



Par Me Maxime Laflamme-Leblond
LJT AVOCATS
Équipe Papineau – Copropriété



L'intervention judiciaire dans l'administration du syndicat

À une époque où se multiplient les litiges en copropriété et que ceux-ci sont de plus en plus portés devant les tribunaux, nous constatons fréquemment dans le cadre de notre pratique que le réflexe de plusieurs copropriétaires insatisfaits de l'administration de leur syndicat est de se tourner vers les tribunaux afin d'obtenir un redressement de leurs griefs.

Or, plusieurs d'entre eux s'étonnent de constater la réserve avec laquelle les tribunaux répondent à de tels appels.

Il nous apparaît ainsi pertinent d'examiner de plus près les circonstances pouvant mener à une intervention judiciaire dans l'administration d'un syndicat de copropriété, et à souligner les changements qui peuvent être anticipés depuis l'adoption et l'entrée en vigueur de la « Loi 16 »¹.

Le pouvoir de surveillance et contrôle de la cour supérieure

Suivant l'article 34 du Code de procédure civile, « la Cour supérieure est investie d'un pouvoir général de contrôle judiciaire sur les [...] les personnes morales de droit public ou de droit privé, les sociétés et les associations ».

Ce pouvoir s'étend au syndicat des copropriétaires², lequel est une personne morale de droit privé constituée par la publication de la déclaration de copropriété (art. 1039 C.c.Q.).

Une jurisprudence de réserve judiciaire

Malgré ce qui précède, les tribunaux ont démontré une tendance marquée à faire preuve de réserve lorsqu'appelés à exercer ce pouvoir de surveillance et contrôle en contexte de copropriété divise.

Depuis le tournant du millénaire, la jurisprudence est majoritairement à l'effet :

1. Qu'« il n'appartient pas aux tribunaux d'apprécier l'opportunité des décisions prises par un organisme représentatif, mais plutôt d'en déterminer la légalité³»;
2. Qu'« il n'appartient pas au Tribunal de substituer son opinion sur l'opportunité de la solution retenue à celle choisie par l'assemblée des copropriétaires.⁴ »

Ainsi, l'assemblée des copropriétaires étant un organe décisionnel opérant suivant des principes à teneur démocratiques, les tribunaux ont essentiellement adopté une posture de respect de la volonté collective, pourvu que cette volonté soit conforme aux prescriptions de la loi (voir notamment les articles 1102 et 1103 C.c.Q.).

Application aux décisions du conseil d'administration

Cette réserve des tribunaux ne se limite cependant pas seulement aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. En effet, la jurisprudence récente démontre que les tribunaux appliquent les mêmes principes aux décisions prises par le

¹ Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (L.R.Q. 2019, c. 28), mieux connue sous le nom de « Loi 16 », d'après le numéro de son projet de loi.

² Syndicat de copropriété Château Esplanade, phase II c. Carvalho, 2013 QCCS 5952, par. 145.

³ Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA), par. 72; Immeubles 5845 Place Decelles Inc. c. Bertrand, 2004 CanLII 44574 (QC CS), par. 25; voir aussi Blanchet c. Club de golf Orléans inc., 2008 QCCQ 10343, par. 21.

⁴ Syndicat des copropriétaires condominium Le Commandeur c. Gosselin, 2007 QCCS 4404, par. 69; voir également Lecompte c. Condominiums La Bourgade B, 2011 QCCS 1735, par. 121 et Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA), par. 73.



conseil d'administration d'un syndicat de copropriété, limitant leur analyse à la légalité de la décision prise plutôt qu'à son opportunité.

Ainsi, dans *Lamontagne c. Martell*, la Cour supérieure écrivait qu'« il n'appartient pas au Tribunal de décider de l'opportunité de la décision prise par le conseil d'administration, en autant que celle-ci soit légale », et que pour obtenir une intervention du tribunal, « il faut alors démontrer que la décision du conseil d'administration est déraisonnable, qu'elle n'a pas de bon sens et qu'elle n'appartient pas aux issues possibles.⁵ »

Bref, la jurisprudence développée à ce jour est claire et constante : en matière de copropriété divise, le rôle du tribunal se limite à contrôler la légalité des actes posés par le syndicat – que ce soit par l'un ou l'autre de ses organes décisionnels –, et non pas à en évaluer l'opportunité⁶.

En d'autres termes, le tribunal n'a pas à se demander si la décision prise est une bonne ou mauvaise décision : il doit simplement se demander si elle est légale.

La Loi 16 : changement de paradigme ?

Évidemment, la jurisprudence mentionnée précédemment est antérieure aux récents changements législatifs apportés au régime juridique de la copropriété divise, notamment par l'entrée en vigueur, le 10 janvier 2020, de la Loi 16.

Or, parmi les nombreux changements apportés par cette loi se trouvent une série de modifications législatives ayant pour intention manifeste d'élargir le champ d'intervention judiciaire dans les affaires d'un syndicat de copropriété, tel qu'en témoignent l'ajout des articles 1086.2, 1086.3, 1086.4 et 1103.1 au Code civil du Québec, et la modification de l'article 1103 C.c.Q.⁷.

Ces modifications législatives opèrent un changement de paradigme majeur : d'un simple contrôle de légalité, les tribunaux se retrouvent aujourd'hui investis de larges pouvoirs d'intervention dans l'administration interne d'un syndicat de copropriété, ces nouveaux pouvoirs allant jusqu'à leur permettre de briser les impasses au sein du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires en rendant toute décision ou ordonnance qu'ils jugeront appropriée (art. 1086.2 et 1103.1 C.c.Q.), et même de carrément « mettre en tutelle » un syndicat de copropriété en remplaçant son conseil d'administration par un administrateur provisoire de son choix (art. 1086.4 C.c.Q.)!

De même, les tribunaux se voient octroyer le pouvoir d'annuler ou même modifier des décisions prises par le conseil d'administration (art. 1086.2 C.c.Q.) ou l'assemblée des copropriétaires (art. 1103 C.c.Q.), ouvrant ainsi la porte à ce que les tribunaux puissent décider de l'opportunité d'une décision des organes décisionnels du syndicat et, « exceptionnellement », lui substituer les leurs.

Est-ce à dire qu'il en résultera pour autant une intervention accrue des tribunaux dans les affaires internes des syndicats de copropriété? Cela dépendra du sens qu'ils donneront à cet « exceptionnellement » : l'interpréteront-ils comme signifiant, comme dans l'affaire *Lamontagne c. Martell*, que ce pouvoir ne leur est confié que lorsque la décision contestée « est déraisonnable, qu'elle n'a pas de bon sens et qu'elle n'appartient pas aux issues possibles⁸ »? Ou interpréteront-ils la volonté du législateur comme étant justement de leur permettre de prendre des décisions d'opportunité de façon plus courante? Cela reste à voir avec l'évolution de la jurisprudence. ○

⁵ *Lamontagne c. Martell*, 2013 QCCS 7117, par. 14-16, 49.

⁶ *Syndicat de copropriété Château Esplanade phase II c. Carvalho* 2013 QCCS 5952, par. 146.

⁷ *Loi 16*, art. 46 et 58

⁸ *Lamontagne c. Martell*, 2013 QCCS 7117, par. 16.