détermine :

- Les règles de fonctionnement et d'organisation de la copropriété (parties communes et privatives, répartition des charges, etc.);
- Les droits et obligations des copropriétaires et du syndicat de copropriété.

Elle est divisée en trois sections : l'acte constitutif de copropriété (« première partie »), le règlement d'immeuble (« deuxième partie ») et l'état descriptif des fractions (« troisième partie »). Ce document fait partie du registre de la copropriété et doit être tenu à la disposition de tous. Chaque copropriétaire a le droit de réclamer une copie ou l'accès au document.

Déclaration de copropriété initiale

Également connue sous le nom « déclaration du syndicat de copropriété horizontale », cette déclaration assujettit un immeuble au régime de la copropriété divise selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes (parfois appelée « copropriété par phases »). Les parties privatives sont généralement constituées des terrains destinés à recevoir un bâtiment. Chacun des terrains est assujetti, une fois le bâtiment construit, à une déclaration de copropriété concomitante (parfois appelée « verticale »). Les parties communes sont quant à elles constituées du terrain et des autres équipements destinés à l'ensemble des copropriétaires du projet (par exemple les stationnements extérieurs ou la piscine).

Déclaration de copropriété concomitante

La déclaration de copropriété concomitante, également connue sous le nom « déclaration du syndicat de copropriété verticale », est une déclaration de copropriété publiée sur une

des parties privatives de la copropriété initiale. La copropriété issue de cette déclaration de copropriété est juridiquement autonome des autres copropriétés concomitantes tant dans la gestion que dans l'entretien de son bâtiment. Cependant, elle est incluse dans la copropriété initiale. Ce type de copropriété peut être vertical (tour d'habitation) ou horizontal (ensemble de maisons de ville).

Règlement de l'immeuble

Il s'agit de la deuxième partie de la déclaration de copropriété, dont l'objectif est de régir les règles de vie en copropriété. On y trouve les règlements relatifs à la jouissance, l'usage et l'entretien des parties privatives et communes. Le règlement de l'immeuble contient aussi les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, ainsi que la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Quels sont les travaux dans les parties privatives qui peuvent être faits sans l'autorisation du syndicat?

Il est vrai que vous avez un droit de jouissance dans votre propriété. Ce droit, s'applique aussi à vos voisins et leur propriété. C'est pourquoi certains travaux en copropriété ne peuvent être faits sans obtenir l'accord du syndicat ou du conseil d'administration. En cas de doute, vérifiez votre déclaration de copropriété.

Voici quelques exemples de travaux que vous pouvez généralement faire sans autorisation :

- Nouvelle peinture;
- Pose de papier peint;
- Pose de tapis;³
- Installation d'un luminaire.

À noter

Les travaux réalisés en l'absence d'une autorisation préalable du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires peuvent être sanctionnés. Le tribunal peut ordonner la destruction des constructions et la remise en l'état des lieux aux frais du copropriétaire délinquant.

³ Faites attention, si vous souhaitez modifier votre revêtement de plancher, par exemple remplacer un tapis par un plancher stratifié, vérifier votre déclaration de copropriété et soumettez vos plans de rénovations au conseil d'administration. Retirer un tapis peut causer une modification à l'acoustique et occasionner des problèmes de bruit si les travaux ne sont pas faits convenablement.

Quels sont les travaux nécessitant une autorisation du syndicat?

La plupart des demandes de travaux doivent être soumises pour approbation au conseil d'administration. Ceci permet au conseil d'administration de s'assurer que les travaux respecteront la déclaration de copropriété, les normes d'aménagement et de construction en vigueur, ne porteront pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, n'affecteront pas les parties communes de l'immeuble, seront soumis au processus décisionnel adéquat et respecteront toutes décisions prises par l'assemblée des copropriétaires (lorsque cette dernière avait à autoriser de tels travaux).

Votre déclaration de copropriété indiquera ce que vous devez prévoir dans votre demande d'autorisation. En général, il faut soumettre un plan, la liste des matériaux utilisés et la liste des entrepreneurs (ainsi que leurs coordonnées) qui participeront aux rénovations.

Vos travaux ne peuvent être réalisés dans les parties communes (ceci inclut les parties communes à usage restreint) sans obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

Voici une liste non exhaustive des travaux pour lesquels vous devez obtenir l'accord de l'assemblée :

- Lorsque vous empiétez sur les parties communes de l'immeuble (ex. : la construction d'un cabanon);
- Lorsque vous transformez les parties communes (ex. : l'aménagement d'une terrasse à l'arrière);
- Lorsque vous souhaitez vous appropier une section des parties communes (ex. : l'aménagement d'un grenier);⁴
- Lorsque vous souhaitez agrandir une partie commune à usage restreint (ex. : élargir un toit-terrasse);
- Lorsque vos travaux affectent la stabilité structurale de l'immeuble (ex. : retirer un mur porteur situé dans votre unité privative);
- Lorsque vos travaux affectent les parties communes (ex. : repeindre la cage d'escalier);
- Lorsque vos travaux affectent la qualité d'insonorisation de l'immeuble (ex. : l'installation d'un nouveau revêtement de sol).⁵

Travaux du syndicat dans les parties privatives

Il est possible que le syndicat ait à faire des travaux dans votre partie privative pour assurer l'entretien de l'immeuble. Il est aussi possible que le syndicat ait besoin d'un droit de passage pour accéder à une aire de travaux (par exemple, la tuyauterie ou les balcons en hauteur). Par contre, ce droit d'accès est limité. Les occupants de l'unité privative doivent avant tout être avisés par le syndicat, idéalement par écrit, du début de la réalisation des travaux. Il en est de même pour les locataires occupants. L'exception à

⁴ N'oubliez pas que ceci requiert aussi un amendement à la déclaration de copropriété, et possiblement une modification du plan cadastral et de la valeur relative de votre fraction.

⁵ Votre déclaration de copropriété peut en dire autrement. Si c'est le cas, veuillez suivre les indications de celle-ci.

ceci est si les travaux sont urgents et de nature imprévisible (par exemple un bris de canalisation) et que le syndicat doit avoir accès dans l'immédiat.

Afin de prévenir l'entrave de travaux importants, l'article 1066 du C.c.Q. prévoit qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Cette obligation s'applique aux copropriétaires ainsi qu'aux occupants et locataires.

En cas d'urgence, si personne ne se trouve sur place et que le syndicat doit pénétrer dans une partie privative, il est préférable que le syndicat ait un double de la clé. C'est la raison pour laquelle la majorité des déclarations de copropriété contiennent une disposition contraignant les copropriétaires à remettre un double de leur clé au conseil d'administration ou au gestionnaire de l'immeuble. Dans l'éventualité où vous ne le faites pas, si le syndicat doit forcer la porte de votre unité, vous pourriez devoir payer les coûts de réparation.

Veuillez noter que si le syndicat doit avoir accès à votre unité privative et que celle-ci est sous location, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par les articles 1922 et 1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux (sauf en cas de travaux d'urgence).

LOCATION DE COPROPRIÉTÉ

Lois provinciales sur la location de copropriété au Québec

Si vous souhaitez faire la location de votre unité, vous devrez d'abord consulter votre Déclaration de copropriété et le Règlement de l'immeuble afin d'y repérer les paramètres de location applicables dans votre immeuble (durée, nature, etc.). Vous devrez aussi vous familiariser avec les articles suivants du C.c.Q. :

- Le locateur doit remettre au locataire, avant la conclusion du bail, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. Ce règlement fait partie du bail (article 1894 du C.c.Q.);
- Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui a été remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat (article 1057 du C.c.Q.);
- Tout copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire, la durée du bail et la date à laquelle une copie des règlements de l'immeuble fut remis au locataire (article 1065 du C.c.Q.);
- Le syndicat doit tenir un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire qu'il tient à la disposition des copropriétaires. Par contre, ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément (article 1070 du C.c.Q.);
- Le syndicat peut (après avoir avisé le locateur et le locataire) demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque le manque d'agir du locataire cause

un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble (article 1079 du C.c.Q.).

Finalement, vous devez vous assurer que l'usage que vous faites de votre partie privative soit en accord avec la destination et le règlement de l'immeuble.

À noter

Le Ministère du Tourisme a adopté un règlement qui oblige tout locateur d'unité de copropriété à court terme d'obtenir l'autorisation écrite de son syndicat de copropriété.

Règlements d'immeuble sur la location de copropriété

En principe, le copropriétaire d'une unité privative résidentielle a le droit de louer son unité dans la mesure où la destination de l'immeuble est respectée. Par contre, les tribunaux reconnaissent qu'il est légitime que la déclaration de copropriété puisse encadrer l'exercice de ce droit. Plusieurs copropriétés ont adopté un règlement qui interdit la location à court terme et la transformation d'une unité en maison de chambres. Par contre, pour être valides, ces restrictions doivent être justifiées par la destination de l'immeuble.

Dans tous les cas, le copropriétaire qui loue sa fraction de copropriété conserve ses droits et obligations. Donc, il a le droit de vote lors des assemblées et l'obligation de payer ses charges communes. Il demeure aussi responsable des gestes et dommages causés par ses locataires.

Que faire en cas de doute?

En cas de doute, consultez un conseiller ou un avocat spécialisé en copropriété. Ces professionnels pourront vous guider dans l'interprétation de votre déclaration de copropriété et vos règlements d'immeuble.

Pour plus d'informations sur les copropriétés, consultez le livre *Le Condo : tout ce qu'il faut savoir* (Benoît, Joli-Coeur et Papineau, 2006).