CSSS – 005M
C.P. – Pétition
Chien d'assistance

Nicole Roy
9, rue des Jardins-Mérici, app.506
Québec G1S 4S8
Téléphone 418.527.7028
nicole-patricia.roy@hotmail.com

Je remercie le ministre de la Justice de permettre aux copropriétaires de se faire entendre sur les modifications législatives à apporter au droit de la copropriété. Ce sont les copropriétaires, en effet, qui subissent les lacunes du droit actuel. J'ai décidé de participer à cette consultation publique sur le droit de la copropriété parce que je suis une copropriétaire qui doit payer pour l'imprévoyance des administrateurs de ma copropriété. J'ai lu avec grand intérêt le rapport final du groupe de travail sur la copropriété. Plusieurs recommandations du rapport pourront régler les problèmes identifiés par les membres du groupe de travail. J'insisterai sur quatre points qui m'apparaissent essentiels à la lumière de mon expérience de copropriétaire. Le premier porte sur le fonds de prévoyance, le deuxième sur les administrateurs, le troisième sur une Régie de la copropriété et le dernier sur les animaux en copropriété.

1. *Fonds de prévoyance*

En 2008, j'ai acheté un condominium dans l'arrondissement La Cité-Limoilou de la ville de Québec. À l'assemblée générale de 2009, j'apprends que des travaux majeurs devront être effectués pour le remplacement complet de la plomberie de l'immeuble qui compte 19 étages. Au cours de l'année 2010, j'ai dû débourser une cotisation spéciale de 5 600$ pour payer ces travaux urgents à notre copropriété dont les coûts s'élevaient à trois quarts de million. Étant donné que notre syndicat de copropriété existe depuis 30 ans, les sommes nécessaires auraient dû être accumulées au fonds de prévoyance. Ce n'était malheureusement pas le cas, il y avait moins de 10 000$ dans ce fonds. J'ai essayé de comprendre ce qui avait amené cette insuffisance au fonds de prévoyance en présumant qu'il y avait eu des travaux majeurs payés à même ce fonds. Avec une amie comptable agréée, j'ai fait la révision des états financiers de notre syndicat de copropriété de 1994 à 2009. J'en suis arrivée au constat que le manque de fonds pour ces travaux était dû à un gel des frais communs durant les deux tiers de cette période (11/15 ans). De plus, il y avait eu une mauvaise imputation des dépenses entre les fonds: des dépenses d'opération avaient été imputées au fonds de prévoyance pour un montant d'environ 65 000 $. Il y en avait possiblement d'autres mais il m'a été impossible de les identifier puisqu'il aurait fallu que j'aie accès aux livres comptables pour savoir exactement la nature des dépenses. En définitive, on peut affirmer qu'il y a eu une mauvaise gestion du fonds de prévoyance du fait qu'il était alimenté par des cotisations spéciales plutôt que par une augmentation annuelle et récurrente des contributions régulières.

La recommandation 2.3.2.1 du groupe de travail préconise, tant que l'étude du fonds de prévoyance n'est pas réalisée, de fixer de manière prévisionnelle à 1% de la valeur à neuf de l'immeuble le montant à y verser, ce pourcentage m'apparait élevé. Notre syndicat a fait effectuer une étude de fonds de prévoyance en 2010, mais simplement pour illustrer le montant qu'il faudrait verser en l'absence d'une telle étude, cela équivaudrait à 230 000$ par année, l'immeuble étant évalué à 23 millions. Si un tel pourcentage était retenu, nos contributions seraient presque doublées alors que nous avons déjà subi une forte hausse

de celles-ci pour garnir le fonds de prévoyance. Lors de mon achat en 2008, le montant affecté au fonds de prévoyance était de 15 000$, ce montant a été fixé à 136 000$ pour l'année 2012 (807%), ce qui s'est traduit par une augmentation des «frais de condo» de 51%. Ce sont les nouveaux copropriétaires qui paient pour les travaux majeurs nécessaires à l'immeuble, il s'agit d'une iniquité flagrante étant donné que ceux-ci n'ont pas utilisé les systèmes et composantes de l'immeuble qui arrivent maintenant à terme. Peu importe le pourcentage qui sera retenu, il faudrait indiquer que les montants affectés au fonds de prévoyance soient déposés dans un compte bancaire distinct de celui du fonds d'opération. La loi actuelle oblige à avoir une comptabilité distincte des deux fonds dans les états financiers mais cela n'est pas suffisant, il faut aussi distinguer les deux fonds sur le plan financier.

2. Les administrateurs

Le rapport du groupe de travail me semble très faible sur un des principaux acteurs en copropriété, soit les administrateurs. Une seule recommandation (2.2.1) porte sur ceux-ci. On insiste davantage sur les gestionnaires de copropriétés en proposant que ces derniers soient membres de l'Ordre professionnel des administrateurs agréés. Je souscris à cette recommandation car les médias nous ont fait connaitre récemment de nombreux cas d'abus financier par des gestionnaires de copropriété. Cependant, à l'heure actuelle, la gestion des copropriétés est en grande partie assumée par des administrateurs plutôt que par des gestionnaires étant donné que la plupart des immeubles sont des copropriétés de petite taille. D'après un sondage effectué en 2010 par *Condolégal*, 70% des immeubles comptaient moins de 41 unités. Quoi qu'il en soit, les gestionnaires agissent par délégation et les administrateurs demeurent les ultimes responsables du syndicat de copropriété.

Mon expérience me démontre qu'il faut encadrer de près les administrateurs parce que ceux-ci ne connaissent pas toujours les responsabilités légales qui leur incombent. Ils sont souvent de bonne volonté, mais cela ne suffit pas quand on gère l'argent des autres. Ainsi, lors de deux assemblées générales, j'ai entendu notre trésorier dire que le fonds d'opération et le fonds de prévoyance étaient comme «du blé et du son», donc que l'on pouvait payer indifféremment les dépenses à partir de l'un ou l'autre. Ce trésorier a exercé sa fonction durant une vingtaine d'années dans notre copropriété. Dans sa vie professionnelle, il était PDG d'une grande société d'État. En raison de son statut social, les copropriétaires se fiaient aveuglément à son jugement pour la gestion financière de leur copropriété. La situation financière désastreuse du fonds de prévoyance de notre syndicat aurait pu être évitée si cet administrateur, ainsi que les autres membres du conseil d'administration, avaient exercé leurs fonctions comme la loi l'exige en toute connaissance de cause.

Un autre aspect que je veux souligner ici est l'importance d'assurer un véritable processus démocratique dans les copropriétés. La loi confie beaucoup de pouvoir aux administrateurs dans la gestion d'une copropriété. Ce sont eux qui adoptent le budget et non pas l'assemblée des copropriétaires qui n'est que consultée. Le législateur a fait ce choix pour faciliter l'atteinte de l'objectif premier d'un syndicat, soit d'assurer la conservation de l'immeuble. En contrepartie, il faut éviter que les administrateurs noyautent l'assemblée des copropriétaires, ce qui est possible actuellement grâce aux procurations qu'ils se font octroyer par les copropriétaires absents. Les procurations deviennent un enjeu dans les moyennes et grandes copropriétés lors d'une assemblée

générale durant laquelle une décision importante ou une élection des administrateurs a lieu. Cette situation n'est pas que théorique, elle est survenue dans notre copropriété en 2010 lorsque de nouveaux copropriétaires ont voulu se présenter comme administrateurs pour en remplacer plusieurs qui étaient en fonction depuis 20 ans. Les membres sortants du conseil d'administration se sont organisés pour obtenir des procurations à leur nom et ont même récupéré certaines qui ne leur avaient pas été remises. Cette façon de faire constitue un abus de pouvoir des administrateurs en place qui, non seulement prennent toutes les décisions financières en cours d'année, mais de surcroît, peuvent orienter indûment le vote en leur faveur lors d'élection. Il s'agit d'une situation de conflit d'intérêts manifeste puisque les administrateurs sont juges et parties. Ce vice de forme doit être corrigé en interdisant aux administrateurs d'être détenteurs de procurations lors d'une assemblée générale afin d'éviter toute possibilité de situation de conflit d'intérêts ou de mainmise sur la copropriété. L'exemple de la Belgique peut nous inspirer, dans la loi nouvelle *Loi sur la copropriété* entrée en vigueur en août 2010, il est interdit au syndic - l'équivalent des administrateurs au Québec - de détenir des procurations, comme l'article 7 ci-dessous le mentionne.

> § 7. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations servent d'abord à assurer le quorum à l'assemblée des copropriétaires. On constate que ce but premier peut être détourné. Dans le cas où il faudrait reprendre une assemblée de copropriétaires pour faute de quorum, ce serait un moyen pour conscientiser les copropriétaires à la nécessité de participer à la vie démocratique de leur copropriété.

Pour exercer efficacement leur fonction comme la loi l'exige, les administrateurs doivent avoir une formation solide qu'une simple brochure d'information et un site web ne peut suffire à donner, contrairement à ce que laisse entendre la recommandation 2.2.1. Ils ont besoin d'un encadrement de la part d'experts en droit de la copropriété qui les informeraient sur leurs obligations légales. Je suggère que tout administrateur reçoive une formation <u>obligatoire</u>, laquelle pourrait être dispensée par des représentants de la Régie de la copropriété si cet organisme est mis sur pied. Si une telle régie n'était pas créée, cette formation pourrait être donnée par une association de syndicats de copropriété comme le *Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)*. Il serait aussi approprié que chaque syndicat de copropriété adhère <u>obligatoirement</u> à une telle association afin que les administrateurs reçoivent une formation continue qui leur permettrait d'assurer une qualité de gestion dans les syndicats de copropriété.

3. Une Régie de la copropriété

J'adhère entièrement à la recommandation 2.7.2 concernant la mise sur pied d'un organisme administratif pour les copropriétés. Au Québec, les citoyens sont protégés pour leurs valeurs mobilières avec l'*Autorité des marchés financiers (AMF)* et les locataires avec la *Régie du logement*. Pourtant, le principal actif des citoyens consiste souvent à posséder un bien immobilier davantage que des valeurs mobilières et ils n'ont aucune instance pour se défendre sauf les tribunaux judiciaires. En effet, les copropriétaires lésés

doivent s'adresser aux tribunaux pour faire reconnaître leurs droits, ce qui souvent en décourage plusieurs en raison des coûts élevés que cela entraine. De plus, cette régie pourrait jouer un grand rôle dans l'information aux copropriétaires et dans la formation des administrateurs, en particulier lors de la première assemblée générale d'un nouveau syndicat de copropriété, elle pourrait venir informer les copropriétaires des exigences de la loi en matière de copropriété.

Le contexte budgétaire déficitaire du gouvernement n'est pas propice à la création de nouvel organisme gouvernemental. Pour contourner cette difficulté, cette régie pourrait être financée en majorité ou même en totalité par les syndicats de copropriété par une contribution annuelle pour son fonctionnement. De plus, une tarification pourrait être exigée pour toute demande entendue par le tribunal administratif, comme cela existe à la Régie du logement qui reçoit des revenus de tarification équivalant à 26% de ses dépenses (rapport annuel 2010-2011, p. 40). On y mentionne aussi que le coût de revient d'une demande traitée par le tribunal coûte 181.44$, ce qui est peu élevé pour que les droits des locataires québécois soient protégés. Les copropriétaires ne devraient-ils pas avoir droit à la même protection que les locataires ?

4. Animaux en copropriété

Ce dernier point n'a pas été traité dans le rapport du groupe de travail, mais il m'apparait important de le porter à votre connaissance puisqu'il s'agit d'un réel problème vécu par de nombreux copropriétaires. Au cours des deux derniers mois, les médias ont parlé abondamment du cas d'un syndicat de copropriété qui veut obliger un copropriétaire handicapé à se départir de son chien-guide. Ce scandale a révélé à la population un cas manifeste d'abus de la part d'administrateurs de copropriété. Malgré que celui-ci ait obtenu un appui de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPJQ), les administrateurs, dans leur acharnement, iront devant la Cour supérieure pour obtenir une injonction permanente contre ce copropriétaire. Ce cas médiatisé concerne le propriétaire d'un chien d'assistance, imaginez ce qu'il en est pour les propriétaires de chiens de compagnie.

Dans l'édition du 2 février 2012 du *Soleil*, un article rapportait un avis juridique donné par un professeur de droit de l'Université Laval qui affirmait que «dans une déclaration de copropriété, toute clause interdisant les chiens dans un règlement est invalide, nulle, sans valeur, comme si elle n'existait pas» d'après une décision de la Cour supérieure de 1996 (cf. la cause relative au syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain c. Wilson). Ce jugement «fait autorité en la matière et invalide toute disposition ayant pour but ou effet d'interdire la présence d'animaux domestiques dans des unités de condo». Malgré ce jugement, qui fait jurisprudence selon certains juristes mais est contesté par d'autres, les poursuites envers les propriétaires de chiens dans les copropriétés continuent. Les conclusions des jugements sont contradictoires et, entretemps, les propriétaires de chiens sont obligés de payer des honoraires d'avocats très élevés pour se défendre, tout comme l'ensemble des copropriétaires qui doivent également défrayer des frais juridiques pour l'audition des ces causes.

Il est maintenant reconnu par la science que la présence d'un chien auprès d'une personne procure de nombreux bienfaits sur sa santé. C'est pour ces raisons que la zoothérapie est utilisée auprès de divers groupes (personnes âgées, enfants autistes) afin de les aider dans leur vie quotidienne. Les compagnies d'assurances en tiennent compte également dans la fixation des taux d'assurance-vie car elles considèrent la présence d'un chien comme facteur favorisant une bonne santé. Comment expliquer alors que dans les copropriétés, les personnes qui vivent avec un chien subissent encore du harcèlement et soient à la merci de l'arbitraire des administrateurs qui acceptent ou non la présence d'animaux selon leur bon vouloir ou de l'intolérance de copropriétaires égoïstes. À titre d'exemple, dans l'ensemble immobilier où je réside, parmi les 7 syndicats de copropriété, 1 syndicat défend la présence de chiens dans l'immeuble. Les copropriétaires de cet immeuble auraient-ils moins de droits que ceux des 6 autres immeubles? Il serait temps que le droit québécois soit clarifié sur cette question à l'occasion des amendements législatifs à venir.

Les copropriétaires comptent sur des amendements législatifs au *Code civil du Québec* afin de remédier aux dysfonctionnements actuels, d'assurer un véritable processus démocratique dans les syndicats de copropriété ainsi que pour défendre leurs droits en créant un tribunal administratif voué uniquement à ce domaine en pleine expansion.

Je vous remercie de votre attention.

Nicole Roy, copropriétaire

CSSS – 005MA
C.P. – Pétition
Chien d'assistance

Nicole Roy
506- 9, rue des Jardins-Mérici
Québec G1S 4S8
Téléphone 418.527.7028
nicole-patricia.roy@hotmail.com

6 mars 2013

M. Bertrand St-Arnaud
Ministre de la Justice
1200, route de l'Église
9e étage
Québec (Québec) G1V 4M1

Monsieur le Ministre,

Vous avez rendu public le 6 décembre 2012 le rapport du *Comité consultatif sur la copropriété* et vous avez déclaré à cette occasion : *«Je m'engage à faire amorcer rapidement les travaux requis pour évaluer la portée juridique et financière de ces recommandations, afin de déterminer lesquelles pourront être mises de l'avant.»*. J'ai participé aux Journées de consultation publique sur la copropriété et présenté un mémoire sur plusieurs lacunes constatées depuis que je suis copropriétaire. Je vous écris concernant un sujet qui n'a pas été traité dans le rapport du *Comité consultatif sur la copropriété* mais qui devrait être pris en considération dans la Réforme du droit de la copropriété puisqu'il s'agit d'un réel problème vécu par de nombreux copropriétaires.

Le 14 février dernier, lors du dépôt d'une pétition réclamant l'adoption d'une loi afin qu'une personne handicapée puisse être accompagnée de son chien d'assistance dans son lieu d'habitation, que ce soit un condominium ou un logement, les députés de l'Assemblée nationale ont été sensibilisés au cas d'un copropriétaire handicapé obligé par son syndicat de copropriété de se départir de son chien-guide. Les médias ont parlé abondamment de ce cas scandaleux qui a révélé à la population un cas manifeste d'abus de la part d'administrateurs de copropriété. En effet, malgré que celui-ci ait obtenu un appui de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPJQ), les administrateurs, dans leur acharnement, iront devant la Cour supérieure pour obtenir une injonction permanente contre ce copropriétaire. Ce cas médiatisé concerne le propriétaire d'un chien d'assistance, imaginez ce qu'il en est pour les propriétaires de chiens de compagnie.

Dans l'édition du 2 février 2012 du *Soleil*, un article rapportait un avis juridique donné par un professeur de droit de l'Université Laval qui affirmait que «dans une déclaration de copropriété, toute clause interdisant les chiens dans un règlement est invalide, nulle, sans valeur, comme si elle n'existait pas» d'après une décision de la Cour supérieure de 1996 (cf. la cause relative au syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain c. Wilson). Ce jugement «fait autorité en la matière et invalide toute disposition ayant pour but ou effet d'interdire la présence d'animaux domestiques dans des unités de condo». Malgré ce jugement, qui fait jurisprudence selon certains juristes mais est contesté par d'autres, les poursuites envers les propriétaires de chiens dans les copropriétés

continuent. Les conclusions des jugements sont contradictoires et, entretemps, les propriétaires de chiens sont obligés de payer des honoraires d'avocats très élevés pour se défendre, tout comme l'ensemble des copropriétaires qui doivent également défrayer des frais juridiques pour l'audition des ces causes.

Il est maintenant reconnu par la science que la présence d'un chien auprès d'une personne procure de nombreux bienfaits sur sa santé. C'est pour ces raisons que la zoothérapie est utilisée auprès de divers groupes (personnes âgées, enfants autistes) afin de les aider dans leur vie quotidienne. Les compagnies d'assurances en tiennent compte également dans la fixation des taux d'assurance-vie car elles considèrent la présence d'un chien comme facteur favorisant une bonne santé. Comment expliquer alors que dans les copropriétés, les personnes qui vivent avec un chien subissent encore du harcèlement et soient à la merci de l'arbitraire des administrateurs et des copropriétaires qui acceptent ou non la présence d'animaux de façon discrétionnaire.

Vous savez sans doute que dans la province voisine de l'Ontario, toute clause interdisant les animaux de compagnie dans un bail est considérée comme nulle et sans avenue depuis 1997[1]. Comment se fait-il que les locataires ontariens aient plus de droits que les copropriétaires québécois en ce qui concerne la possession d'un chien ? Il serait temps que le droit québécois soit clarifié sur cette question à l'occasion des amendements législatifs à venir et faire en sorte qu'un cas d'abus manifeste comme celui du copropriétaire handicapé ne puisse se répéter.

Le gouvernement du Parti québécois devrait agir dans ce secteur en développement de l'immobilier. Les copropriétaires vous sauraient gré si vous présentiez à la session parlementaire de l'automne prochain les modifications législatives au *Code civil du Québec* pour remédier aux dysfonctionnements du droit de la copropriété qui s'imposent près de vingt ans après le droit actuel. À cette occasion, la question des animaux en copropriété pourrait être réglée en inscrivant une clause rendant nulle l'interdiction d'animaux dans les déclarations de copropriété.

Je vous remercie de l'attention portée au présent message et vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

Nicole Roy, copropriétaire

---

[1] Est nulle la disposition de la convention de location interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats. Loi de 1997 sur la Protection des locataires, LO 1997, c 24 (abrogée); Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, LO 2006, chap. 17, art. 14.

Publié le 10 février 2012 à 05h00 | Mis à jour le 10 février 2012 à 05h00

Animaux de compagnie: les administrateurs de copropriétés abusent

Le Soleil

Réplique à Michel G. Charlebois de l'Association des syndicats de copropriété du Québec

Le cas du copropriétaire qui possède un chien-guide et dont les administrateurs de son syndicat de copropriété lui ont interdit la possession a été amplement médiatisé au cours des derniers jours. Heureusement d'ailleurs, ce qui a permis à la population de connaitre un cas abusif de la part d'administrateurs de copropriétés. Celui-ci a obtenu une victoire par la décision rendue en sa faveur par la Commission des droits de la personne et de la jeunesse (CDPJQ) et condamnant les administrateurs à le dédommager. De plus, un professeur de droit de l'Université Laval affirmait que dans une déclaration de copropriété toute clause d'interdiction dans un règlement est «invalide, nulle, sans valeur, comme si elle n'existait pas» en s'appuyant sur une décision de la Cour supérieure de 1996 qui concernait le syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain. Ce jugement (arrêt Wilson) «fait autorité en la matière et invalide toute disposition ayant pour but ou effet d'interdire la présence d'animaux domestiques dans des unités de condo». (*Le Soleil*, 2 février 2012).

Malgré ces deux positions favorables au propriétaire du chien-guide, M. Michel G. Charlebois, président de l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) conteste l'interprétation du professeur de droit de l'Université Laval sous le motif que «ce jugement ne portait pas sur la décision de permettre ou non des animaux, mais sur le niveau d'appui parmi les copropriétaires pour éliminer le droit aux animaux.» (*Le Soleil*, 3 février 2012).

Or, la contestation faite par M. Charlebois est biaisée du fait que l'un des administrateurs du syndicat de copropriété de Verre-Bourg, M. Gaétan Mathieu est également président de la section Québec de l'ASCQ. Non seulement M. Charlebois aurait dû s'abstenir de contredire le professeur de droit, mais il aurait dû s'abstenir de tout commentaire dans ce cas, étant en conflit d'intérêts.

En ce qui concerne le motif invoqué par lui, j'ai lu attentivement le jugement en question et je dois contredire M. Charlebois puisqu'il y avait deux questions en litige tel que l'article 7 le mentionne:

«7. Deux questions se posent : les demandeurs ont-ils déposé leur demande en nullité en temps utile? Le Syndicat est-il en droit de prohiber la possession d'animaux domestiques?»

Il est donc mentionné clairement que la prohibition d'animaux domestiques en copropriété était l'un des litiges de ce jugement. J'invite M. Charlebois à le relire attentivement.

Avec ce jugement qui fait jurisprudence, il serait temps que les administrateurs de syndicats de copropriété cessent le harcèlement envers les propriétaires de chiens qui sont obligés de défrayer des coûts élevés d'honoraires d'avocats pour se défendre, tout comme l'ensemble des copropriétaires qui doivent également défrayer des frais juridiques par leurs cotisations communes. Ils devraient aussi savoir que la science reconnait que leur présence auprès des personnes amène des bienfaits sur leur santé. C'est pour ces raisons que la zoothérapie est utilisée auprès de diverses clientèles (personnes âgées, enfants autistes) afin de leur apporter une aide thérapeutique dans leur vie quotidienne. Tout comme les compagnies d'assurances en tiennent compte dans la fixation des taux d'assurance-vie considérant la présence d'un chien comme facteur de moindre risque pour la santé. En terminant, je voudrais souligner qu'en Ontario, on ne peut interdire aux locataires d'avoir un animal de compagnie. Comment se fait-il alors qu'on peut l'interdire aux copropriétaires québécois? Les Québécois auraient-ils moins de droits que les Ontariens? Pourtant nous sommes tous citoyens canadiens et nous devrions être traités sur le même pied d'égalité.

Nicole Roy, copropriétaire et propriétaire de chien

Québec