La copropriété par phases sous la loupe du juriste

Me Christine Gagnon, Not. E.
GAGNON BUJOLD NOTAIRES
1175, rue Lavigerie, bureau 430
Québec (Québec)G1V 4P1
T: 581-742-4212 #24
cgagnon@gbnotaires.ca

Me Yves Papineau, Ad. E.
LJT AVOCATS s.e.n.c.r.l.
380, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
T: 514-842-8894
yves.papineau@ljt.ca

PARTIE 1
Copropriété par phases: révision des formules juridiques

LJT
AVOCATS LAWYERS

PARTIE 2
Cas particuliers devant attirer l'attention

LJT
AVOCATS LAWYERS

2.1 Mandat irrévocable

<u>Nature du mandat:</u>

« **Art. 2130 C.c.Q.**: *Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.*

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration. »

2.1 Mandat irrévocable

<u>Objet du mandat:</u>

« **Art. 2138. C.c.Q.**: *Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence.*

Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant. »

2.1 Mandat irrévocable

- Qu'est-ce qu'un « mandat irrévocable »?
- Quel est l'objectif visé par un « mandat irrévocable »?
- Quelles sont les limites du « mandat irrévocable? »
- Le « mandat irrévocable » est-il vraiment… irrévocable?

« **Art. 2179 C.c.Q.**: *Le mandant peut, pour une durée déterminée ou pour assurer l'exécution d'une obligation particulière, renoncer à son droit de révoquer unilatéralement le mandat.*

Le mandataire peut, de la même façon, s'engager à ne pas exercer le droit qu'il a de renoncer.

La révocation unilatérale ou la renonciation faite, selon le cas, par le mandant ou le mandataire malgré son engagement met fin au mandat. »

2.1 Mandat irrévocable

Martingal (Le) c. *6647821 Canada inc.*, 2014 QCCS 3572:

[51] Selon la défense et le mis-en-cause et à la lecture de la Déclaration initiale de copropriété, le Tribunal constate que les copropriétaires ont accepté le principe selon lequel le Déclarant pouvait subséquemment modifier la Déclaration de copropriété afin de compléter les phases II et III sans avoir à obtenir leur consentement. Ce faisant et encore selon la défense et le mis-en-cause, les copropriétaires ont renoncé, au moment d'acheter leur unité, à leur droit de vote afin de permettre l'achèvement des phases suivantes du projet.

[…]

[54] En l'espèce, les copropriétaires ne pouvaient connaître précisément la valeur éventuelle relative à leur fraction et la quote-part dans les parties communes dont ils bénéficieraient lors de l'achèvement du projet de copropriété par phases. Puisqu'ils ne possédaient pas les renseignements nécessaires leur permettant de faire un choix éclairé en renonçant à la protection offerte par la loi, le Tribunal estime que la renonciation ne peut être valide.

[55] En conclusion, les copropriétaires n'ont pas validement autorisé le Déclarant à modifier la déclaration de copropriété et l'état descriptif des fractions afin de compléter adéquatement les phases subséquentes du développement. De plus, comme nous l'avons vu, le vote des copropriétaires n'était pas conforme aux dispositions de l'article 1097 C.c.Q. Cela étant, les amendements apportés à la déclaration de copropriété le 16 juillet 2008 et le 16 avril 2009 sont invalides et la résolution adoptée 1er juillet 2008 est nulle. »

2.1 Mandat irrévocable

Les conséquences de la révocation du mandat:

« **Art. 2181. C.c.Q.**: *Le mandant qui révoque le mandat demeure tenu d'exécuter ses obligations envers le mandataire; il est aussi tenu de réparer le préjudice causé au mandataire par la révocation faite sans motif sérieux et à contretemps.*

Si avis n'en a été donné qu'au mandataire, la révocation ne peut affecter le tiers qui, dans l'ignorance de cette révocation, traite avec lui, sauf le recours du mandant contre le mandataire. »

2.2 Résolution de départ

- Rédaction
- Adoption

LJT
AVOCATS LAWYERS

2.3 Copropriété initiale « fantôme » ou inactive

« Art. 1038 C.c.Q.: *La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.* »

« Art. 1039 C.c.Q.: *La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.*

Elle prend le nom de syndicat. »

Important de consulter la déclaration de copropriété pour afin de vérifier si le syndicat n'est pas assujetti à une autre déclaration de copropriété

2.4 Réduction des voix

2.4.1 Le promoteur

« Art. 1092 C.c.Q.: *Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.*

Ce nombre est réduit à 25% par la suite »

Qui est le « promoteur »?

« Art. 1093 C.c.Q.: *Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'occuper une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande* »

2.4 Réduction des voix

2.4.2 Petites copropriétés

« Art. 1091 C.c.Q.: *Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.* »

2.5 Première assemblée des copropriétaires et assemblée de transition

« Art. 345 C.c.Q.: *L'assemblée des membres est convoquée chaque année par le conseil d'administration, ou suivant ses directives, dans les six mois de la clôture de l'exercice financier.*

La première assemblée est réunie dans les six mois qui suivent la constitution de la personne morale. »

« Art. 1104 C.c.Q.: *Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour la nomination d'un nouveau conseil d'administration.*

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.»

2.5 Assemblée de la copropriété initiale

- Convocation
- Votes
- Majorités
- Mandats

LJT
AVOCATS LAWYERS

3. Assurances

« Art.1073 C.c.Q.: *Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances, prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.*

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.

Le gouvernement peut, par règlement, déterminer des cas selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique. »

3.1 Fiche descriptive

Art.1070. C.c.Q. :*Parmi les registres de la copropriété, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire; 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. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.*

Ce registre contient aussi la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

Ce registre contient enfin 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.

3.2 Qui assure?

LJT
AVOCATS LAWYERS

Merci!

Me Christine Gagnon, Not. E.
GAGNON BUJOLD NOTAIRES
1175, rue Lavigerie, bureau 430
Québec (Québec)G1V 4P1
T: 581-742-4212 #24
cgagnon@gbnotaires.ca

Me Yves Papineau, Ad. E.
LJT AVOCATS s.e.n.c.r.l.
380, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
T: 514-842-8894
yves.papineau@ljt.ca