



Par Me Catherine Santerre
LJT AVOCATS
Équipe Papineau – Copropriété



La description des parties privatives : une obligation pour les syndicats de copropriétaires !

La saison du printemps arrive. Les pluies printanières s'accumulent et s'infiltrent dans le toit de l'immeuble de votre copropriété. Votre unité privative est particulièrement affectée! Lequel de l'assureur du Syndicat ou celui de votre unité sera responsable de la remise à neuf de celle-ci ?

Ou alors, un incendie se déclare dans le sous-sol de l'immeuble. Il détruit en quasi-totalité votre cuisine, votre salle de bain et la majeure partie de votre salon. Où s'arrêtera la responsabilité de votre assureur et où commencera celle du Syndicat? Lequel des deux devra couvrir les dommages causés à votre unité et dans quelle mesure ?

Il est important de garder à l'esprit que le Syndicat des copropriétaires détient un intérêt assurable sur l'ensemble de l'immeuble, y compris les parties privatives. À l'exclusion, toutefois, des améliorations que les copropriétaires y auront apportées aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*.

Cet article requiert que l'on documente ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à son unité, par opposition à ce qui n'en constitue pas. Bien souvent, ces questionnements se posent a posteriori, c'est-à-dire après un sinistre, et c'est pourquoi le législateur désire éviter de façon préventive, par l'adoption des projets de loi 141 et 16, tout conflit éventuel entre les copropriétaires et le Syndicat des copropriétaires (ou leurs assureurs respectifs).

La nouvelle obligation du Syndicat en vertu du projet de loi 141

Le législateur demande aux Syndicats des copropriétaires de mettre à la disposition de ces derniers, dans le registre de la copropriété, une description des parties privatives suffisam-

ment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables.

Autrement dit, on demande aux administrateurs de décrire les unités telles que vendues à l'origine par le promoteur.

Le législateur y ajoute, de plus, aux fins de simplifier la tâche aux Syndicats, qu'une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. Ce peut être, par exemple, des unités privatives situées l'une au-dessus de l'autre et qui sont identiques.

Évidemment, l'étude des caractéristiques des unités se fait au cas par cas en fonction des caractéristiques de chaque immeuble.

Délai à l'intérieur duquel les administrateurs doivent s'y conformer

Conscient qu'il peut être long de préparer une description pour chacune des unités de l'immeuble, le législateur a prévu pour les administrateurs un délai pour accomplir cette nouvelle tâche.

Pour les copropriétés constituées après le **13 juin 2018**, les administrateurs du Syndicat avaient jusqu'au **13 décembre 2018** pour rendre disponible la description des unités. Quant aux copropriétés créées avant le 13 juin 2018, les administrateurs auront jusqu'au 13 juin 2020.

Conséquence en cas de non-respect par les administrateurs et la nouvelle obligation du promoteur en vertu du projet de loi 16

Qu'arrive-t-il si les administrateurs du Syndicat n'arrivent pas à produire une description des parties privatives dans le délai prescrit ?



Le projet de loi 141, à son article 653, répond, en partie, à cette question. Il prévoit, pour les copropriétés constituées avant le 31 octobre 2017, que « *les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire.* »

Autrement dit, cette disposition crée une présomption irréfragable à l'effet que tous les biens immobiliers de l'unité du copropriétaire sont considérés comme des éléments « *de base* » dans l'état où ils se trouvent au 31 octobre 2017 et qui devront être assurés par le Syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire sera alors réputé n'avoir effectué aucune amélioration à son unité.

Cette présomption ne s'appliquant qu'aux copropriétés créées avant le 31 octobre 2017, qu'advient-il de l'assurabilité des unités privatives des copropriétés créées après le 31 octobre 2017 dont les administrateurs du syndicat auront failli à leur obligation de produire une description dans le temps requis ? À cette question, légitime et pertinente, la loi est muette.

Il est cependant important de garder à l'esprit que le projet de loi 41 présentement sous étude prévoit abroger cette présomption. Ce changement de cap annoncé par le législateur laisse, pour l'instant, planer dans l'incertitude administrateurs et copropriétaires.

En outre, le projet de loi 16 crée une obligation pour le promoteur de fournir au Syndicat, lorsqu'il perd le contrôle¹, une description des parties privatives. Le promoteur est effectivement la personne la mieux placée pour connaître les éléments « **de base** » offerts aux copropriétaires au moment de l'achat de leur unité. Ce transfert d'informations simplifie également la tâche aux futurs administrateurs.

L'article 1106.1 du *Code civil du Québec* est modifié par le projet de loi 16 pour y inclure cette nouvelle obligation. Il est sti-

pulé à la fin de cet article que « *le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements* ». Ainsi, se pose la question de savoir jusqu'où le promoteur devra dédommager les copropriétaires en cas de défaut de fournir une description des parties privatives ou en cas d'erreur dans ladite description.

La définition d'une amélioration

Les administrateurs du Syndicat doivent établir la distinction entre ce qui constitue un élément « *de base* » et une amélioration faite ou demandée par un copropriétaire.

Constitue une amélioration, par exemple, le remplacement par un copropriétaire de son plancher de cuisine en vinyle par un plancher en céramique. Ce dernier représente une amélioration en raison de la qualité supérieure de son revêtement. La valeur de l'unité s'en trouve augmentée.

Pour les mêmes raisons, l'ajout d'une armoire dans la salle de bain peut constituer une amélioration, car il augmente l'espace de rangement.

Une amélioration peut constituer un extra offert par le promoteur et choisi par le premier acquéreur. Ainsi, une telle amélioration pourra se retrouver dans l'unité d'origine, mais ne constituera pas nécessairement un élément « *de base* ».

Il faut tenir compte, également, des améliorations apportées par des acheteurs subséquents lorsque, par exemple, le plancher du salon était recouvert de tapis, lequel a été ensuite remplacé par du bois franc lui-même remplacé par un nouvel acheteur par un revêtement en céramique de meilleure qualité.

D'où l'importance du travail d'enquête par les administrateurs du syndicat pour retrouver le matériau d'origine et qui ne constitue pas un extra offert ou une option offerte par le promoteur.

¹ La perte de contrôle du promoteur se produit lorsque ce dernier ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, voir articles 1104 et suivants du Code civil du Québec.



La recherche de l'unité de référence et les documents pertinents à consulter

Comment les administrateurs du Syndicat doivent-ils procéder pour rechercher et décrire les unités de référence ?

Les administrateurs doivent savoir qu'il n'existe pas de recette miracle. Nous leur suggérons de consulter tous les outils pertinents qui sont à leur disposition pour être en mesure de dresser le portrait de l'unité à l'origine qui soit le plus exhaustif possible.

Ils peuvent notamment consulter, lorsque disponible, la note d'information qui complète le contrat préliminaire d'achat d'une unité, le sommaire du devis descriptif des parties privatives établi par le promoteur, les prospectus ou les dépliants publicitaires offerts aux acheteurs avant qu'ils n'acquiescent leur unité, les contrats préliminaires, les addendas ou tout simplement le site internet du projet immobilier mis en ligne par le promoteur.

Il peut également être pertinent pour les administrateurs d'examiner le plan cadastral, le certificat de localisation global ou particulier et la déclaration de copropriété avec ses modifications, s'il y a lieu.

Les administrateurs peuvent, finalement, faire une tournée des unités et questionner les copropriétaires sur les améliorations qu'ils ont faites à leur unité et les éléments qui, à leur connaissance, faisaient partie de l'offre de base par le promoteur.

La recherche de l'unité de référence demeure un processus individualisé pour chaque immeuble détenu en copropriété et les administrateurs sont tenus à une obligation de moyens. Autrement dit, ils doivent déployer tous les moyens raisonnables pour fournir une description des unités exhaustive.

Projet de loi 41 : la procédure d'adoption de la description des parties privatives.

Le projet de loi 41, présentement sous étude en Commission parlementaire, prévoit une procédure d'adoption et de modification de règles gouvernant la description des parties privatives produite par les administrateurs du Syndicat.

LJT L'ÉQUIPE DE
PAPINEAU AVOCATS
SE JOINT À LJT AVOCATS
AVOCATS LAWYERS

DROIT IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ



Me Yves Papineau

(514) 842-8891
www.ljt.ca



Si le projet de loi 41 est adopté dans sa version actuelle, pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018 dont le syndicat n'est plus contrôlé par le promoteur, la première description des parties privatives devra être approuvée en assemblée générale des copropriétaires par une majorité qui représente plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés, et ce, avant le 13 juin 2020 (art. 204, *Projet de loi 41*).

Toute modification subséquente à cette description devra, quant à elle, être adoptée en assemblée générale des copropriétaires par une majorité plus contraignante soit les trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (art. 201, *Projet de loi 41* et art. 1097 (5) C.c.Q.).

À l'heure actuelle, donc, le syndicat n'a pour unique obligation de créer ladite description et de la rendre disponible aux copropriétaires en l'incorporant au registre de la copropriété. Or, il est conseillé aux administrateurs de procéder à leur adoption en assemblée, considérant la forte probabilité de l'adoption d'une telle disposition.

***Pour tout renseignement supplémentaire,
les administrateurs ou copropriétaires sont cordialement
invités à nous consulter.***



Fédération des copropriétaires du Québec

Au service de ses membres!



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org