

Déposé le : 2019-05-13

N° : CAT-024

Secrétaire : P. Garant

Association des syndicats de copropriété du Québec

- Fondée en 1976 (43 ans)
- Plus ancienne association du genre au Québec
- Regroupe environ 500 syndicats
- Plus de 2 000 administrateurs de copropriété en font partie
- Représente environ 25 000 copropriétaires
- Trois sections structurées (Québec – Montréal – Outaouais)
- Présidé par monsieur Michel Charlebois (excuser son absence, rappeler sa contribution à la réforme du C.c.Q. de 1994 qui lui a valu la médaille du Barreau)

Son rôle

- Fait la promotion du mode de propriété qu'est la copropriété
- Par la formation, l'information et la représentation
- Publie un bulletin périodique depuis 1989 (160 numéros)
- Tient un colloque annuel sur la copropriété
- Tient régulièrement des séances de formation

Projet de Loi 16

- Saluons l'implication de l'État dans l'encadrement de la copropriété.
- Elle est souhaitée, elle est essentielle, elle est urgente
- Nous désirons faire une courte représentation
- Nous souhaiterions présenter un mémoire
- Projet déposé le 3 avril
- Depuis nous avons tenus des rencontres avec nos membres
À Montréal (2) à Sherbrooke et à Québec
- Participation très élevée de nos membres
- Préoccupation et incompréhension

Commentaires sur les modifications aux articles 1097 (majorité qualifiée) et 1089 (quorum) du Code civil du Québec

- Le concept de majorité qualifiée préservé lors de la réforme du Code civil du Québec en 1994 se rattache à l'importance de certaines décisions
- Nouvel article 1097 fait disparaître l'obligation d'obtenir l'assentiment d'une majorité de copropriétaires (ne requiert qu'une majorité en voix) pour :
 1. Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière
 2. Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes et la répartition des coûts
 3. La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions
 4. La modification de l'acte constitutif ou de l'état descriptif des fractions
 5. Ajoute aussi le pouvoir de constituer une hypothèque pour les financer.
- Nouvel article 1089 2^e alinéa, en cas d'ajournement pour défaut de quorum, fait passer la majorité requise du trois-quarts des voix de tous les copropriétaires au trois-quarts des voix d'au moins une majorité des voix des copropriétaires

Illustration

Pour une copropriété comportant 10 membres représentant 100 voix.

Sous l'empire de l'actuel article 1097, les majorités requises sont :

6 membres ET 75 voix

Sous l'effet des articles 1089 et 1097 modifiées tel que proposé :

37.5 voix

Commentaires

Opportunité de cette modification

- Motiver par un désir d'efficacité et d'éviter des paralysies
- Quelles sont les problématiques réellement constatées recensées?
- Opinion des tribunaux depuis 1994 :

Le législateur ne prévoit aucune délégation de pouvoir aux administrateurs à l'égard des travaux de transformation ou d'agrandissement des parties communes. Ce pouvoir collectif non délégué est logique puisqu'il vise à protéger le droit de jouissance des copropriétaires. – Juge Pierre Tessier j.c.s.

Lorsque le législateur prescrit des majorités qualifiées, ce n'est pas la démocratie en elle-même qu'il protège ou encadre, mais le droit de propriété de chacun sur les parties communes. – Robert Legris, j.c.s.

Puisque la responsabilité des administrateurs aurait pu être engagée, ils ont agi en temps opportun et de façon diligente, même s'ils n'avaient

pas l'autorisation nécessaire des copropriétaires. – Georges Massol, j.c.q.

Glissement dangereux car

- Fait concrètement disparaître le concept pourtant toujours pertinent de majorité qualifiée
- Confère des pouvoirs énormes à la minorité
- Risque d'augmenter considérablement les contestations de décision devant les tribunaux
- Ouvre la porte à la manipulation possible (moment où se tient l'assemblée, contenu et longueur, etc)
- Constitue une forme d'abdication (au lieu d'encourager la participation)
- Parallèle avec les échecs scolaires

Présentation de Me Gaetan Mathieu

- Pionnier et spécialiste en matière de droit de la copropriété au Québec
- Fondateur de l'association des copropriétaires du Québec
- Président de l'association des syndicats de copropriété du Québec durant plus de 10 ans
- Co-auteurs de plusieurs mémoires sur la copropriété