

COPROPRIÉTÉ DIVISE ET CONTRIBUTIONS À UN OU PLUS D'UN FONDS DE PRÉVOYANCE

François FRENETTE

Volume 103, Number 3, December 2001

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1046053ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1046053ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

FRENETTE, F. (2001). COPROPRIÉTÉ DIVISE ET CONTRIBUTIONS À UN OU PLUS D'UN FONDS DE PRÉVOYANCE. *Revue du notariat*, 103(3), 457–461.
<https://doi.org/10.7202/1046053ar>

CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE

COPROPRIÉTÉ DIVISE ET CONTRIBUTIONS À UN OU PLUS D'UN FONDS DE PRÉVOYANCE

François FRENETTE*

Le caractère contraignant des dispositions du Code civil relatives à la contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance paraît mal adapté à certaines formes de copropriété divise. C'est le sentiment qu'éprouvent depuis le 1^{er} janvier 1994 bon nombre de praticiens spécialisés dans le domaine. À première vue, l'arrêt *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier et al.* [(2001) R.D.I. 20, C.A.] pourrait contribuer à accroître ce sentiment. Une lecture attentive du jugement de la Cour d'appel révèle cependant qu'il est à la fois exagéré et prématuré de penser de la sorte.

La copropriété De Verrières I porte sur un immeuble comprenant 2 types de construction, soit une tour de 17 étages avec 108 unités d'habitation et un groupe de 6 maisons de ville unifamiliales en rangée. La déclaration de copropriété afférente à l'immeuble, datée du 31 octobre 1984, pourvoyait à l'établissement d'un (1) fonds de réserve **susceptible**, dans le respect d'une procédure donnée, d'être divisé en fonds de réserve de la tour et en fonds de réserve des maisons de ville. Ledit fonds de réserve devait servir aux mêmes fins que le fonds de prévoyance introduit par les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec le 1^{er} janvier 1994. Un différend entre copropriétaires de la tour et copropriétaires de maisons de ville au sujet du paiement des travaux de réfection des toits des maisons de ville donna lieu au dépôt, par le syndicat, d'une requête en jugement déclaratoire visant à la reconnaissance et au maintien des deux (2) fonds de réserve envisagés par la déclaration de copropriété d'octobre 1984 et devenus, depuis lors et par application de la loi, des fonds de prévoyance. La requête du syndicat ne fut pas accueillie et son pourvoi en appel fut rejeté.

* LL.D. notaire à Québec.

La Cour supérieure (C.S. Montréal 500-05-042783-983, 1999-07-14) a d'abord estimé, suite à un examen attentif de la preuve, qu'il y avait toujours eu non pas deux (2), mais bien un (1) seul fonds de prévoyance avec une (1) seule comptabilité et que les copropriétaires n'avaient jamais remis en cause cet état de fait avant 1997. La cour a de plus décidé, sur la base des précédents en la matière, que les articles 1064 et 1071 C.c.Q. étaient d'ordre public, ce qui entraînait l'interdiction d'y déroger devant l'opposition de certains copropriétaires.

Le jugement de la Cour d'appel, beaucoup plus laconique, entérine les conclusions du juge d'instance sur les faits et sur le droit. Ce faisant, le tribunal d'appel place toutefois l'article 1072 C.c.Q. sur le même pied que les articles 1064 et 1071 C.c.Q. et passe sous silence la distinction de l'Honorable Jean-Jacques Croteau J.C.S. entre ordre public de direction entraînant la nullité absolue et ordre public de protection entraînant la nullité relative seulement. C'est essentiellement au motif qu'une pluralité de fonds conduirait, contrairement aux intentions du législateur, à une contribution par les copropriétaires qui ne serait plus établie en fonction de la valeur relative de sa fraction, que la Cour d'appel limite le nombre de fonds de prévoyance par copropriété divisée à un (1) et à un (1) seul [*Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier et al.* (2001) R.D.I. 20, 22, n^{os} 13 et 14 (C.A)]. L'unique dérogation à cette règle impérative n'est pas, d'ajouter la cour, celle de l'article 1064 C.c.Q. *in fine* parce que les réparations majeures et les coûts de remplacement ne sont pas liés à la jouissance effective des parties communes, mais plutôt celle de l'article 1072 (2) C.c.Q. portant sur « le montant ou le pourcentage des contributions » [*Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier et al.* (2001) R.D.I. 20, 22, n^{os} 9, 11 et 12 (C.A)].

Acceptons, **pour l'instant** et sans discussion aucune, la décision de la Cour d'appel limitant à un (1) le nombre de fonds de prévoyance par copropriété divisée et voyons comment, dans le respect de ce principe, l'article 1072 (2) C.c.Q. peut recevoir application. L'application de la dérogation prévue à l'article 1072 (2) C.c.Q. commande, pensons-nous, qu'une distinction soit d'abord établie à ce fonds entre réparations majeures et coût de remplacement des parties communes à usage général, d'une part, et parties communes à usage restreint, d'autre part. Cette distinction étant faite, la

COPROPRIÉTÉ DIVISE ET CONTRIBUTIONS À UN OU PLUS

cotisation de **tous** les copropriétaires au fonds de prévoyance sera d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes **établie en fonction de la valeur relative de leur fraction. La cotisation des copropriétaires jouissant de parties communes à usage restreint sera, quant à elle et tout en étant calculée sur la même base, d'un pourcentage supérieur, pourcentage supérieur de x points de base selon le coût estimatif des réparations majeures et le prix de remplacement des parties communes à usage restreint seulement.** Les sommes provenant de la cotisation de base seront inscrites au poste du fonds de prévoyance afférent aux parties communes à usage général, alors que celles correspondant au versement supplémentaire de cotisation payé par certains copropriétaires seront inscrites au poste dudit fonds afférent aux parties communes à usage restreint. Une comptabilité distincte sera tenue par la suite pour l'un et l'autre de ces postes afin que chaque copropriétaire puisse vérifier l'emploi à bon escient des cotisations.

Ainsi, l'arrêt rendu peut bien n'autoriser qu'un (1) seul fonds de prévoyance par copropriété divise, mais il oblige en même temps, lorsqu'une copropriété comporte à la fois des parties communes à usage général et des parties communes à usage restreint, à opérer une division comptable dans la gestion du fonds de manière à refléter cette réalité. C'est d'ailleurs là la seule façon d'arriver à fixer la cotisation respective des copropriétaires suivant un pourcentage variable de leur contribution aux charges communes, contribution elle-même établie pour tous en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun.

Considérons **maintenant** le bien-fondé de la règle voulant qu'il ne puisse y avoir plus d'un (1) fonds de prévoyance par copropriété divise. Le discours de la Cour d'appel est le suivant. La contribution au fonds de prévoyance en fonction de la valeur relative d'une fraction est une disposition d'ordre public. La contribution à plus d'un fonds qui varierait d'un copropriétaire à l'autre n'est pas une contribution établie en fonction de la valeur relative d'une fraction. Il suit donc que la constitution de plus d'un fonds de prévoyance est contraire à l'ordre public. Cette conclusion du tribunal est forcément erronée puisque la mineure de son syllogisme est inexacte.

Certes, nul ne conteste aujourd'hui que la prescription du Code afférente à la contribution aux frais communs et au fonds de prévoyance soit d'ordre public. En l'introduisant, le législateur voulait mettre fin, une fois pour toutes, à certaines pratiques abusives (MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. I, Québec, Publications du Québec, 1993, commentaire sous l'article 1064 C.c.Q., p. 629). Est-ce à dire pour autant que la constitution de deux (2) fonds de prévoyance, l'un pour les parties communes à usage général et l'autre pour les parties communes à usage restreint, entraînera, du fait des versements inégaux des copropriétaires à ces fonds, l'établissement d'une cotisation qui ne serait pas fixé, à la base, en proportion de la valeur relative de chaque fraction de copropriété ? Pas du tout. Nous avons déjà démontré que l'application de la dérogation prévue à l'article 1072 (2) C.c.Q. requiert la création de postes distincts au budget du fonds de prévoyance selon les deux types de parties communes. Tous les copropriétaires sont alors cotisés suivant la valeur relative de leur fraction, mais tous ne versent pas le même pourcentage de leur contribution aux charges communes. Or, il importe peu, pour l'application de la disposition dérogoire de l'article 1072 (2) *in fine* C.c.Q., qu'il y ait un (1) seul fonds de prévoyance avec deux postes budgétaires distincts ou deux (2) fonds de prévoyance traduisant cette distinction. Quelle que soit l'approche, ce qui compte, ce qui est impératif, c'est le respect du principe de la cotisation fixée selon la valeur relative de la fraction de copropriété. Une fois ce principe fondamental d'ordre public respecté, une disparité entre copropriétaires au chapitre de leur contribution à un (1) fonds de prévoyance à double volet ou à deux (2) fonds couvrant ces deux volets, est admissible dans la mesure seulement où cette disparité porte sur le pourcentage de la contribution dûment établie aux frais communs.

C'est, pensons-nous, parce que la Cour d'appel s'est exprimée en termes trop généraux que sa décision prête flanc à la critique. La question à trancher depuis l'introduction de la requête en jugement déclaratoire était uniquement de savoir si deux (2) fonds de prévoyance pouvaient être constitués pour refléter la présence sur l'immeuble de deux types de construction (1 tour de 17 étages et 6 maisons de ville) **que la déclaration de copropriété d'octobre 1984 n'avait par ailleurs pas cherché à distinguer par recours à la notion de**

COPROPRIÉTÉ DIVISE ET CONTRIBUTIONS À UN OU PLUS

parties communes à usage restreint. La requête ne se situant pas dans le cadre de la dérogation permise par l'article 1072 (2) C.c.Q., le tribunal n'avait donc pas à statuer *ultra petita* pour dire que la prise en compte des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint excluait la création d'un fonds de prévoyance additionnel [*Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier et al.* (2001) R.D.I. 20, 22, n° 12 (C.A)]. Il eut suffi d'indiquer que les dispositions de la déclaration de copropriété du 31 octobre 1984 ne permettait pas d'établir, dans le respect des textes d'ordre public, une différence de traitement entre copropriétaires en ce qui concerne leur contribution au fonds de prévoyance.

L'accroc indéniable à la logique et les égarements relevés ne privent pas le jugement de la Cour d'appel de tout mérite. Bien au contraire. La décision rendue permet de saisir que l'article 1072 (2) C.c.Q. est, quant aux **charges résultant de la propriété des parties communes**, le pendant de l'article 1064 C.c.Q. pour les **charges liées à leur jouissance, chacun des articles ayant sa méthode de traitement des droits des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint** [assumption de tous les frais - 1064 C.c.Q. ; pourcentage accru de contribution - 1072 (2) C.c.Q.]. L'arrêt ouvre de plus la voie à une application élargie de la notion de parties communes à usage restreint de manière à traduire, au chapitre de la contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance, les différentes inhérentes à certaines copropriétés multiformes ou multi-fonctionnelles. En l'espèce, les parties communes de la tour de 17 étages auraient pu être considérées comme parties communes à usage restreint pour les copropriétaires l'occupant et les parties communes des 6 maisons de ville désignées comme parties communes à usage restreint pour les copropriétaires y habitant ; ce qui n'aurait pas empêché de faire des sous-distinctions pour les portes, les fenêtres, les balcons, etc. Enfin et bien que le tribunal n'en ait dit mot, sa décision fournit l'occasion de noter que la prise en compte des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint n'est pas obligatoire lors de l'établissement de la contribution de chacun au fonds de prévoyance [« Il **peut** être tenu compte, » 1072 (2) C.c.Q.]. C'est dire toute l'importance que peut revêtir la disposition de la déclaration de copropriété, le règlement ou la résolution portant spécifiquement sur cette question.