

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX MAJEURS SUR PARTIES COMMUNES

Problématique de survie des immeubles tenus
en copropriété au Québec



PAR STÉPHANE BRUNELLE, NOTAIRE

**SYLVESTRE
& ASSOCIÉS**
S.E.N.C.R.L.
www.jurisylvestre.ca

Mise en contexte



- La copropriété au Québec
 - Réelle popularité : depuis le début des années 90; et
 - Croyances populaires aux extrémités du spectre:
 - ✦ principal mode d'accession à la propriété peu coûteux dans les centres urbains de grande densité; et
 - ✦ Propriétés pour gens fortunés.
- Vieillesse des infrastructures
 - Usure normale des matériaux;
 - Qualité douteuse de certains matériaux initiaux; et
 - Effets des changements climatiques sur la durée de vie des matériaux.

Le Syndicat et la gestion de l'Immeuble



- Organes décisionnels du Syndicat
 - Assemblée des copropriétaires
 - ✦ Il s'agit du moyen d'expression des décisions prises par les copropriétaires. Les décisions prises doivent, selon leur nature, impérativement respecter les majorités prévues au Code civil (majorité absolue et double majorité).
 - Conseil d'administration
 - ✦ Il est composé, la plupart du temps, de copropriétaires mais la déclaration de copropriété peut prévoir autre chose;
 - ✦ Il applique les décisions de l'assemblée des copropriétaires et voit à la gestion des affaires courantes.
 - ✦ Aucun critère de compétence n'est exigé par le Code civil.
- Le gestionnaire professionnel
 - Aucune obligation légale ni ordre professionnel;
 - Lorsqu'il est engagé, il agit à titre de gérant pour le compte du conseil d'administration et n'a aucun pouvoir réel.

Les parties communes



- Au bénéfice de tous les copropriétaires
 - Les frais d'entretien, les réparations et le remplacement sont supportés par l'ensemble des copropriétaires.
- À usage restreint
 - L'entretien est à la charge du copropriétaire en ayant la jouissance exclusive;
 - *Quid* des grosses réparations et du remplacement?
 - ✦ Puisque qu'il s'agit de parties communes = \$ ensemble des copropriétaires
 - La déclaration peut prévoir une répartition des responsabilités selon les exclusivités accordées à certains copropriétaires.

Le budget



- Qu'est-ce qu'il couvre?
 - Entretien;
 - Assurances;
 - Opérations et dépenses courantes; et
 - Fonds de prévoyance
 - ✦ De quoi s'agit-il?
 - C'est le fonds qui devrait permettre de pourvoir aux grosses réparations dues au vieillissement des infrastructures communes;
 - On doit accumuler un minimum de 5 % du budget annuel (seulement depuis 1994 et aucune sanction en cas de non respect);
 - *Quid* de sa suffisance?

Les travaux majeurs



- Dans les parties communes
 - Au bénéfice de tous
 - ✦ Entretien : habituellement couvert dans le budget annuel; et
 - ✦ Grosses réparations et remplacement: fonds de prévoyance.
 - À usage restreint
 - ✦ Dépend de ce que prévoit la déclaration de copropriété.
- Leur nécessité
 - Les travaux majeurs sont essentiels pour assurer la conservation de l'immeuble et du même coup, protéger l'investissement de chacun des copropriétaires.
 - ✦ La planification de ces travaux et de leurs coûts sont souvent négligées dans le cadre d'une gestion d'investissement à court terme et dans l'optique de conserver des frais de copropriété peu élevés.

Les travaux majeurs



- Le processus décisionnel
 - De la compétence de l'assemblée des copropriétaires
 - ✦ Décision prise à la double majorité (majorité des copropriétaires représentant les $\frac{3}{4}$ des voix de tous les copropriétaires).
 - Problème: en pratique, très difficile à atteindre en raison de la faible participation des copropriétaires.
 - ✦ La décision de faire les travaux doit également comporter la répartition des coûts de ceux-ci.
 - Le mode d'acquittement du coût des travaux doit être présenté et décidé à cette occasion.
 - Le vote devra porter à la fois sur les travaux , l'affectation du fonds de prévoyance et en cas d'insuffisance de ce dernier, sur la façon de payer ces travaux (cotisation spéciale, emprunt, etc.)

L'acquittement du coût des travaux



- Utilisation de fonds de prévoyance
 - Doit servir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes; et
 - Compte tenu du peu de rigueur de plusieurs copropriétés dans l'accumulation de ce fonds, il sera souvent insuffisant.
- La cotisation spéciale unique
 - Selon son montant, elle peut être difficile à percevoir.
- La cotisation spéciale répartie sur plusieurs périodicités
 - Nous amènera au financement à long terme du coût des travaux.

L'acquittement du coût des travaux



- Le recours au financement institutionnel
 - Sera utile pour financer le coût des travaux;
 - Nécessitera le recours au processus décisionnel de la double majorité afin d'engager les copropriétaires puisque les administrateurs n'ont pas d'office le pouvoir d'emprunter;
 - Sûretés offertes vs sûretés exigées;
 - ✦ Seule sûreté possible: Hypothèque sur créances
 - Universalité de créances; et
 - Créances spécifiques.
 - Contraintes destinées à assurer la viabilité de la copropriété;
 - ✦ Les intérêts du financier et du Syndicat s'opposent. La tendance actuelle (exiger une hypothèque sur l'universalité des créances) n'est pas justifiable car elle risque de priver le syndicat des ressources financières nécessaires pour assurer ses dépenses courantes.

L'acquittement du coût des travaux



- La solution préconisée
 - Adoption d'une cotisation spéciale distinctement identifiée afin d'individualiser la créance à recevoir en raison de cette cotisation dans le budget annuel;
 - Si un copropriétaire paie intégralement sa cotisation, il n'est plus redevable et donc aucun recours possible contre lui (nécessité de tenir un registre distinct); et
 - Hypothèque de créances spécifiques, en raison de la cotisation spéciale, accordée à l'institution financière par le syndicat:
 - ✦ Retrait du droit, au syndicat, de percevoir la cotisation spéciale autrement que selon l'échelonnement prévu et notification à chaque copropriétaire;
 - ✦ Problème:
 - si un copropriétaire ne paie pas sa cotisation, seul le syndicat a un recours direct contre le copropriétaire et non pas l'institution financière; et
 - que faire en cas de vente de la fraction?
- Nécessité d'amendements législatifs pour faciliter l'accès au financement et ainsi assurer la survie des copropriétés.

Recommandations



- Avant d'acheter, toujours vérifier l'état du fonds de prévoyance (obligation légale) et le programme préventif lié aux parties communes;
- Participer aux réunions de la copropriété;
- Lire la déclaration de copropriété et les décisions de l'assemblée des copropriétaires.