MÉMOIRE DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (R.G.C.Q.)

PRÉSENTÉ À LA COMMISSION PARLEMENTAIRE
DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX

FAIT À QUÉBEC LE 22 AVRIL 2013

PERSONNES HANDICAPÉES EN COPROPRIÉTÉ : RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX ET EMPATHIE SONT DE MISE

PRÉSENTATION DE NOTRE REGROUPEMENT, LE R.G.C.Q.

Le *Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, R.G.C.Q.* est un organisme fondé en 1999, qui prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété.

Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Porte-parole par excellence des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeubles, le RGCQ assure, depuis toujours, une standardisation de la gérance et de l'administration en copropriété. Cette uniformisation permet, sans conteste, le maintien de la valeur du capital des unités appartenant aux copropriétaires.

Le RGCQ compte plus de 1000 membres au Québec et représente plus de 30 000 copropriétaires dont près de 10 000 dans la région de Québec. Le parc immobilier de ses membres atteint près de 7 milliards de dollars. Il organise plus d'une vingtaine d'activités annuellement à travers la province, dont principalement des activités de formation sur la gestion des syndicats de copropriété.

Le RGCQ publie annuellement trois éditions de la revue *Condo liaison* et ses dirigeants participent à la formation professionnelle des avocats et notaires du Québec. Ses dirigeants publient également des livres de vulgarisation sur les aspects légaux de la gestion des syndicats, portant notamment sur les assurances, les travaux et les assemblées.

Le RGCQ représente ses membres aux différents comités publics touchant à la copropriété, notamment au *Groupe de travail sur la copropriété* et au *Comité consultatif sur la copropriété*, qui ont siégé dans les 3 dernières années au Québec, de même que lors de Commission parlementaire d'intérêt sur l'habitation.

LA POSITION DU R.G.C.Q.

Il est possible de vivre en harmonie dans une copropriété, en ayant à l'esprit qu'il est important de connaître et d'adhérer aux règles de la déclaration de copropriété. Les copropriétaires et les administrateurs doivent avoir à cœur le respect de ces règles.

Tous devraient toutefois avoir une connaissance des règles de droit élémentaires entourant la gestion de leur syndicat. Pour le RGCQ, la formation et la connaissance des règles constitue la base d'une saine gestion et participe à éviter les conflits dans les syndicats de copropriété.

Il est bien sûr souhaitable d'éviter les conflits, par la discussion et la médiation. Nous prônons une intervention active des administrateurs, mais graduelle. La discussion, première étape fondamentale, permet de régler la plupart des situations de dérogation aux règles applicables. Certaines situations de non-respect peuvent donner lieu à des mesures plus sévères (avis de dérogation, amendes): les administrateurs auront alors constaté que le copropriétaire s'entête dans une position conflictuelle, sans accepter de compromis. Le recours aux tribunaux ne peut être qu'une étape ultime, lorsque tous les autres moyens raisonnables ont échoué.

En copropriété divise, les droits individuels et les droits collectifs sont importants. Quand les deux viennent en confrontation, ils doivent être modulés par la tolérance, le compromis et l'entente.

Lorsqu'il s'agit d'une simple question de respect de la déclaration par un copropriétaire, les administrateurs ont l'obligation d'intervenir pour faire respecter la déclaration; le Code civil et la déclaration elle-même en font une obligation légale. Les copropriétaires doivent s'astreindre au respect des demandes légitimes des administrateurs en ce sens.

Par contre, lorsque des droits fondamentaux individuels sont en cause, le syndicat doit prendre les mesures nécessaires pour en assurer le respect, tout en gardant à l'esprit la sauvegarde des règles applicables de la déclaration, pour le maintien du bien-être collectif des copropriétaires.

Le syndicat doit donc adopter une position qui concilie une interprétation souple de la déclaration, qui permet le respect des droits fondamentaux des copropriétaires, tout en protégeant le droit de la collectivité à une vie paisible.

Par exemple, un syndicat doit se montrer ouvert à accepter des aménagements particuliers pour les fauteuils roulants (élargissement d'une porte individuelle,

rampe), lorsque ces aménagements sont possibles sans qu'un préjudice majeur ne soit causé aux droits généraux des copropriétaires et lorsque le copropriétaire est disposé à payer lui-même (ces travaux sont souvent subventionnés) pour ces aménagements.

Notamment, le syndicat devrait accepter la situation de handicap, raisonnablement démontrée par l'expertise d'un tiers spécialiste de ces questions, sans porter son propre jugement et sans procéder à des contre-expertises, à moins d'une situation où le copropriétaire apparaît manifestement de mauvaise foi.

Dans le cas d'un animal servant à pallier à un handicap, l'autorisation de l'animal dans la partie privative du copropriétaire, avec un encadrement quant au bruit de l'animal, et à ses déplacements dans les parties communes, constitue une position qui concilie très bien le droit fondamental du copropriétaire vivant avec un handicap, et les droits des copropriétaires à la jouissance paisible de leur immeuble.

Plusieurs copropriétés autorisent d'ailleurs les animaux de compagnie mais sanctionnent un mauvais comportement de leurs maîtres; le comportement des animaux dépend avant tout de la manière dont leur maître veille à ce qu'ils ne dérangent pas.

De toute manière, la jurisprudence est déjà divisée sur le droit d'interdire complètement les animaux de compagnie dans les copropriétés et chaque cas est en quelque sorte un cas d'espèce: en principe il est permis d'interdire les animaux, bien que le syndicat doive justifier tout au moins que cette interdiction n'est pas une restriction excessive aux droits des copropriétaires. Sans généraliser, il est possible qu'il soit plus raisonnable d'interdire les chiens dans un immeuble à haute densité au centre-ville, sans terrain extérieur, avec une insonorisation standard, que par exemple, dans une copropriété de maisons de ville en banlieue, avec insonorisation élevée, et des terrains à usage privatif.

Par contre, les copropriétaires qui vivent déjà dans une copropriété où les chiens sont interdits ne doivent pas faire exprès pour se découvrir une nouvelle passion pour les chiens après y être emménagé : un être humain peut vivre sans un animal de compagnie.

La question délicate de savoir si une personne qui possède déjà un animal pour pallier à un handicap devrait acheter dans un immeuble qui interdit les animaux est une question sur laquelle nous ne prenons pas de position, jusqu'à ce que les tribunaux aient tranché clairement cette question.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire qui habite dans un immeuble en copropriété devient handicapé, il ne fait pas de doute que le syndicat ne doit pas et ne peut pas s'en tenir à une interdiction et doit collaborer aux mesures raisonnablement acceptables que cette personne doit prendre pour pallier à son handicap, en modulant les règles de la déclaration.

ET SURTOUT, dans ces circonstances, ni un syndicat ni quelque copropriétaire ne peut ou ne doit dire (ou faire comprendre indirectement) au copropriétaire handicapé : si vous n'êtes pas content de nos règles, déménagez! Un tel comportement est inacceptable et contribue à l'aggravation de la discrimination et donc, des dommages subis par la personne handicapée, notamment si la Commission des droits de la personne est appelée à examiner le débat.

POUR LE RGCQ, la position des administrateurs ayant à faire face à une telle situation devrait être la suivante :

1. Rencontrer le copropriétaire et discuter avec lui et, avec son autorisation, avec ceux qui contribuent à l'aider à vivre avec son handicap (médecins, personnels soignants, OPHQ, Mira, etc..) pour constater ses besoins minimaux pour vivre dans l'immeuble;

2. Établir avec lui un plan d'action pour lui permettre de continuer à vivre dans l'immeuble tout en prenant les mesures minimalement dérangeantes pour y parvenir;

3. Réviser la déclaration de copropriété et identifier la meilleure manière de concilier et de moduler les mesures à prendre avec les droits collectifs des copropriétaires, sur le mode « interdire n'est pas une option » mais plutôt « autoriser de manière à troubler le moins possible la jouissance des copropriétaires est la voie »;

4. Présenter un « plan de match » aux copropriétaires qui proposera les mesures nécessaires à prendre, pour consultation, et ensuite mettre en branle ce plan de match : il est préférable d'éviter autant que possible un vote sur cette question et en faire une question, relevant des administrateurs, du respect des lois applicables. Il est possible, dans de telles circonstances, que les droits fondamentaux reconnus par la Charte surpassent de toute manière tout vote négatif qui pourrait être pris par les copropriétaires contre les mesures raisonnables proposées par les administrateurs. Et, de plus, un vote négatif peut être vu et jugé comme un acte de discrimination des copropriétaires.

Les organismes chargés (Commission et Tribunal des droits de la personne) de protéger les droits fondamentaux des individus, devraient toujours tenir compte que la situation d'une copropriété est complexe, qu'il y a des étapes, des consultations nécessaires, qu'il s'agit d'un groupe, d'une démocratie, et qu'il peut être difficile de mettre en place les mesures nécessaires pour accommoder les copropriétaires vivant avec un handicap. L'octroi de dommages importants dans ces circonstances apparaît inapproprié. Il se peut aussi qu'une majorité de copropriétaires soient favorables au respect des droits fondamentaux de leur voisin, et que les administrateurs adoptent une position non majoritairement supportée; le syndicat ne devrait pas, dans une telle situation, être condamné à payer des dommages qui pénaliseraient les copropriétaires qui ne sont pas en faute. Seuls les coupables d'actes de discrimination devraient être punis.

Compte tenu que la situation actuelle des lois de notre province assure déjà la protection des droits fondamentaux des copropriétaires, le suivi législatif de cette situation, si nécessaire, pourrait et devrait s'inscrire dans la réforme envisagée du droit de la copropriété, suite aux travaux du G*roupe de travail sur la copropriété* et du *Comité consultatif sur la copropriété*.

CONCLUSION

Les syndicats de copropriété, leurs administrateurs et leurs copropriétaires doivent s'abstenir de poser des actes de discrimination illégaux face à leurs voisins. Le respect de la *Charte des droits et libertés de la personne* est essentiel, un fondement même de la société québécoise. L'exigence du respect des règles de la déclaration de copropriété ne peut constituer une panacée pour faire fi des droits fondamentaux des résidents de l'immeuble. Les moyens de pallier aux handicaps des copropriétaires peuvent généralement être conciliés avec l'essence des règles applicables de la déclaration, dans le respect de l'intérêt collectif des copropriétaires, si les administrateurs et le copropriétaire sont raisonnables et en conviennent, en vue d'éviter un conflit. Les conflits de cette nature portent malheureusement ombrage à la vie en copropriété en général, un mode d'habitation incontournable de notre époque, et le RGCQ se devait d'intervenir pour adopter une position autre que celle prônée par l'Association des Syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) et son directeur général, M. Michel Charlebois.

FAIT À QUÉBEC, LE 22 AVRIL 2013

RGCQ, par Michel Paradis, avocat, président régional