



LA BOÎTE JURIDIQUE
Le partenaire d'affaires des PME

PROTÉGER

AGIR

CONTRÔLER

ÉVOLUER

**LE PARTENAIRE
D'AFFAIRES
DES PME**

819.778.8809
www.laboitejuridique.ca

CHRONIQUE COMMANDITÉE

LA COPROPRIÉTÉ DIVISE, 2^E PARTIE

LA RÉFORME TANT ATTENDUE RÉPOND- ELLE AUX ATTENTES?

Vous ne le savez peut-être pas, mais le gouvernement du Québec a procédé à une refonte en profondeur des règles entourant la copropriété divise; certains changements sont déjà en vigueur depuis janvier 2020, d'autres depuis avril 2021 et encore d'autres sont attendus.

C'est pour éviter de mauvaises surprises aux futurs acquéreurs de condos et aux copropriétaires actuels que le législateur a cru bon de mieux encadrer le régime de copropriété, afin d'ajouter une série de nouvelles règles qui, lorsqu'elles entreront toutes en vigueur, imposeront un régime strict, complexe et fort probablement plus coûteux pour les promoteurs et Syndicats

de copropriété. Par voie de conséquence: plus de frais, mais aussi une plus grande protection souhaitée pour les copropriétaires.

Pour répondre aux problèmes des Syndicats de copropriétés disposant d'un fonds de prévoyance insuffisant pour faire face à des frais exorbitants en raison de la découverte de vices ou de négligence dans l'entretien de l'immeuble, le législateur bonifie le régime actuel de façon à ce que le Syndicat soit en mesure de répondre aux besoins de l'immeuble, et ce, de façon ponctuelle.

Fonds de prévoyance et d'autoassurance

« On sait que depuis janvier

1994, le Syndicat des copropriétaires est tenu d'établir un fonds de prévoyance pour couvrir les frais de réparation anticipés », explique Me Dani Ann Robichaud. « Mais avec la réforme, le Syndicat devra réviser sa méthode d'établissement du montant requis et tout permet de croire que ce montant sera nécessairement révisé à la hausse. »

Plus encore, depuis avril 2021, le fonds doit maintenant pourvoir à la reconstruction conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment et le montant de l'assurance souscrite doit être évalué au moins tous les 5 ans par un évaluateur agréé, afin que l'assurance détenue soit suffisante.

« Par ailleurs, à compter d'avril 2022, il devra se constituer un fonds auto-assurance affecté au paiement de la plus haute des franchises prévues par les assurances souscrites et à la réparation du dommage occasionné aux biens assurés (l'immeuble et ses composantes); de plus, il doit souscrire à une assurance

couvrant la responsabilité envers les tiers ainsi que celles des membres de son conseil d'administration », indique l'avocate.

La nouvelle législation qui entrera en vigueur ultérieurement instaurera la tenue d'un carnet d'entretien et réparation de l'immeuble établissant les prévisions des travaux à venir. Comme la plupart des membres du CA du Syndicat sont les copropriétaires de condos, il est fort à parier qu'une expertise juridique et autre seront requises pour les assister dans l'accomplissement de leurs tâches.

« Mais ce n'est pas tout: le promoteur devra lui aussi mettre la main à la poche. Entre autres obligations, il devra commander une étude du fonds de prévoyance qui devra être remise aux futurs copropriétaires. En attendant de recevoir l'étude, il devra mettre en fidécommiss 0,5% de la valeur de reconstruction de l'immeuble. Pour un projet de 10 millions, on parle d'engager une somme de 50 000 \$ », souligne Me Robichaud.

Les alternatives?

Clairement, le désir du législateur est d'améliorer le sort des propriétaires de condos, mais l'ajustement risque d'être rude. Bien que certaines dispositions de la réforme soient déjà en vigueur, elles ne semblent pas appliquées de façon systématique lors des transactions immobilières effectuées de-

puis janvier 2020. Elles sont peut-être mal connues des personnes chargées de voir à leur respect.

Notons que les acheteurs d'une unifamiliale ou d'un jumelé ne sont évidemment pas visés. S'y soustrairont aussi les propriétaires de condos détenus en indivision (voir partie 1 de notre chronique en septembre).

BOÎTE CONSEIL DES EXPERTS EN DROIT DES AFFAIRES

Pour les promoteurs, il est clair que le législateur a l'intention de serrer la vis afin de veiller à la protection du Syndicat contre des vices de qualité, de conception ou de construction ou d'un défaut d'entretien adéquat. Les copropriétaires, par le biais du Syndicat, devront s'assurer de constituer et de conserver d'importants fonds qui serviront à préserver à long terme l'intégrité de l'immeuble. Nous sommes bien au-delà des frais d'entretien du gazon ou du déneigement. Les membres du CA ou leur gestionnaire feront face à des responsabilités accrues et devront nécessairement avoir recours aux experts financiers et juridiques pour les assister dans l'accomplissement de leurs devoirs.

AVERTISSEMENT: L'information contenue dans cet article, bien qu'elle soit de nature légale, ne constitue pas un avis juridique. Il est suggéré de consulter un professionnel pour des conseils qui sauront répondre à votre situation particulière.