Document generated on 06/06/2025 7:46 p.m.

Revue du notariat

LE DÉMARRAGE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES AU QUÉBEC

Christine GAGNON

Volume 114, Number 2, September 2012

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1044761ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1044761ar

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)
2369-6184 (digital)

Explore this journal

Cite this article

GAGNON, C. (2012). LE DÉMARRAGE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES AU QUÉBEC. *Revue du notariat*, *114*(2), 319–344. https://doi.org/10.7202/1044761ar

Tous droits réservés © Christine GAGNON, 2013

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

LE DÉMARRAGE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES AU QUÉBEC*

Christine GAGNON**

INTRODUCTION 321

1. LES OPÉRATIONS JURIDIQUES DE CRÉATION D'UN SYNDICAT 322

1.1 La déclaration de copropriété 322

1.2 L'immatriculation du syndicat 324

2. LES PREMIÈRES OPÉRATIONS DE FONCTIONNEMENT D'UN SYNDICAT 326

2.1 L'administration transitoire 326

2.1.1 Les organes d'administration pendant la période transitoire 326

2.1.2 L'adoption du budget initial du syndicat . . . 331

2.1.3 Le contenu du budget initial 334

2.1.4 Les contributions des copropriétaires aux charges communes générales et spéciales pendant l'administration transitoire 337

---

* Une version antérieure du présent texte a été publiée au Québec : « Le démarrage d'un syndicat de copropriétaires », dans *Mélanges Roger Comtois*, Éditions Thémis, 2007, p. 311-339 ; Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise*, vol. 288, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 1-31.

** Notaire, Côté Taschereau Samson Demers s.e.n.c.r.l., Québec, professeure associée à la Faculté de droit de l'Université de Montréal, chercheure associée à la Chaire du notariat de l'Université de Montréal. Membre de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC).

2.2 Les registres du syndicat 340

CONCLUSION 343

INTRODUCTION

La première loi sur la copropriété au Québec a été adoptée en 1969[1], alors que les articles *441b* et suivants du *Code civil du Bas Canada* sont entrés en vigueur. La collectivité des copropriétaires n'a pas été dotée de la personnalité morale aux termes de cette loi qui est demeurée en vigueur jusqu'au 31 décembre 1993.

Lors de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le notaire Roger Comtois a qualifié la création du syndicat de copropriétaires de principale innovation du *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise[2]. En effet, l'attribution de la personnalité juridique à toutes les collectivités de copropriétaires, tant les anciennes que les nouvelles[3], a été l'un des éléments importants de la réforme du Code civil en matière de copropriété divise.

Près de vingt années de pratique du droit de la copropriété se sont écoulées depuis son entrée en vigueur. Plusieurs textes ont été publiés sur le syndicat de copropriétaires et de nombreux jugements ont défini tant ses objets, ses pouvoirs que ses droits et obligations.

Malgré l'apport considérable de la doctrine et l'abondance de jurisprudence en matière de copropriété ces dernières années, un aspect du syndicat de copropriétaires fait l'objet d'une pratique plus ou moins constante, voire déficiente : son démarrage. En effet, nous constatons malheureusement que le syndicat est trop souvent laissé à lui-même après la publication de la déclaration de copropriété. Le promoteur immobilier et les copropriétaires n'ont parfois ni les connaissances, ni l'expérience nécessaires afin de diriger le syndicat en période de démarrage.

Rappelons à cet égard que le syndicat est une personne morale constituée par la publication au registre foncier d'une déclaration de

---

1. *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76.
2. Roger COMTOIS, « Le droit de la copropriété selon le *Code civil du Québec* », (1994) 96 *R. du N.* 323.
3. Art. 1039 C.c.Q. ; *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 52.

copropriété[4]. Il est composé de deux organes : l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration[5]. Il est administré par son conseil d'administration, même en période de démarrage.

Nous proposons donc, dans le présent texte, une analyse des principaux aspects juridiques du démarrage d'un syndicat de copropriétaires, dans la perspective du contexte particulier qui caractérise la mise en place de cette personne morale, particulièrement lorsqu'elle est créée par un promoteur. Nous rappellerons d'abord les opérations juridiques liées à la création du syndicat (1) et présenterons, ensuite, les principales opérations de mise en place et de démarrage du syndicat (2).

1. LES OPÉRATIONS JURIDIQUES DE CRÉATION D'UN SYNDICAT

La création d'un syndicat de copropriétaires s'effectue par la publication d'une déclaration de copropriété (1.1). Une fois créé, le syndicat, comme toute autre personne morale, doit être immatriculé auprès de Registraire des entreprises (1.2).

1.1 La déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est un document volumineux qui remplit plusieurs fonctions. En application de l'article 1059 C.c.Q., elle est signée, bien souvent, par un copropriétaire unique qui agit à titre de promoteur[6], ou encore, par les indivisaires qui décident de convertir un immeuble détenu en indivision au régime de la copropriété divise[7]. Au Québec, la copropriété d'un immeuble appartenant à une seule personne est possible. Il suffit qu'elle signe une déclaration de copropriété et que cet acte soit publié au registre fon-

4. Art. 1039 C.c.Q.
5. Art. 311 C.c.Q. ; art. 1084 et s. C.c.Q.
6. Art. 1059 et 1038 C.c.Q. La notion de promoteur est définie à l'article 1093 C.c.Q. ; Yves JOLI-CŒUR et Pierre-G. CHAMPAGNE, « Le promoteur, la perte de contrôle et l'interprétation », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 61, p. 65-66.
7. Sur la conversion d'un immeuble locatif, voir notamment Serge ALLARD et Claude COUTURE, « La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise », *R.D./N.S. – Biens*, Doctrine, Document 11 ; Gilles SIMART, « Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise (Éléments pratiques) », *R.D./N.S. – Biens, Doctrine*, Document 12.

cier. La copropriété et le syndicat naissent du seul fait de cette publication, même par une seule personne[8].

La publication de la déclaration de copropriété permet donc d'abord la création d'une modalité de la propriété, la copropriété divise, par laquelle la propriété d'un immeuble est répartie par fractions, comprenant chacune une partie privative matériellement divisée[9] et une quote-part indivise des parties communes[10].

La déclaration de copropriété a aussi pour objet d'organiser la coexistence des droits individuels et collectifs des copropriétaires en définissant la destination de l'immeuble et en réglementant les conditions de jouissance de l'immeuble, tant dans ses parties privatives que communes[11].

Enfin, la déclaration de copropriété est le document constitutif d'une personne morale de droit privé, le syndicat. Sa publication au registre foncier est d'ailleurs l'élément créateur du syndicat[12]. À ce titre, elle détermine le nom et le siège du syndicat[13]. L'acte notarié en minute de déclaration de copropriété comporte depuis 1994 trois parties : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions[14].

À l'acte constitutif de copropriété, on définit les objets du syndicat et précise les pouvoirs et devoirs respectifs de ses organes : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires[15]. On retrouve au règlement de l'immeuble, les règles relatives à son fonctionnement. Ainsi, les règles de mise en place et de fonctionnement du conseil d'administration y sont stipulées. De même, on y retrouve les règles régissant la convocation et la tenue des assemblées de

---

8. L'article 1038 C.c.Q. se lit comme suit : « La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes. »
9. La Cour d'appel a reconnu qu'une fraction de copropriété peut être composée de plus d'une partie privative. *Société Trust National* c. *Société canadienne d'hypothèque et de logement*, [1993] R.D.I. 24 (C.A.)
10. Art. 1038, 1009-1010 C.c.Q.
11. Art. 1053, 1054, 1056 C.c.Q.
12. Art. 1039 C.c.Q.
13. Le nom du syndicat lui est donné dans son document constitutif, art. 305 C.c.Q.
14. Art. 1052 et s. C.c.Q.
15. Art. 1053 C.c.Q. Voir Christine GAGNON, « Déclaration de copropriété divise d'un immeuble », *R.D./N.S. – Biens* – Formulaire – Document 1.1, art. 26-42.

copropriétaires[16]. Quant à l'état descriptif, il ne concerne que l'immeuble et ne contient généralement aucune disposition relative au syndicat[17].

La déclaration de copropriété est un document de nature contractuelle et les tribunaux lui appliquent depuis longtemps les règles de formation et d'interprétation d'un contrat[18]. Toutefois, en raison de son rôle constitutif d'une personne morale, la déclaration de copropriété a aussi un caractère institutionnel[19].

1.2 L'immatriculation du syndicat

La *Loi sur la publicité légale des entreprises* assujettit toute personne morale de droit privé constituée au Québec[20]. Comme le syndicat de copropriété répond à cette qualification, il est donc soumis à l'obligation d'immatriculation.

Cette immatriculation s'effectue par la présentation d'une déclaration d'immatriculation au Registraire des entreprises dans les soixante jours de la publication de la déclaration de copropriété[21].

Le notaire qui reçoit la déclaration de copropriété doit, en conséquence, procéder à l'immatriculation du syndicat très rapidement après la publication de cette déclaration de copropriété au bureau de la publicité des droits. En effet, les institutions financiè-

16. Art. 1054 et 1084 C.c.Q. Pour un aperçu des clauses habituellement contenues dans la déclaration de copropriété relativement au syndicat : C. GAGNON, préc., note 15, 39-41, 115-139.
17. Art. 1055 C.c.Q.
18. *Syndicat Northcrest* c. *Amselem*, [2004] 2 R.C.S. 551 ; *Lavallée* c. *Simard*, 2011 QCCA 1458 ; *Syndicat des copropriétaires de Verrières I* c. *Bombardier*, [2001] R.D.I. 20 (C.A.) ; *Fournier* c. *Lesiège*, [1986] R.D.I. 789, 792 (C.S.) ; *Gamache* c. *Prince*, [1990] R.D.I. 703, 705-706 (C.S.) ; *Construction canadienne T.J. Québec Inc.* c. *Bertrand*, [1994] R.J.Q. 1101 (C.S.) ; *Mizne* c. *Elysée Condominium Association*, [1996] R.D.I. 69, 72 (C.S.) ; *Syndicat des copropriétaires de Verrières I* c. *Bombardier*, J.E. 99-1614 (C.S.) ; *Syndicat des copropriétaires de Le Lionnaise* c. *Sylvestre*, [2003] R.D.I. 676 (C.Q.). Voir aussi Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, nº 78 ; Christine GAGNON et Serge ALLARD, « La décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Syndicat Northcrest* c. *Amselem* et le droit québécois de la copropriété divise : un point de vue notarial », (2005) 1 *C.P. du N.* 317, 332-333.
19. C. GAGNON, préc., note 18, nº 78.
20. *Loi sur la publicité légale des entreprises*, L.R.Q., c. P-44.1, art. 21, al. 4.
21. *Ibid.*, art. 30-32.

res exigent une preuve d'immatriculation ou, du moins, une preuve que la déclaration d'immatriculation a été transmise au Registraire des entreprises avant de procéder à l'ouverture d'un compte bancaire pour le syndicat[22]. Contrairement à d'autres personnes morales telles les sociétés, c'est la déclaration de copropriété publiée qui devrait, avant tout, servir de preuve d'existence du syndicat. Quoi qu'il en soit, l'immatriculation est obligatoire et le notaire doit y procéder systématiquement dès la publication de la déclaration de copropriété. Il doit ensuite s'assurer qu'une copie de la déclaration d'immatriculation soit déposée aux registres de la copropriété[23].

Cette déclaration d'immatriculation contient des informations sur le nom du syndicat, sa forme juridique, son domicile, des informations sur ses administrateurs, etc.[24]. La date de création de la personne morale à inscrire sur la déclaration d'immatriculation est la date de la publication de la déclaration de copropriété[25]. Il est opportun que le rédacteur de la déclaration d'immatriculation s'assure que le nom et le domicile du syndicat qu'il inscrit soient les mêmes que ceux mentionnés à la déclaration de copropriété. Cette déclaration d'immatriculation fait foi de son contenu à l'égard des tiers de bonne foi[26]. En cas de divergence entre la déclaration de copropriété publiée au bureau de la publicité des droits et la déclaration d'immatriculation, les tiers se fient aux renseignements déclarés au Registraire des entreprises.

Après l'élection d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, la déclaration d'immatriculation doit être modifiée au moyen d'une déclaration de mise à jour dans les trente jours de la date où survient un changement comme l'exige l'article 41 de la loi. Celle-ci impose également, à l'article 45 qu'elle soit mise à jour annuellement. Le conseiller juridique du syndicat mandaté à agir en soutien à son démarrage, devrait s'assurer que cette déclaration modificative soit produite dans les meilleurs délais après l'élection du premier conseil d'administration et déposée aux registres de la copropriété.

Le système de publicité légale aux syndicats de copropriété est en place depuis 1994 et l'expérience permet de conclure qu'il s'agit

22. *Infra*, section 2.1.4.
23. *Infra*, section 2.2
24. *Loi sur la publicité légale des entreprises*, préc., note 20, art. 33.
25. Art. 1039 C.c.Q.
26. *Loi sur la publicité légale des entreprises*, préc., note 20, art. 98.

d'une forme de publicité très facilement accessible pour les tiers qui ont des rapports juridiques avec le syndicat. Elle leur permet, notamment, de disposer d'une information à jour sur le nom exact de ce dernier, son adresse ainsi que sur l'identité de ses administrateurs. Le registre peut être consulté dans Internet[27].

2. LES PREMIÈRES OPÉRATIONS DE FONCTIONNEMENT D'UN SYNDICAT

Le démarrage d'un syndicat de copropriété suppose habituellement une administration transitoire (2.1) et, dans tous les cas, la mise en place des registres de la copropriété (2.2).

2.1 L'administration transitoire

La mise en place d'un syndicat de copropriété débute par une période d'administration transitoire, plus ou moins longue selon les cas. Il est intéressant d'examiner certaines questions relatives aux organes d'administration pendant cette période transitoire (2.1.1), à l'adoption du premier budget du syndicat (2.1.2), au contenu de ce budget initial (2.1.3) ainsi qu'aux contributions des copropriétaires aux charges communes générales et spéciales (2.1.4).

2.1.1 Les organes d'administration pendant la période transitoire

Comme toute personne morale, le syndicat de copropriétaires est composé de deux organes d'administration : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires[28]. Ces organes d'administration existent dès la constitution du syndicat lors de la publication de la déclaration de copropriété.

Ainsi, à compter de ce moment, l'assemblée des copropriétaires est souvent composée du seul copropriétaire de l'immeuble ou encore de l'ensemble des copropriétaires dans les cas où ils sont plus d'un. En fait, l'assemblée des copropriétaires est initialement composée du ou des signataires de la déclaration de copropriété[29].

À tout moment, à compter de la constitution du syndicat, l'assemblée des copropriétaires peut être appelée à prendre des

27. <www.registreentreprises.gouv.qc.ca>.
28. Art. 311 C.c.Q.
29. À l'exception des créanciers hypothécaires. Art. 1038 et 1059 C.c.Q.

décisions. Il n'est pas nécessaire que l'assemblée de transition soit tenue pour que cet organe du syndicat exerce son pouvoir décisionnel. À cet égard, il n'est pas rare que des résolutions écrites soient adoptées avant la tenue de cette première assemblée annuelle ou avant l'assemblée de transition[30]. Ces résolutions sont souvent signées par le copropriétaire unique qui, afin d'assurer le développement du projet ou la mise en place du syndicat, adopte des décisions qui sont de la compétence exclusive de l'assemblée[31]. Il arrive aussi parfois qu'il soit nécessaire d'apporter des modifications de nature corrective à la déclaration de copropriété. Il est alors de bonne pratique de déposer une copie de ces résolutions au rang des minutes d'un notaire, afin d'en assurer la date, en vue de prouver qu'elles n'ont pas été adoptées après l'acquisition de fractions par des acquéreurs qui n'auraient pas signé ces résolutions. Elles ne peuvent pas cependant être signées avant la publication de la déclaration de copropriété, soit avant la constitution du syndicat.

Quant au conseil d'administration, l'article 1084 C.c.Q. traite de sa mise en place :

> La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

Il est d'usage que le déclarant (le promoteur) nomme dans la déclaration de copropriété, un administrateur unique qui assure l'administration transitoire de la copropriété. Ainsi, dans les déclarations de copropriété publiées par un propriétaire unique, on retrouve souvent une clause de nomination qui ressemble à celle-ci :

> – (nom d'une personne physique) est nommé par les présentes seul administrateur du syndicat et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs qui aura lieu à l'assemblée de transition tenue en application de l'article 1104 C.c.Q. En cas de refus ou d'impossibilité d'agir, il sera remplacé, jusqu'à la même date, par – (nom d'une personne physique). À compter de cette assemblée, le conseil d'administration du syndicat est composé de trois (3) administrateurs.

Dans les faits, l'administrateur provisoire est une personne physique liée au promoteur, celui-ci étant souvent une personne

30. Art. 354 C.c.Q. Les résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter ont la même force que les résolutions adoptées en assemblée au Québec.
31. C. GAGNON, préc., note 18, nº 34.

morale. Nous n'avons jamais rencontré une seule copropriété mise en place par un promoteur qui n'ait pas été gérée, en période transitoire, sous l'autorité factuelle de ce dernier[32].

On sait que, de façon générale, le conseil d'administration gère les affaires courantes du syndicat et exerce les pouvoirs nécessaires à cette fin[33]. Les administrateurs assument des devoirs et des obligations qui sont définis par la loi et la déclaration de copropriété. Le conseil d'administration doit assurer une saine gestion du syndicat, faire respecter la déclaration de copropriété[34] et voir à la conservation de l'immeuble et à l'entretien des parties communes[35]. Il doit agir dans le respect des droits des copropriétaires[36], avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté[37].

---

32. Voir, par exemple : *Immeubles de l'Estuaire Phase III inc.* c. *Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 ; *Syndicat des copropriétaires Estuaire 1 enr.* c. *Asselin*, J.E. 2003-386 (C.S.).
33. Art. 335 C.c.Q.
34. Art. 1079 et 1080 C.c.Q. Pierre-G. CHAMPAGNE, « Droits et recours des copropriétaires », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 117, p. 130 ; Christine GAGNON, « De certains travaux en copropriété divise », (2005) 1 *C.P. du N.* 221, 227 ; Yves PAPINEAU, « Le Syndicat de copropriété a-t-il l'obligation de faire respecter la déclaration de copropriété », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 145, p. 173-174. Pratiquement, cette obligation se manifeste d'abord par une intervention des membres du conseil d'administration ou du gérant auprès du copropriétaire en défaut. Cette intervention peut mener à une demande en justice, soit habituellement un recours en injonction pour faire cesser l'infraction. Voir Michel PARADIS, « Le recours à l'injonction en copropriété divise : étude jurisprudentielle et conseils pratiques aux plaideurs », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 198, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 111, particulièrement aux pages 124 et s.
35. Art. 1039 et 1077 C.c.Q. ; *Mercier* c. *Floralies du Parc, Le 1140*, C.Q. Québec, nº 200-22-038620-068, 3 octobre 2006, j. G.-André Gobeil, p. 4 ; C. GAGNON, préc., note 34, p. 238 et s. ; Yves JOLI-CŒUR, « Les obligations du syndicat quant à la conservation de l'immeuble et les recours inhérents à de telles obligations », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 1.
36. Un syndicat a été condamné à payer à un copropriétaire des dommages à la suite d'une attitude blessante envers ce dernier. *Syndicat des copropriétaires des 877-879-881-883-885-887-889-891-893 Outremont* c. *Blondot*, [2005] R.D.I. 455 (C.Q.). Dans une autre affaire, un syndicat a été condamné à verser des dommages-intérêts à un copropriétaire pour abus de procédures par le syndicat. *Tremblay* c. *Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude*, [2005] R.D.I. 422 (C.S.). Voir également *Nadeau* c. *Martineau*, 2006 QCCS 4285.
37. Art. 322 et 3128 C.c.Q.

L'administrateur provisoire du syndicat assume les mêmes devoirs que tout autre administrateur, dès son entrée en fonction au moment de la publication de la déclaration de copropriété. Il est donc tenu aux mêmes standards d'indépendance et de probité et engage sa responsabilité personnelle en cas de malhonnêteté et de mauvaise foi[38].

L'administrateur provisoire jouit des mêmes pouvoirs que les administrateurs élus. En pratique toutefois, il arrive fréquemment que, par courtoisie, il choisisse de ne pas exercer certains pouvoirs ou de ne pas poser certains gestes, préférant laisser au premier conseil d'administration élu, le soin de définir certaines orientations du syndicat[39]. De plus, il limite parfois ses actions volontairement en raison des conséquences résultant de l'application de l'article 1107 C.c.Q., qui se lit comme suit :

> Le nouveau conseil d'administration peut, dans les 60 jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.

L'un des premiers pouvoirs que l'administrateur provisoire doit exercer consiste à contracter, au nom du syndicat, les assurances de dommages et de responsabilité civile appropriées, comme la loi et la déclaration de copropriété lui dictent de le faire[40]. Il est du devoir de l'administrateur provisoire de le faire le jour même où la copropriété est établie.

Soulignons que la durée de la période d'administration transitoire par le représentant du promoteur ne relève pas de son entière discrétion. S'il a toute liberté d'y mettre fin lorsqu'il le désire, il doit le

38. C. GAGNON, préc., note 18, nº 459 ; Yves PAPINEAU, « La perte de contrôle du promoteur, l'héritage des contrats conclus par lui et les promesses faites aux acheteurs », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 23, p. 35-37.
39. C. GAGNON, préc., note 18, nº 457 ; Christine GAGNON, « Le fonctionnement du syndicat de copropriété divise », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 73, p. 97 ; Christine GAGNON, « Le fonctionnement du syndicat de copropriété divise », (2006) 1 *C.P. du N.* 1, 23.
40. Art. 1073 C.c.Q. ; C. GAGNON, préc., note 15, 43-62 ; Pierre-G. CHAMPAGNE, « Les règles particulières des assurances en copropriété divise », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 81, 86-87.

faire au plus tard au moment prévu par l'article 1104 C.c.Q. qui se lit comme suit :

> Dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.
>
> Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

Il arrive aussi que la déclaration de copropriété prévoit un terme à son mandat, soit qu'il n'y ait pas de promoteur et que l'article 1104 C.c.Q. ne s'applique pas, soit qu'un terme plus court que la période prévue à l'article 1104 C.c.Q. ait été prévu par la déclaration de copropriété.

Encore une fois, on constate que la fin de l'administration transitoire est une occasion où le syndicat et l'administrateur provisoire ont souvent besoin de soutien juridique. Le conseiller juridique du syndicat peut guider l'administrateur dans la préparation de l'assemblée des copropriétaires en rédigeant, par exemple, les avis de convocation et documents qui y sont joints[41] et en s'assurant que les dispositions de la loi concernant cette assemblée, notamment les articles 1104 et suivants du *Code civil du Québec* soient suivies lors de cette assemblée. De plus, l'administrateur provisoire et les copropriétaires apprécient généralement la présence du notaire ou du conseiller juridique du syndicat à la première assemblée qui revêt, pour eux, une importance certaine et soulève, généralement, un intérêt exceptionnellement important[42]. Soulignons qu'aux termes de l'article 345 C.c.Q., la première assemblée doit être tenue dans les six mois qui suivent la publication de la déclaration de copropriété.

---

41. Art. 1087 C.c.Q.
42. Notre expérience pratique en ce domaine nous enseigne qu'il n'est pas rare d'atteindre des taux de participation exceptionnels lors de cette assemblée où souvent, entre 90 % et 100 % des voix de la copropriété y sont représentées. Sur les assemblées de copropriétaires consulter : Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, Cowansville, Éditions Yvon Blais et Wilson & Lafleur, 2008.

2.1.2 L'adoption du budget initial du syndicat

De façon générale, la loi prévoit que le conseil d'administration est responsable de l'adoption du budget. En effet, le premier alinéa de l'article 1072 C.c.Q. édicte ce qui suit :

> Annuellement, le conseil d'administration fixe, après *consultation* de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance. (notre italique)

Ainsi, suivant cette disposition d'ordre général, le budget du syndicat est adopté par le conseil d'administration qui doit avoir, préalablement, consulté l'assemblée des copropriétaires.

L'adoption du budget par le conseil d'administration se fait par résolution, de manière à ce que la décision soit consignée dans les procès-verbaux du conseil, lesquels sont déposés aux registres de la copropriété. De même, la consultation de l'assemblée des copropriétaires devrait être consignée aux procès-verbaux de l'assemblée[43].

Ainsi, lorsque le syndicat devra exercer une action en recouvrement des charges contre un copropriétaire, publier une hypothèque légale et, éventuellement, exercer un recours hypothécaire contre une fraction de copropriété[44], fournir un état des charges en application de l'article 1069 C.c.Q. ou imposer une suspension du droit de vote à un copropriétaire[45], il sera en mesure de faire la preuve de l'existence de sa créance et du montant de sa réclamation en prouvant que le budget a été régulièrement adopté. Le copropriétaire en défaut d'acquitter ses charges communes ne pourra pas alors invoquer contre le syndicat le fait que la cotisation n'est pas régulière, du moins pour des motifs liés aux circonstances entourant son adoption. On sait qu'une partie importante du contentieux au Québec en matière de copropriété divise concerne des réclamations relatives aux charges communes.

---

43. *Infra*, section 2.2 ; C. GAGNON, préc., note 18, nº 421.
44. Art. 2729 et 2800 C.c.Q. ; C. GAGNON, préc., note 18, nº 330.
45. Art. 1094 C.c.Q. Sur la suspension du droit de vote, voir C. GAGNON, préc., note 18, nº 330 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 42, p. 117 ; Yves PAPINEAU, *Les charges de copropriété et leur recouvrement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 87-93.

La loi n'apporte aucune précision quant à l'adoption du premier budget du syndicat. Il nous apparaît certain que l'adoption du budget initial du syndicat, au lendemain de la publication de la déclaration de copropriété, est assujettie à l'article 1072 C.c.Q. et aux mêmes formalités que tout autre budget du syndicat. Ces formalités entourant l'adoption du premier budget de la copropriété pendant la période d'administration transitoire devraient donc être suivies avec autant de rigueur que l'adoption de tout autre budget par la suite par le syndicat.

On sait que, dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation assujetti aux règles des articles 1785 et suivants du Code civil, la note d'information que le promoteur doit fournir aux acquéreurs dans la plupart des cas, « fait état du budget prévisionnel »[46]. Ce budget prévisionnel fourni aux acheteurs avant la constitution du syndicat et les gestes posés par l'administrateur provisoire pourraient servir de preuve de l'adoption du budget.

Le domaine d'application de cette obligation de rédiger une note d'information est limité aux cas où il s'agit d'un immeuble d'habitation vendu par un constructeur ou un promoteur et qui comporte au moins dix unités de logement ou qui comporte une fraction vendue sous un régime de jouissance à temps partagé[47]. On comprend que bon nombre de syndicats de copropriété sont mis en place sans que la note d'information soit préparée, soit que la loi ne l'impose pas, comme, par exemple, dans le cas des petits immeubles et des copropriétés à destination commerciale, soit lorsque le promoteur fait défaut de fournir la note d'information aux acquéreurs, malgré les obligations que la loi lui impose. De plus, il n'est pas certain que l'existence d'une note d'information garantisse, à elle seule, que le budget est adopté valablement et est opposable aux copropriétaires, une fois le syndicat créé.

À la lumière de ce qui précède, l'administrateur provisoire devrait veiller à ce que le budget soit adopté régulièrement et en constituer une preuve dans les registres de la copropriété. Il en va tant de l'intérêt du syndicat, des copropriétaires qui doivent être protégés en cas de défaut de l'un d'eux d'acquitter ses charges communes que du promoteur lui-même. Or, les pratiques généralement en vigueur dans les copropriétés nouvelles ne rencontrent pas les exigences de l'article 1072 C.c.Q., du moins tant que la première assemblée des copropriétaires n'a pas eu lieu.

46. Art. 1788 C.c.Q.
47. Art. 1785 et 1787 C.c.Q.

Le syndicat en période de démarrage devrait pouvoir compter sur un conseiller juridique qui serait en mesure d'éclairer l'administrateur provisoire sur la nécessité de procéder à l'adoption du premier budget du syndicat de manière conforme à la loi. Il pourra lui conseiller de procéder à la signature de deux résolutions écrites, par exemple, l'une constatant le résultat de la consultation de l'assemblée des copropriétaires ou du copropriétaire unique, l'autre faisant état de l'adoption du budget par l'administrateur provisoire. Ces résolutions pourraient être adoptées après la publication de la déclaration de copropriété mais avant que le promoteur ne procède aux ventes des fractions et un exemplaire pourrait être déposé au rang des minutes d'un notaire afin d'en assurer la date.

L'administrateur du syndicat en période de démarrage doit voir à l'adoption du premier budget. L'adoption de ce budget doit être faite conformément à la loi. On peut suggérer de procéder à la signature de deux résolutions écrites, par exemple, l'une constatant le résultat de la consultation de l'assemblée des copropriétaires ou du copropriétaire unique, l'autre faisant état de l'adoption du budget par l'administrateur provisoire. Ces résolutions pourraient être adoptées après la publication de la déclaration de copropriété mais avant que le promoteur ne procède aux ventes des fractions et un exemplaire de chacune de ces résolutions écrites pourrait être déposé au rang des minutes d'un notaire afin d'en assurer la date.

2.1.3 Le contenu du budget initial

Quant au contenu du budget adopté par l'administrateur provisoire, il est d'abord du devoir de ce dernier de s'assurer que ce budget initial soit réaliste et permette de rencontrer les obligations financières du syndicat. Nous avons en effet constaté qu'en pratique, trop de promoteurs, soit par crainte de nuire à leur mise en marché[48], soit par inexpérience, proposent des budgets nettement insuffisants à couvrir les dépenses réelles du syndicat. Cela n'occasionne, par la suite, que mécontentement chez les copropriétaires et

48. Plusieurs croient, à tort, que les frais communs d'une copropriété doivent être le plus bas possible afin d'attirer les acheteurs. Or, en réalité, des frais communs trop peu élevés témoignent souvent d'une administration ou d'une prévision déficiente. Michel PARADIS, « Idées préconçues sur la vie en copropriété : comment déjouer les préjugés attachés à la détention d'un appartement divis », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 181, p. 202. Voir aussi le Rapport du Comité consultatif sur la copropriété remis au ministre de la Justice en novembre 2012.

conflits entre ces derniers et difficultés financières pour certains. Cela ressort clairement des consultations publiques commandées par le ministre de la Justice du Québec et la Chambre des notaires du Québec qui ont été faites par le Comité consultatif sur la copropriété, le tout tel qu'il appert du Rapport de ce Comité remis au ministre en novembre 2012.

Le promoteur devrait, au besoin, avoir recours aux services professionnels d'un gestionnaire d'immeuble afin de l'assister dans la préparation du budget initial du syndicat. Ce conseil peut également être adressé au promoteur lors de la mise en marché du projet et de la préparation de la note d'information[49].

On peut s'inspirer de l'article 1791 du *Code civil du Québec* pour déterminer le contenu du budget. Cette disposition se lit comme suit :

> Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble ; dans le cas d'une copropriété divise, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.
>
> Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance.

Il ne relève pas du présent texte d'énumérer tous les postes du budget d'un syndicat. Ce budget doit prévoir tous les postes nécessaires afin d'assurer au syndicat de pouvoir rencontrer ses obligations. Figurent généralement au budget, pour ne donner que quelques exemples, l'entretien du bâtiment, l'assurance collective

---

49. Art. 1788 C.c.Q. ; *Gareau* c. *Syndicat de la copropriété 415 St-Gabriel*, [1998] R.J.Q. 1553, [1998] R.D.I. 316 (C.S.). Lors de la préparation de la note d'information, le promoteur devrait également être informé que les valeurs relatives ne peuvent être établies en fonction des superficies mais impérativement en fonction des critères prévus à l'article 1041 C.c.Q. Serge ALLARD, « La copropriété divise », *R.D./N.S. – Biens*, Doctrine, Document 2, art. 94-135 ; Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000) 1 *C.P. du N.* 79, 81-86 ; Christine GAGNON et Yves JOLI-CŒUR, « La répartition des charges communes en copropriété divise », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divise*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 151, p. 155.

de l'immeuble, l'assurance-responsabilité collective, les fournitures en services publics, les frais d'administration et de gestion professionnelle, les honoraires légaux et comptables, etc. Nous désirons néanmoins apporter quelques précisions sur certains postes.

L'un des postes du budget annuel doit être consacré au fonds de prévoyance puisque le *Code civil du Québec* prévoit que le syndicat doit impérativement[50] constituer un tel fonds en fonction du coût prévisible des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Ce poste doit représenter au moins cinq pour cent du budget[51].

On peut lire à ce sujet dans le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, aux pages 39 et 40 :

> En matière de copropriété divise, le fonds de prévoyance est une réserve d'argent strictement affectée aux réparations majeures et au remplacement des parties communes, par opposition à leur simple entretien. On ne saurait surestimer son importance : en cas de travaux majeurs à réaliser sur le bâtiment – ce qui survient inévitablement dans les années suivant l'acquisition d'une unité dans un immeuble détenu en copropriété –, l'existence d'un fonds de prévoyance adéquat permet aux occupants d'éviter le versement de « contributions spéciales » dont l'ampleur a souvent pour effet de retarder la réalisation des travaux urgents requis par manque de liquidité. Le fonds de prévoyance assure également aux futures générations de copropriétaires qu'elles n'auront pas à supporter seules le fardeau financier relatif aux travaux de mise en conformité des composantes majeures de l'immeuble.
>
> Les audiences publiques ont démontré que l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat est un problème bien réel et fort répandu dans le milieu de la copropriété au Québec et que tant les copropriétaires que les syndicats qui les représentent y sont régulièrement confrontés. Plus précisément, il en est clairement ressorti que, plus souvent qu'autrement, les sommes affectées annuellement à ce fonds sont nettement insuffisantes pour couvrir le coût des travaux majeurs que seule une étude de fonds de prévoyance permet d'établir avec précision. Cette situation, qui affecte tant les projets neufs que les immeubles existants, découle dans le premier cas de pratiques promotionnelles visant à attirer la clientèle à l'aide de frais communs minimaux et, dans le second cas, de la pression qu'exercent nombre

50. *Syndicat des copropriétaires de Verrières I* c. *Bombardier*, préc., note 18 ; *Syndicat des copropriétaires de Verrières I* c. *Bombardier*, préc., note 18 ; *Tremblay* c. *Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude*, préc., note 36.
51. Art. 1071 et 1072 C.c.Q.

de copropriétaires sur leurs administrateurs pour réduire les charges mensuelles.

Ce sont les administrateurs qui ont la responsabilité d'établir la contribution des copropriétaires dans ce fonds conformément à la loi, à défaut de quoi on pourrait leur reprocher de manquer à leurs devoirs[52]. L'administrateur provisoire, doit, à notre avis, respecter les mêmes obligations à l'égard de la constitution du fonds de prévoyance et inclure ce poste au budget initial de la copropriété. Le promoteur et l'administrateur transitoire devraient établir les contributions à ce poste en fonction de ce qui précède.

On sait qu'en application des articles 1071 et 1072 C.c.Q., le syndicat ne peut pas se contenter de verser cinq pour cent des contributions au fonds de prévoyance. Le critère du « coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes » doit prévaloir sur le plancher de cinq pour cent[53]. En pratique, on ne saurait que recommander la consultation de professionnels de la gestion qui pourront guider le conseil d'administration dans cet exercice prévisionnel[54].

Un autre poste du budget initial devrait, à notre avis, être consacré aux frais et honoraires liés au démarrage du syndicat. En effet, cette personne morale devrait assumer les frais liés à son démarrage. Nous avons présenté, tout au long de ce texte, plusieurs situations où les services d'un professionnel auraient pour effet de faciliter et d'améliorer le démarrage d'un syndicat de copropriétaires. Ainsi, nous croyons que le syndicat devrait assumer les frais et honoraires liés à son démarrage, tels que, peut-être, la rédaction de la déclaration de copropriété qui constitue son acte constitutif et à sa publication, mais certainement l'immatriculation du syndicat auprès du Registraire des entreprises, la mise en place et la tenue des registres de la copropriété, le soutien juridique et comptable de l'administrateur provisoire dans l'administration de la copropriété, le soutien juridique relatif à la tenue de l'assemblée de transition,

---

52. Art. 321 et 322 C.c.Q. ; *Tremblay* c. *Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude*, préc., note 36 ; C. GAGNON, préc., note 18, nº 426.
53. C. GAGNON, préc., note 18, nº 427 ; Y. PAPINEAU, préc., note 45, p. 21 et 22 ; André ROUSSEAU, « Les charges financières en copropriété divise », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 183, 190 et s.
54. Marie TRUDEL et ANDRÉ M. BENOÎT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, nº 85, p. 95.

etc. On sait que ces frais et honoraires peuvent s'avérer relativement importants, puisqu'il s'agit, pour la plupart, de services juridiques spécialisés. Comme l'ensemble des copropriétaires membres du syndicat bénéficieront du fait que la déclaration de copropriété ait été rédigée soigneusement, que le budget ait été préparé par un expert, que le syndicat ait pu bénéficier du soutien juridique approprié dès ses débuts, il nous semble raisonnable que la personne morale soit celle qui défraie ces dépenses. Ainsi, le promoteur risque moins de lésiner sur la qualité de ces services afin de réduire ses propres coûts d'opération, et ce, au détriment de l'intérêt des copropriétaires qui commande à ce que le démarrage du syndicat se fasse dans les meilleures conditions.

2.1.4 Les contributions des copropriétaires aux charges communes générales et spéciales pendant l'administration transitoire

Dès que la déclaration de copropriété est publiée, le syndicat est constitué[55]. Son opération débute donc à cette date.

L'un des premiers gestes de l'administrateur provisoire devrait consister à ouvrir les comptes bancaires au nom du syndicat des copropriétaires et y déposer les contributions des copropriétaires qu'il doit commencer à percevoir dès ce moment conformément au budget initial. Ce budget doit débuter à la date de publication de la déclaration de copropriété comme le prévoit l'article 1791 du *Code civil du Québec*. En pratique, nous croyons qu'on peut accepter qu'il soit établi à partir d'une date très proche de la publication de la déclaration de copropriété pour des raisons de commodité. Nous insistons sur cette obligation puisqu'elle est très fréquemment ignorée en réalité alors que les administrateurs provisoires tardent à adopter un budget et à percevoir les charges communes des copropriétaires, y compris le promoteur. Cela résulte habituellement en une situation confuse, qui s'étire indûment et aux termes de laquelle la reddition de comptes par l'administrateur provisoire devient pénible, sinon inexistante ou impossible. De plus, les acquéreurs de fractions se voient alors cotisés rétroactivement pour des sommes relativement importantes et, souvent, sans avoir accès à aucune pièce justificative de la part du promoteur ou de l'administrateur provisoire.

55. Art. 1039 C.c.Q.

L'obligation de contribuer aux charges communes débute lors de la constitution du syndicat. Une fois le budget valablement fixé par l'administrateur provisoire, ce dernier doit percevoir les contributions aux charges communes de tous les copropriétaires selon les dispositions du règlement de l'immeuble qui prévoit fréquemment le paiement de la contribution par versements périodiques[56]. En règle générale, tous les copropriétaires, y compris le promoteur, doivent donc contribuer à compter de la publication de la déclaration de copropriété[57]. Il arrive cependant que certains lots transitoires dans une copropriété divise réalisée par phases soient privés temporairement de l'usage de certaines ou même de toutes les parties communes. Il y a donc création de parties communes à usage restreint temporaires et la contribution du propriétaire de ces parties privatives transitoires, le promoteur, est alors allégée pour ces raisons[58].

Tous les copropriétaires, le promoteur y compris, doivent donc verser leur contribution aux charges communes selon les proportions prévues à la déclaration de copropriété en application de l'article 1064 C.c.Q. Il se lit comme suit :

> Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Lors du démarrage du syndicat, certains administrateurs provisoires fixent des cotisations spéciales. La validité de ces dernières dépend d'abord, comme nous l'avons vu précédemment, des circonstances entourant leur adoption[59]. Elles dépendent aussi de leur conformité à l'article 1064 C.c.Q.

---

56. Voir par exemple *Syndicat des copropriétaires du Domaine du Barrage* c. *Lebel*, [1995] R.D.I. 610 (C.Q.). La déclaration de copropriété prévoit souvent la remise au syndicat d'une série de chèques postdatés par chacun des copropriétaires : C. GAGNON, préc., note 15, 143, 47-48. Également, de plus en plus de déclarations de copropriété prévoient le paiement des charges communes au moyen de prélèvements préautorisés dans les comptes bancaires des copropriétaires.
57. *Immeubles de l'Estuaire Phase III inc.* c. *Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, préc., note 32 ; *Syndicat de la copropriété « Émeraude des Rives enr. » – Tour phase 1* c. *Domaine des Rives Inc.*, J.E. 99-1534 (C.S.).
58. Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases », *R.D./N.S. – Biens*, Doctrine, Document 7, nº 98.
59. *Supra*, section 2.1.2.

Par exemple, il existe une pratique au terme de laquelle certains promoteurs exigent un dépôt initial d'un montant fixe des premiers acquéreurs en vue de constituer un fonds de roulement pour le syndicat. Cette pratique est, dans la plupart des cas, contraire aux prescriptions de l'article 1064 C.c.Q. En effet, une cotisation par le syndicat ne peut être exigible de l'acquéreur sans l'être également du promoteur qui est copropriétaire[60]. De plus, elle ne peut être imposée d'une manière fixe, sans tenir compte des valeurs relatives des fractions. Il en va différemment des frais fixes de déménagement qui sont fréquemment imposés à des copropriétaires afin de couvrir les frais réels de ramassage d'ordures, de nettoyage, de chauffage additionnel, etc. Nous ne doutons pas que de telles charges puissent être valides.

Nous avons proposé précédemment que le syndicat assume les frais liés à son démarrage[61]. Ces frais, s'ils ne sont pas inclus au budget annuel, peuvent faire l'objet d'une cotisation spéciale dans la mesure où celle-ci est validement fixée[62]. La cotisation sera exigible à une date fixe et tous les copropriétaires, y compris le promoteur, y contribueront à cette date. Par la suite, lorsque des ventes sont consenties sur les fractions, dans le même exercice financier, la cotisation spéciale pour frais de démarrage payée par le promoteur peut faire l'objet de répartitions[63]. Ainsi, le promoteur supporte sa part dans cette cotisation, pour les fractions non vendues, et ce, pour les périodes appropriées.

La contribution aux charges communes est une question sensible en copropriété divise. Son application dans le contexte du démarrage du syndicat est, quant à elle, particulièrement complexe. C'est pourquoi nous suggérons que le syndicat, par son administrateur provisoire, s'assure du soutien juridique et, au besoin, comptable, de professionnels qualifiés.

---

60. C. GAGNON, *op. cit.*, note 18, nº 427.
61. *Supra*, section 2.1.3.
62. *Supra*, section 2.1.2.
63. Serge ALLARD et Christine GAGNON, « De certaines problématiques nouvelles en droit et pratique de la copropriété divise », (2005) 1 *C.P. du N.* 253, 264 à 267. Idéalement, ces répartitions seront prévues dans le contrat préliminaire ou l'offre d'achat.

2.2 Les registres du syndicat

Aux termes des articles 342 et 1070 du *Code civil du Québec*, le syndicat doit mettre en place les registres de la copropriété lors de son démarrage. L'article 1070 C.c.Q. se lit comme suit :

> Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.
>
> Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

L'expérience a démontré que ces documents ont une telle importance dans l'administration du syndicat et de la copropriété qu'ils doivent être mis en place dès le début de l'existence de la copropriété et tenus à jour soigneusement par la suite.

On retrouve, dans les registres de la copropriété, des informations qui portent notamment sur les copropriétaires, les locataires et les créanciers hypothécaires. On doit y retrouver l'inscription des attributions des espaces de rangement et de stationnement, le cas échéant, ainsi que de toute autre partie commune à usage restreint qui est attribuée au moyen d'un acte spécifique d'attribution.

Les registres contiennent également les états financiers du syndicat et les procès-verbaux des organes d'administration du syndicat.

On y retrouve, de plus, de nombreux documents relatifs à l'immeuble comme la déclaration de copropriété et le certificat de localisation portant généralement sur l'ensemble de l'immeuble, la police d'assurance du syndicat, etc.

Les plans de l'immeuble font également partie des registres du syndicat. En conséquence, l'administrateur provisoire devrait s'assurer, à la fin de son administration, d'être en mesure de pouvoir remettre aux nouveaux membres du conseil d'administration une copie de tous les plans et devis, une copie de tous les dessins d'ateliers des matériaux qui ont été utilisés pour la construction, incluant les fiches techniques et modes d'utilisation, surtout en ce

qui concerne la mécanique et l'électricité du bâtiment. Les preuves de garantie des divers équipements et des éléments de construction devraient aussi être déposés aux registres de la copropriété. Les nouveaux administrateurs apprécieront avoir en main la liste de tous les sous-traitants qui ont participé à la construction du bâtiment avec, idéalement, leurs coordonnées[64].

Les registres devraient aussi contenir une description des parties privatives permettant d'identifier quelles sont les améliorations apportées par un copropriétaire, ce qui pourrait être particulièrement utile en cas de réclamation d'assurance[65]. Encore ici, on peut citer le Rapport du Comité consultatif sur la copropriété :

> La loi pose comme limite à l'obligation d'assurance imposée au syndicat les améliorations apportées par les copropriétaires à leur partie privative, lesquelles améliorations doivent être assurées par les copropriétaires eux-mêmes. La pratique révèle que la notion d'amélioration est difficile à déterminer et n'a pas été définie par le législateur. Cette problématique est particulièrement criante pour les copropriétaires faisant l'acquisition en deuxième, troisième, voire quatrième position après le premier acquéreur de la fraction de copropriété. En effet, en pareil cas, plusieurs années se sont écoulées entre la publication de la déclaration de copropriété et l'acquisition de cette fraction de copropriété. Il est donc difficile, pour un tel propriétaire, pour le syndicat et pour les assureurs de déterminer les améliorations faites par ceux qui lui ont vendu ladite unité, voire par les propriétaires antérieurs.
>
> La nécessité que les registres du syndicat contiennent des informations qui permettent d'identifier les améliorations et la nécessité de préciser dans la loi ce qu'est une amélioration ont fait l'objet de CONSENSUS lors du Forum du 11 mai 2012.

Tous les documents produits au Registraire des entreprises devraient aussi être déposés aux registres du syndicat.

---

64. Une bonne pratique qui peut être adoptée par les administrateurs provisoires de syndicats de copropriété est d'organiser une rencontre entre le promoteur, le chargé de projet et les nouveaux administrateurs élus à la fin de la période d'administration transitoire. Au cours de cette rencontre, les nouveaux membres du conseil d'administration et, le cas échéant, le gérant, peuvent être informés de détails techniques sur les équipements et les garanties. Si des contrats d'entretien sont en vigueur, ils peuvent alors être expliqués aux administrateurs. Cela fait d'ailleurs partie des recommandations du Comité consultatif sur la copropriété dans son Rapport remis au ministre de la Justice en novembre 2012.
65. *Galipeault* c. *Capitale assurances générales inc.*, C.Q., Longueuil, nº 505-22-009262-033, 29 octobre 2004, j. Laliberté, AZ-50280858.

La déclaration de copropriété définit habituellement, de manière un peu plus explicite, le contenu de ces registres.

Rappelons ici que les copropriétaires ont le droit de consulter ces registres[66].

Les registres de la copropriété ont une importance toute particulière relativement aux parties communes à usage restreint comme les espaces de stationnement et de rangement puisque les attributions y sont inscrites. Les informations sur les copropriétaires et les créanciers hypothécaires ainsi que leurs droits dans les fractions et les parties communes à usage restreint sont idéalement inscrites au registre au fur et à mesure que les premières ventes sont consenties par le promoteur. L'administrateur provisoire devrait s'assurer que ces registres soient mis en place et tenus à jour dès les premières ventes des fractions de copropriété du projet.

De plus, on sait qu'il arrive fréquemment que des espaces communs à usage exclusif tels des stationnements ou des rangements ne soient pas entièrement aménagés lors de la publication de la déclaration de copropriété, de sorte que le déclarant ne dispose pas d'un plan exact montrant ces espaces qui pourrait être annexé à la déclaration de copropriété. Il est alors d'usage de stipuler dans la déclaration de copropriété que les plans démontrant ces espaces de stationnement ou de rangement seront déposés par le déclarant aux registres de la copropriété[67]. Lorsque c'est le cas, il faut s'assurer que le dépôt des plans aux registres de la copropriété soit effectué en bonne et due forme, par exemple, au moyen d'une résolution du conseil d'administration ou par un moyen qui permet d'en vérifier la réception par le syndicat. Le promoteur, autorisé à effectuer un tel dépôt de plan par la déclaration de copropriété pourrait aviser le conseil d'administration du syndicat, par courrier recommandé, d'effectuer un tel dépôt aux registres de la copropriété en lui transmettant les plans appropriés. Nous avons constaté qu'en pratique, il est plutôt rare que le dépôt de tels plans aux registres de la copropriété soit effectué de manière rigoureuse. Cela crée souvent des

66. Art. 1070 C.c.Q. *Fortier* c. *Syndicat des copropriétaires Condominium Les Châtelets*, [2008] R.D.I. 549 (C.S.) ; *Gauvin* c. *Syndicat de la copropriété Les Terrasses Monaco*, 2008 QCCS 5850 ; *Immeubles Heywood inc.* c. *Syndicat Le Versailles*, 2008 QCCS 6215 ; *Gervais* c. *Harenclak*, 2006 QCCS 55 ; *Brassard* c. *Syndicat des copropriétaires Estuaire I enr.*, 2006 QCCQ 4878.
67. C. GAGNON, préc., note 18, nº 322.

ambiguïtés sur la qualification des parties communes ou la consistance des parties communes à usage restreint[68].

CONCLUSION

Le démarrage d'un syndicat de copropriété se fait régulièrement dans un état d'urgence dans un contexte où les acheteurs doivent emménager rapidement, la déclaration de copropriété étant publiée au dernier instant en raison des délais relatifs au dépôt du plan cadastral au bureau de la publicité des droits.

Le rôle du notaire, rédacteur de la déclaration de copropriété, passe alors à celui du notaire instrumentant les actes d'hypothèques et de vente. Il doit rencontrer les exigences du promoteur et des acheteurs de passer ces transactions immobilières dans des délais qui relèvent souvent de l'exploit.

Les besoins du syndicat sont alors relégués à des préoccupations de moindre importance, et le notaire, pas plus qu'un autre juriste d'ailleurs, ne se voit alors confier le mandat d'assister le syndicat et l'administrateur provisoire dans le démarrage du syndicat.

L'étude qui précède nous a permis d'identifier plusieurs situations qui permettent de conclure que le syndicat et l'administrateur provisoire auraient avantage à requérir un soutien juridique pour assurer la mise en place du syndicat et de son fonctionnement. Les services d'un gestionnaire professionnel seraient également souhaitables dans plusieurs projets.

On sait que l'administration transitoire du syndicat est souvent faite de manière déficiente. Beaucoup de promoteurs sont de bonne foi dans cette démarche mais manquent de connaissances et d'organisation, en plus d'être entraînés dans la vague des livraisons des fractions aux acquéreurs. Il faut reconnaître aussi que certains d'entre eux, et la jurisprudence en donne quelques exemples, tentent de profiter de ce contexte pour s'accorder des privilèges et ne pas assumer leurs obligations.

---

68. *Syndicat des copropriétaires Estuaire 1 enr.* c. *Asselin*, préc., note 32.

Il serait surprenant que ces derniers requièrent des services juridiques pour le démarrage du syndicat. Quant aux autres, on peut souhaiter qu'ils soient conscients du besoin d'accompagnement que connaît le syndicat lors de son démarrage.