

LA RÉFORME DES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES DANS LE CODE CIVIL

Philippe Gagnon-Marin

Volume 121, Number 3, 2019

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1069815ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1069815ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Gagnon-Marin, P. (2019). LA RÉFORME DES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES DANS LE CODE CIVIL. *Revue du notariat*, 121(3), 463–504. <https://doi.org/10.7202/1069815ar>

LA RÉFORME DES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES DANS LE CODE CIVIL

Philippe GAGNON-MARIN*

INTRODUCTION	465
1. Les modalités relatives au vote à l'assemblée des copropriétaires	466
1.1 Les majorités requises pour la prise de décisions . .	467
1.1.1 Les défis que posaient les doubles majorités	469
1.1.2 Les changements apportés par la Loi 28 . . .	472
1.2 Le vote des indivisaires	474
1.2.1 Les défis que posait le vote des indivisaires .	474
1.2.2 Les changements apportés par la Loi 28 . . .	476
1.3 Les réductions de voix	477
1.3.1 Les copropriétés de moins de cinq fractions	477
1.3.1.1 Les défis qu'aurait posé l'abolition des doubles majorités dans les petites copropriétés.	478

* LL.B., étudiant à l'École du Barreau du Québec. L'auteur remercie le professeur François Brochu et M^e Yves Papineau, avocat, pour leurs commentaires. Le présent texte n'engage toutefois que son auteur.

1.3.1.2	Le maintien du droit antérieur par la Loi 28	479
1.3.2	Les copropriétés de cinq fractions et plus . . .	479
1.3.2.1	Les problèmes d'interprétation sous l'ancien droit	481
1.3.2.2	Les changements apportés par la Loi 28.	483
2.	L'efficience des décisions prises à l'assemblée des copropriétaires	485
2.1	La compétence exclusive de l'assemblée pour la modification de la déclaration de copropriété	485
2.1.1	Les défis que posaient les modifications tacites.	487
2.1.2	Les limites apportées par la jurisprudence . .	490
2.1.3	Les changements apportés par la Loi 28	491
2.2	Le recours en annulation d'une décision de l'assemblée	494
2.2.1	Le délai de déchéance du recours en nullité	496
2.2.1.1	Les défis que posait (et que pose encore) le délai de déchéance	497
2.2.1.2	Les changements apportés par la Loi 28.	499
2.2.2	L'intervention du tribunal	500
2.2.2.1	Les défis que posait la révision des décisions de l'assemblée	501
2.2.2.2	Les changements apportés par la Loi 28	502
	CONCLUSION	504

INTRODUCTION

Au Québec, les immeubles assujettis aux règles de la copropriété divise sont de plus en plus populaires. Vu l'expansion du marché des « immeubles à condos », il est important que les dispositions du Code civil qui régissent ce type d'immeuble soient adaptées aux réalités auxquelles font face les gens qui les occupent. L'analyse de la jurisprudence et de la doctrine québécoise en matière de copropriété divise a longtemps révélé que plusieurs aspects de ce droit nécessitaient une réforme. C'est ce qu'a enfin accompli la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*¹ (ci-après désignée « Loi 28 ») adoptée le 5 décembre dernier, sanctionnée le 11 décembre 2019 et entrée en vigueur le 10 janvier 2020 pour la plupart de ses dispositions touchant la copropriété divise².

Le législateur a apporté de nombreux changements au droit de la copropriété qui sont entrés en vigueur en janvier 2020. Ces nouveautés concernent notamment les obligations du promoteur envers les acheteurs et le syndicat, les devoirs du syndicat, ses registres, le fonctionnement de son conseil d'administration, le fonctionnement des assemblées de copropriétaires, etc. C'est ce dernier aspect qui fait l'objet du présent texte qui vise à présenter les principales modifications législatives apportées par la Loi 28 en lien avec les règles de fonctionnement des assemblées de copropriétaires et à en expliquer le fondement.

1. *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, L.Q. 2019, c. 28. Pour éviter de la désigner par son titre, nous l'appellerons « Loi 28 ». Le projet dont elle découle avait, pour sa part, été présenté à l'Assemblée nationale le 3 avril 2019 et était connu comme étant le projet de loi 16 (ci-après « PL 16 »).

2. Loi 28, art. 165.

Afin de comprendre l'origine des changements apportés par le législateur et en faire l'analyse, une attention particulière sera accordée aux recommandations formulées dans le Rapport du Groupe de travail sur la copropriété³ (ci-après « le Groupe de travail ») ainsi que dans le Rapport du Comité consultatif sur la copropriété (ci-après « le Comité consultatif »)⁴, tous deux présentés consécutivement au ministre de la Justice et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec. Ces rapports, élaborés par des juristes québécois spécialisés en copropriété divise et d'autres intervenants du milieu, avaient notamment pour buts de faire ressortir les lacunes du droit antérieur et de proposer les solutions législatives appropriées pour les combler. Ils sont à l'origine des modifications législatives en copropriété dans la Loi 28. L'analyse se fera en deux temps. Il sera d'abord question des dispositions du Code civil relatives au calcul et à l'exercice du vote à l'assemblée des copropriétaires. Puis, la seconde partie sera consacrée à certains articles du Code civil qui portent sur l'adoption et l'annulation des décisions de l'assemblée.

1. Les modalités relatives au vote à l'assemblée des copropriétaires

Il est important de rappeler, d'entrée de jeu, que l'assemblée des copropriétaires est l'un des organes décisionnels par lequel agit le syndicat des copropriétaires, le second étant le conseil d'administration⁵. C'est à l'assemblée que les copropriétaires peuvent faire entendre leurs voix en exerçant leur droit de vote et en prenant part aux débats entourant les questions soumises à ce vote. L'assemblée permet donc « des échanges entre les membres du syndicat sur les questions qui sont de sa compétence »⁶.

3. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, *Rapport du Groupe de travail sur la copropriété*, Québec, ministère de la Justice, 23 mars 2011 (ci-après « Groupe de travail sur la copropriété »).

4. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, *Rapport du Comité consultatif sur la copropriété*, Québec, ministère de la Justice, 7 novembre 2012 (ci-après « Comité consultatif sur la copropriété »). On retrouve un sommaire du rapport du Comité consultatif ainsi que les recommandations dans l'ouvrage suivant, en annexes : Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 635 et s.

5. Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur et Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 2. ; voir aussi C.c.Q., art. 311.

6. *Ibid.*, p. 8.

Cette première partie a pour objet l'examen des questions relatives au calcul des voix en assemblée des copropriétaires, soit les majorités requises (1.1), le vote des indivisaires (1.2) et les réductions de voix lors du vote en assemblée (1.3). Nous exposerons les principales lacunes soulignées par la doctrine et par la jurisprudence relativement à ces questions avant de présenter les solutions apportées par la Loi 28.

1.1 Les majorités requises pour la prise de décisions

Le premier aspect du vote de l'assemblée qui est réformé par la Loi 28 concerne les majorités nécessaires pour adopter les décisions concernant les éléments énoncés à l'article 1097 C.c.Q., soit :

- Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat.
- Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux.
- La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions.
- La modification de l'acte constitutif de copropriété (art. 1053 C.c.Q.) ou de l'état descriptif des fractions (art. 1055 C.c.Q.).

Comme chacun le sait, le Code civil cible un certain nombre de décisions qui relèvent exclusivement de l'assemblée des copropriétaires⁷. Il prévoit, pour chacune de ces décisions, le nombre de voix nécessaire pour leur adoption⁸. L'article 1101 du Code civil confère un caractère impératif à ces règles en édictant qu'est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis par le chapitre du Code civil relatif à la copropriété divisée⁹. Pour bien comprendre la nature de certains

7. C.c.Q., art. 1096, 1097, 1098 et 1108 ; Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 566, n^o 769 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 7.

8. C.c.Q., art. 1096, 1097, 1098, 1105 et 1108 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 566, n^o 769 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 108.

9. C. GAGNON, préc., note 7, p. 566, n^o 769. Voir aussi la décision *Hammaker c. Tariant*, 2018 QCCS 3347 dans laquelle une disposition d'une déclaration de copropriété a été déclarée inopérante et une autre réputée non écrite puisqu'elles contrevenaient à l'article 1101 C.c.Q. (voir par. 115, 118, 183 et 184 de la décision). Voir *Tariant c. Hammaker*, 2018 QCCA 2022 pour la décision de la Cour d'appel.

changements introduits par la Loi 28, un bref rappel des règles concernant les majorités s'impose.

L'article 1096 du Code civil énonce la règle applicable pour les décisions usuelles, c'est-à-dire celles « qui ne sont pas de la compétence du conseil d'administration et pour lesquelles la loi ne prévoit aucune majorité spéciale »¹⁰. De telles décisions sont adoptées « à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée »¹¹. En d'autres mots, elles requièrent ce que plusieurs auteurs appellent la « majorité absolue »¹².

Par ailleurs, certaines décisions de l'assemblée ont une plus grosse incidence sur la collectivité des copropriétaires ou sur leurs droits individuels. C'est pourquoi le Code civil exige l'atteinte de majorités spéciales plus exigeantes que la majorité énoncée à l'article 1096¹³. Elles sont prévues aux articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil. Pour décrire les majorités prévues à ces articles avant le 10 janvier 2020, les auteurs utilisent l'expression « doubles majorités »¹⁴. Il est question de double majorité puisque le vote tient compte non seulement du nombre de voix rattaché aux fractions de copropriété¹⁵, mais également du nombre total de copropriétaires¹⁶. En effet, sous l'ancien droit, l'article 1097 C.c.Q. exigeait la majorité de tous les copropriétaires représentant le trois quarts des voix de toute la copropriété. Les articles 1098 et 1108 C.c.Q., qui n'ont pas

10. C. GAGNON, préc., note 7, p. 567, n° 770.

11. C.c.Q., art. 1096.

12. Il faut différencier la majorité absolue de la majorité simple, laquelle exige seulement un nombre de voix votant en faveur de la proposition plus élevé que celui votant contre celle-ci. Lorsqu'il est question de majorité absolue, « il faut que le nombre de voix exprimées en faveur d'une proposition représente la majorité des voix participant à l'assemblée » : C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 109. C'est pourquoi dans le cas de la majorité absolue exigée par l'article 1096 du Code civil, une abstention et un vote contre la proposition auront le même effet. C. GAGNON, préc., note 7, p. 566, n° 770 (note infrapaginale 153). *Contra* : Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 236 et Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, p. 660, n° 1496, qui ne font pas ces distinctions et qui qualifient la majorité prévue à l'article 1096 de « majorité simple ».

13. C. GAGNON, préc., note 7, p. 569, n° 774.

14. *Ibid.* ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 116.

15. Le professeur Denys-Claude Lamontagne définit la fraction de copropriété comme « la conjonction des droits d'un copropriétaire sur une partie privative de l'immeuble et la quote-part afférente des parties communes », voir Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 8^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 283, n° 391.

16. C. GAGNON, préc., note 7, p. 569, n° 774.

été modifiés depuis leur adoption en 1994, sont encore plus exigeants que l'ancien article 1097 C.c.Q. Ils imposent une double majorité représentant le trois quarts de tous les copropriétaires devant représenter 90 % des voix de la copropriété.

Un double décompte s'impose dans le calcul de la double majorité, tant celle exigée auparavant par l'article 1097 C.c.Q. que par celles prévues aux articles 1098 et 1109 C.c.Q. Il faut, premièrement, recenser le nombre de voix en faveur de la proposition qui doit constituer minimalement 75 % ou 90 % des voix de toute la copropriété, selon l'enjeu de la proposition. Il faut, deuxièmement, s'assurer que ces voix aient été manifestées « par un nombre de copropriétaires constituant la majorité ou 75 % de tous les copropriétaires membres du syndicat »¹⁷, encore une fois selon la proposition à l'étude¹⁸.

Ce rappel sommaire des règles relatives aux majorités permettra maintenant de mieux mettre en évidence les difficultés que les doubles majorités suscitaient avant la réforme apportée par la Loi 28.

1.1.1 Les défis que posaient les doubles majorités

Le Groupe de travail sur la copropriété a fait ressortir, dans son rapport déposé en 2011, d'importantes difficultés pratiques concernant les doubles majorités exigées par le Code civil. En effet, les dispositions du code à cet effet avaient pour but de protéger les intérêts individuels en atténuant l'influence de certains copropriétaires dans le vote¹⁹. En pratique, elles avaient toutefois des effets néfastes en raison des réalités auxquelles font face les copropriétés au Québec.

Le Groupe de travail a souligné la complexité du calcul des doubles majorités de l'article 1097, tel qu'il était rédigé à l'époque, et des articles 1098 et 1108 du Code civil²⁰. En effet, le décompte en voix et en têtes est un exercice ardu à réaliser et il conduit souvent à de

17. C.c.Q., art. 1097, 1098 et 1108 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 131.

18. C.c.Q., art. 1097, 1098 et 1108.

19. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 46 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 569, n° 774.

20. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 45.

l'incompréhension au sein des copropriétés²¹. Au Québec, la plupart des copropriétés sont administrées par des copropriétaires bénévoles qui ne sont pas des juristes. Il peut s'avérer difficile pour eux de saisir et d'appliquer de telles règles²² qui, vu leur complexité, sont parfois mal comprises par les gestionnaires eux-mêmes.

Une autre difficulté importante résidait dans le manque d'intérêt de certains copropriétaires et des taux de participation peu élevés que connaissaient les assemblées. Cela avait d'importantes conséquences sur les votes soumis à ces doubles majorités. Le fait que celles-ci se calculent en tenant compte de tous les copropriétaires et de l'ensemble des voix de la copropriété fait en sorte qu'« une absence à l'assemblée sans y être représenté, une abstention ou un vote contre l'adoption de la décision ont le même effet »²³. Il en résulte que les exigences de l'article 1097, comme il était autrefois rédigé, et des articles 1098 et 1108 du Code civil concernant l'adoption des décisions qui y sont énumérées étaient très difficilement atteintes. En effet, le Groupe de travail avait constaté que ces contraintes légales étaient trop élevées par rapport au nombre de copropriétaires qui participaient aux assemblées. Le manque d'implication des copropriétaires avait donc pour effet de paralyser l'assemblée en l'empêchant d'adopter des décisions qui pouvaient s'avérer très importantes²⁴, par exemple, celles concernant certains travaux dans les parties communes²⁵, puisque les majorités requises par la loi n'étaient pas atteintes. Qui plus est, cette situation était préjudiciable pour tous les copropriétaires puisqu'il fallait souvent tenir plus d'une assemblée pour faire adopter ce type de décision. Les dirigeants du syndicat devaient redoubler d'efforts et cela impliquait nécessairement des coûts plus élevés pour l'ensemble des copropriétaires²⁶.

La pratique permettait de constater que cette situation était également problématique pour les personnes qui faisaient des propositions à l'assemblée, y compris les membres du conseil

21. Michel PARADIS, « Suggestions en vue d'une réforme anticipée du droit de la copropriété à l'intention des membres du Barreau et de la Chambre des notaires », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 366, *Développements récents en droit de la copropriété divisée (2013)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 169, 190.

22. *Ibid.*

23. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 46.

24. Voir les décisions énumérées aux articles 1098, 1097 et 1108 C.c.Q.

25. C.c.Q., art. 1097, par. 2.

26. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 46.

d'administration. Pour atteindre les doubles majorités, ces personnes devaient investir beaucoup d'énergie dans un exercice, préalable à l'assemblée, qui consistait à recueillir des procurations pour les copropriétaires qui prévoyaient être absents ou qui auraient pu l'être.

Il importe de rappeler qu'une dérogation aux règles établissant les majorités dans le Code civil était impossible, et le demeure encore aujourd'hui, en raison de l'article 1101 C.c.Q. auquel nous avons déjà fait référence²⁷.

Pour remédier aux problèmes pratiques qui découlent des doubles majorités, le Groupe de travail proposait d'abord de modifier les articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil de façon à ce que le décompte ne soit plus fait en fonction de la totalité des voix de la copropriété, mais seulement en fonction des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Il se serait alors agi d'un vote similaire à celui de l'article 1096 C.c.Q., mais avec une majorité plus élevée. De cette façon, l'assemblée n'aurait plus été paralysée en raison des copropriétaires qui décident de ne pas y participer et de ne pas nommer un représentant²⁸. L'absence des copropriétaires non concernés par la gestion de leur immeuble n'aurait donc plus constitué un frein au bon déroulement du vote²⁹. Voici la recommandation qui avait été formulée par le Groupe de travail :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à ce que les majorités soient de soixante-quinze pour cent (75 %) ou quatre-vingt-dix pour cent (90 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089 C.c.Q.³⁰

Dans le but de simplifier et d'assouplir les règles concernant les doubles majorités, les membres du groupe de travail avaient également suggéré d'abolir le décompte des copropriétaires ou le « concept de vote par nombre de copropriétaires »³¹. Ils recommandaient, en d'autres mots, que la condition de la majorité ou des trois

27. Voir section 1.1.

28. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 47.

29. M. PARADIS, préc., note 21, p. 190.

30. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 53.

31. *Ibid.*, p. 47 et 53 ; M. PARADIS, préc., note 21, p. 190.

quarts de l'ensemble des copropriétaires, selon la disposition applicable, ne soit plus prise en compte pour les décisions énumérées aux articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q. La recommandation se lisait ainsi :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

[...]

- Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à abroger l'exigence relative à la majorité ou aux trois quarts (3/4) des copropriétaires, selon le cas. [...] ³²

Pour leur part, les membres du Comité consultatif sur la copropriété ont cru bon, dans leur rapport déposé en 2012, de maintenir ces recommandations du Groupe de travail, mais seulement quant à l'article 1097 C.c.Q. ³³. Ils ont préféré faire preuve de prudence et préserver les exigences plus élevées pour l'adoption de décisions relatives à la destination de l'immeuble et à la fin de la copropriété ³⁴. On peut comprendre cette position plus conservatrice vu l'incidence considérable de ce type de décision sur la collectivité des copropriétaires et leurs intérêts individuels.

1.1.2 Les changements apportés par la Loi 28

L'article 53 de la Loi 28 a retenu la recommandation du Comité consultatif et a modifié l'article 1097 C.c.Q. de la manière suivante, les caractères gras mettant en évidence les changements apportés.

Ancienne version	Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020
1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :	1097. Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés , les décisions qui concernent :

32. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 53.

33. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 28, recommandation 2.2.1(1).

34. *Ibid.*, p. 28.

1^o Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat ;

2^o Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ;

3^o La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;

4^o La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

1^o Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat ;

2^o Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux **et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer**³⁵ ;

3^o La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;

4^o La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

On peut noter que le texte présenté dans le projet de loi 16 a été amendé en commission parlementaire pour introduire une simple correction linguistique qui vise à clarifier la disposition³⁶.

Le changement apporté par la Loi 28 à l'article 1097 C.c.Q. aura fort probablement pour effet de combler les difficultés soulevées par le Groupe de travail et par le Comité consultatif concernant l'exigence trop élevée de la double majorité de l'ancien article 1097 C.c.Q. et la complexité du calcul qui s'y rattachait. Il apporte assurément un vent de souplesse en ce qui a trait aux votes dans les assemblées des copropriétaires. Notons toutefois que pour que le vote de 1097 C.c.Q. puisse être exercé, il faut qu'il y ait au moins

35. Nous n'étudions pas ce passage concernant les hypothèques mobilières dans le présent texte.

36. La correction a eu pour effet de remplacer, dans le premier alinéa de l'article 1097 C.c.Q. adopté en 1994, les mots « de tous les » par le mot « des », alors que l'article 47 du projet de loi 16 prévoyait plutôt que le premier alinéa de l'article 1097 C.c.Q. se lise comme suit : « Sont prises **par** des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, **présents ou représentés**, les décisions qui concernent : » ; QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats de la Commission de l'aménagement du territoire*, 1^{re} sess., 42^e légis., 21 août 2019, « Étude détaillée du projet de loi n^o 16 – *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* », 14 h 20 (M^{me} Dansereau et M^{me} Laforest).

50 % des voix présentes ou représentées dans la salle, même lors d'une reprise d'assemblée³⁷.

Quant aux majorités plus élevées prévues aux articles 1098 et 1108 C.c.Q., on comprend qu'elles restent inchangées dans un souci de protection des droits individuels. Leur application est moins fréquente, en pratique, que celle de l'article 1097 C.c.Q.

1.2 Le vote des indivisaires

Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'une même fraction de copropriété, elles en sont indivisaires³⁸. Chacun des indivisaires dispose alors d'une quote-part de ce droit de propriété³⁹. Nous verrons maintenant comment les indivisaires d'une même fraction peuvent exercer leur droit de vote à l'assemblée.

1.2.1 Les défis que posait le vote des indivisaires

Depuis 1994 et avant l'adoption de la Loi 28, l'article 1090 du Code civil prévoyait que les indivisaires d'une même fraction se partagent les votes afférents à cette fraction dans la proportion de leur quote-part indivise⁴⁰. Autrement dit, le nombre de voix rattaché à une fraction détenue en indivision était réparti entre les indivisaires en proportion des droits de chacun dans la fraction⁴¹. Or, il arrivait qu'un des indivisaires soit absent à une assemblée des copropriétaires. Le Code civil ne prévoyait rien à cet effet.

Sous l'égide du *Code civil du Bas-Canada*, les indivisaires d'une même fraction avaient l'obligation d'être représentés par un mandataire conjoint⁴². Les auteurs Gagnon et Papineau sont d'avis qu'une telle règle est à proscrire sous le *Code civil du Québec*. En effet, ils considèrent qu'imposer une représentation par mandataire à l'assemblée priverait les copropriétaires d'exercer leur droit de vote, ce

37. C.c.Q., art. 1089, par 2.

38. C.c.Q., art. 1010, al. 2.

39. C.c.Q., art. 1010, al. 1 ; D.-C. LAMONTAGNE, préc., note 15, p. 253, n° 346.

40. C. GAGNON, préc., note 7, p. 556, n° 760.

41. C.c.Q., art. 1090 ; GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 49.

42. *Code civil du Bas-Canada*, art. 442i, par 4 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 106.

qui serait contraire à l'article 334 du Code civil⁴³. Le deuxième alinéa de cette disposition permet que les règlements des personnes morales puissent déroger aux règles légales à condition de préserver les droits de leurs membres⁴⁴. La règle imposant la nomination d'un mandataire serait donc illégale puisqu'elle contreviendrait au droit des copropriétaires d'assister aux assemblées et d'y exercer individuellement leur droit de vote⁴⁵. De plus, ces mêmes auteurs ne croient pas que la restriction à un tel droit puisse se justifier par la destination de l'immeuble en application de l'article 1056 C.c.Q.⁴⁶.

Certaines déclarations de copropriété publiées à l'époque du *Code civil du Bas-Canada* contiennent des clauses reprenant la règle du mandataire commun qui sont toujours en vigueur⁴⁷. Il en est de même dans plusieurs déclarations de copropriété de projets réalisés par phases⁴⁸. Il subsiste aujourd'hui un doute quant à la légalité de ces clauses en raison de l'article 1090 du Code civil qui prévoit, depuis 1994, la division du vote entre les indivisaires d'une fraction de copropriété⁴⁹. Bref, bien que l'imposition d'une représentation par mandataire commun puisse, à première vue, sembler intéressante pour combler les silences de la loi dans le cas où un indivisaire est absent à l'assemblée, il est préférable d'éviter cette option⁵⁰.

Les membres du Groupe de travail avaient plutôt proposé l'insertion au Code civil d'une présomption légale simple à l'instar de ce qui était stipulé dans plusieurs déclarations de copropriété récentes⁵¹. Selon cette présomption, lorsque plusieurs copropriétaires

43. C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 106 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 556, n° 760. *Contra* : Serge ALLARD, *Droit et pratique de la copropriété par phases*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, p. 68-72.

44. C.c.Q., art. 334, al. 2.

45. C. GAGNON, préc., note 7, p. 556, n° 760 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 106.

46. C. GAGNON, préc., note 7, p. 556, n° 760 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 107. Selon l'article 1056 C.c.Q., la déclaration de copropriété peut imposer des restrictions aux droits des copropriétaires, mais seulement si celles-ci sont justifiées par la destination, la situation ou les caractères de l'immeuble.

47. C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 106.

48. S. ALLARD, préc., note 43, p. 206.

49. C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 106.

50. Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, dans Chambre des notaires du Québec, R.D./N.S., « Biens », Formulaire – Document 1.1, art. 151. Voir la note de bas de page 197.

51. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 49 ; voir aussi C. GAGNON., préc., note 50, art. 151.

res détiennent une fraction en indivision et que l'un d'eux est absent à l'assemblée, il est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait donné un mandat écrit à une personne spécifique⁵². La recommandation du Groupe de travail se lisait ainsi :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

[...]

- Modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple selon laquelle l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat aux autres indivisaires de le représenter, tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin.⁵³

Selon les membres du Groupe de travail, un tel ajout législatif aurait facilité le bon déroulement des assemblées puisque cette stipulation « évite des frustrations et favorise la prise de décisions pour les majorités plus élevées »⁵⁴. Le Comité consultatif avait maintenu cette recommandation⁵⁵.

1.2.2 *Les changements apportés par la Loi 28*

Le législateur a donné suite à la recommandation du Groupe de travail et du Comité consultatif sur la copropriété concernant le vote des indivisaires. L'article 48 de la Loi 28 a ainsi modifié l'article 1090 du Code civil par l'ajout d'un deuxième alinéa reprenant la présomption simple de représentation dont nous avons parlé précédemment. L'article 1090 du Code civil, auquel la Loi 28 a ajouté un deuxième alinéa, se lit désormais ainsi :

1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins

52. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 50.

53. *Ibid.*, p. 54.

54. *Ibid.*, p. 50.

55. Voir COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 30, recommandation 2.1.1(5).

qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.

Cet ajout simplifie le fonctionnement des assemblées. Toutefois, on peut se demander si le nouveau texte répond au problème de façon suffisante. En effet, il aurait été judicieux de préciser que le mandat est présumé avoir été donné aux indivisaires qui sont présents à l'assemblée, et ce, en proportion de leurs droits indivis. On peut présumer que cette disposition sera interprétée en ce sens.

1.3 Les réductions de voix

Un autre aspect du calcul des majorités présent dans la réforme du Code civil est le mécanisme des réductions de voix. Il s'agit d'un procédé qui permet de maintenir un certain équilibre lors du vote en assemblée en réduisant l'influence trop importante de certains copropriétaires⁵⁶. Ce processus de réduction de voix s'applique différemment selon le nombre de fractions que contient la copropriété.

1.3.1 Les copropriétés de moins de cinq fractions

L'article 1091 C.c.Q. énonce la règle de la réduction des voix pour les copropriétés comprenant moins de cinq fractions. Cette disposition prévoit que lorsqu'un copropriétaire détient, dans ce type de copropriété, un nombre de voix plus grand que la moitié de la somme des voix de tous les copropriétaires, son nombre de voix est alors réduit à la somme des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. La Cour supérieure explique, dans la décision *Moisan c. Durand*, que l'article 1091 C.c.Q. vise à empêcher qu'une copropriété soit contrôlée par un seul copropriétaire pour l'unique raison que celui-ci dispose d'un nombre de voix représentant une majorité au sein de la copropriété⁵⁷. Cette règle permet aussi de réduire l'incidence de l'article 1101 C.c.Q. qui, rappelons-le, annule l'effet de toute clause de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requise pour l'adoption des décisions en assemblée⁵⁸. À l'époque du *Code civil du Bas-Canada*, la juris-

56. C. GAGNON, préc., note 7, p. 558, n° 763 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 135.

57. *Moisan c. Durand*, 2011 QCCS 991, par. 28.

58. C. GAGNON, préc., note 7, p. 559, n° 764.

prudence avait reconnu la validité de clauses élevant les majorités légales⁵⁹. Ainsi, c'est souvent l'unanimité qui était exigée au sein des petites copropriétés pour empêcher qu'un ou deux copropriétaires ne contrôlent totalement la copropriété. Le mécanisme des réductions de voix de l'article 1091 C.c.Q. a le même objectif que ce type de stipulations, celles-ci n'étant plus permises depuis 1994 en raison de l'article 1101 C.c.Q.⁶⁰.

Il est important de noter que la réduction de voix prévue à l'article 1091 C.c.Q. ne s'applique pas automatiquement aux copropriétaires qui détiennent en indivision une ou plusieurs fractions représentant plus de la moitié des voix de la copropriété. En effet, puisque ceux-ci n'ont la faculté de voter en assemblée qu'en proportion des droits qu'ils détiennent dans ces fractions⁶¹, la réduction de voix ne s'applique que si l'un d'eux « détient réellement un nombre de voix qui lui assure le contrôle de l'assemblée »⁶². Cela est logique puisque rien n'oblige les indivisaires d'une même fraction à voter dans le même sens lors des assemblées⁶³.

1.3.1.1 Les défis qu'aurait posé l'abolition des doubles majorités dans les petites copropriétés

Les membres du Groupe de travail sur la copropriété avaient réfléchi aux conséquences de l'abolition du décompte des copropriétaires dans le calcul des majorités des articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil⁶⁴. Dans leur rapport déposé en 2011, ils en étaient venus à la conclusion que bien que l'abolition, qu'ils proposaient, du nombre de têtes lors du vote aurait facilité la prise de décision en assemblée, elle aurait augmenté le risque d'abus de la part des copropriétaires qui détiennent la majorité des voix dans les copropriétés de moins de cinq fractions⁶⁵. En effet, si les doubles majorités avaient été abaissées au profit de majorités calculées en fonction du nombre de voix des copropriétaires présents ou représentés à

59. Voir notamment *Lambert c. Compagnie de construction Belcourt ltée*, [1981] C.S. 949, EYB 1981-139045 et *Bonneau c. Boucher*, [1991] R.D.I. 654 (C.S.), cités dans C. GAGNON, préc., note 7, p. 559, n° 764, à la note de bas de page 129.

60. C. GAGNON, préc., note 7, p. 559, n° 764.

61. C.c.Q., art. 1090.

62. C. GAGNON, préc., note 7, p. 560, n° 764 ; voir aussi C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 137.

63. C. GAGNON, préc., note 7, p. 560, n° 764.

64. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 47 ; voir aussi section 1.1.

65. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 47.

l'assemblée⁶⁶, les copropriétaires détenant un nombre de voix supérieur à la moitié de celles de l'ensemble de la copropriété auraient pu contrôler la prise de décision à l'assemblée. C'est pourquoi le Groupe de travail avait proposé d'élargir aux copropriétés comportant au plus 16 fractions la portée de l'article 1091 C.c.Q. au cas où sa proposition concernant l'abolition du décompte par tête aurait été adoptée⁶⁷. La recommandation du Groupe de travail se lisait ainsi :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

[...]

- [...] Si cette proposition est acceptée, le Groupe suggère également que l'article 1091 soit modifié pour être applicable aux copropriétés de moins de seize (16) fractions de copropriété [...] ⁶⁸

Cette proposition avait été maintenue, en 2012, par le Comité consultatif sur la copropriété⁶⁹.

1.3.1.2 Le maintien du droit antérieur par la Loi 28

Bien que la Loi 28 ait modifié l'article 1097 du Code civil de manière à éliminer la double majorité et le décompte des copropriétaires⁷⁰, la recommandation du Groupe du travail et du Comité consultatif visant à élargir l'application de l'article 1091 C.c.Q. aux copropriétés de moins de 16 fractions n'a pas eu de suite dans la Loi 28.

1.3.2 *Les copropriétés de cinq fractions et plus*

Le processus de réduction de voix s'applique de manière différente aux copropriétés comportant cinq fractions et plus. Cette seconde forme de réduction de voix vise un type de copropriétaire bien particulier : le promoteur. Ce dernier est défini, dans le Code civil, comme étant « celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'en-

66. Voir section 1.1.1.

67. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 47.

68. *Ibid.*, p. 53.

69. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 28, recommandation 2.1.1(2).

70. Voir section 1.1.2.

semble des fractions ou ses ayants cause »⁷¹. Le promoteur n'est donc pas nécessairement l'entrepreneur du projet. Il peut, en fait, s'agir de « toute personne morale ou physique qui en a fait l'acquisition avant la publication de la déclaration de copropriété »⁷². Il faut aussi souligner que l'ayant cause du promoteur, « soit toute personne ou entité ayant acquis des droits et obligations de leur "auteur", par donation, transfert ou tout autre type d'aliénation »⁷³, est considéré au même titre que ce dernier⁷⁴. La Cour d'appel a reconnu que toutes personnes présentes dans la chaîne de titres du promoteur doivent être considérées comme ses ayants cause⁷⁵.

C'est dans un souci de protection des autres copropriétaires que l'article 1092 du Code civil prévoit la perte de contrôle graduelle du promoteur sur l'assemblée des copropriétaires⁷⁶. Au cours des deux premières années suivant la publication de la déclaration de copropriété, ce dernier conserve la totalité des voix se rattachant aux fractions dont il est propriétaire⁷⁷. Lorsque arrive la date d'expiration de la deuxième année suivant la publication de la déclaration de copropriété, son nombre de voix est réduit à 60 % du nombre total des voix des copropriétaires, plus les voix pour lesquelles le Code civil lui permet d'exercer son droit de vote malgré la réduction⁷⁸. Lorsqu'arrive la date d'expiration de la troisième année suivant la publication de la déclaration de copropriété, son nombre de voix est réduit à 25 % des voix de tous les copropriétaires⁷⁹. C'est donc trois ans après la date de publication de la déclaration de copropriété que le promoteur subit la réduction maximale de ses voix.

71. C.c.Q., art. 1093.

72. Yves JOLI-CŒUR et Pierre-G. CHAMPAGNE, « Le promoteur, la perte de contrôle et l'interprétation des articles 1092 et 1093 C.c.Q. », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 198, *Développements récents en droit de la copropriété divise (2003)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 61, 66.

73. *Ibid.*, p. 67.

74. C.c.Q., art. 1093.

75. *Digitallab inc. c. Syndicat des copropriétaires de « Association Condominium Prop. 2267-2329 rue Guénette »*, 2015 QCCS 586, par. 60-66 ; *Gestion Cimes-Arc inc. c. Digitallab inc.*, 2016 QCCA 1536, par. 6.

76. C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766.

77. C.c.Q., art. 1092, al. 1 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 562, n° 766 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 140.

78. C.c.Q., art. 1092, al. 1 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766 ; Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 72 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 140.

79. C.c.Q., art. 1092 al. 2 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766 ; Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 72 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 140.

Cette perte de contrôle graduelle du promoteur a pour but de « libérer » les copropriétés de l'emprise de ce dernier dans l'hypothèse où il aurait du mal à vendre ses unités⁸⁰. En effet, comme le mentionnent les auteurs Joli-Cœur et Champagne : « [les articles 1092 et 1093] s'inscrivent dans un cadre bien précis de protection des consommateurs immobiliers »⁸¹.

Il est important de mentionner qu'avant les modifications que leur a apporté la Loi 28, les articles 1092 et 1093 du Code civil prévoyaient des exceptions aux réductions de voix. L'article 1092 C.c.Q. permettait au promoteur de conserver les voix afférentes à la fraction qui lui sert de résidence⁸². Selon l'article 1093 C.c.Q., une personne qui, aux termes des articles 1092 et 1093 C.c.Q., voyait ses voix réduites, pouvait échapper à cette réduction si elle avait acquis une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande dans l'intention de l'habiter. Elle n'était alors pas considérée comme promoteur pour cette fraction et les voix rattachées à celle-ci n'étaient pas réduites en application de l'article 1092 C.c.Q.⁸³.

1.3.2.1 Les problèmes d'interprétation sous l'ancien droit

Les auteurs ont souligné certaines ambiguïtés relatives à l'interprétation des articles 1092 et 1093 du Code civil et aux exceptions qui y étaient prévues avant le 10 janvier 2020. Le fait qu'on y retrouvait les termes « habiter » et « résidence » semait le doute quant à l'intention du législateur. La question était de savoir si la réduction du nombre de voix du promoteur ne s'appliquait que dans les copropriétés de cinq fractions ou plus à destination exclusivement ou partiellement résidentielles⁸⁴. Une interprétation stricte aurait commandé de ne prendre en compte que les copropriétés à vocation résidentielle⁸⁵. Cependant les auteurs étaient plutôt d'avis que les termes « habiter » et « résidence » des articles 1092 et 1093 C.c.Q. devaient recevoir une interprétation large⁸⁶. Il semblait, en effet,

80. C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766.

81. Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 78.

82. C.c.Q., art. 1092, al. 1.

83. C.c.Q., art. 1093 ; voir aussi Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 67.

84. C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766.

85. *Ibid.* ; Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 80 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 141.

86. C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766 ; Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 80 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 141.

illogique que le législateur de 1994 ait voulu écarter les copropriétés à destination commerciale ou mixte⁸⁷. De plus, le promoteur qui détient des unités commerciales et qui les occupe aurait dû pouvoir bénéficier des droits de vote afférents à ces unités de la même façon que s'il habitait une fraction au sein d'une copropriété résidentielle⁸⁸. C'est pourquoi il aurait été logique que les exceptions s'appliquent à toutes formes de copropriété⁸⁹.

Le Groupe de travail considérait qu'une réforme des articles 1092 et 1093 C.c.Q. était nécessaire pour mettre fin à cette incertitude lorsqu'il était question de copropriétés composées de parties privatives non résidentielles⁹⁰, par exemple un espace de stationnement ou des locaux commerciaux que le promoteur utilise personnellement⁹¹. C'est pourquoi les membres du Groupe de travail avaient suggéré que les exceptions relatives à la résidence, qu'on retrouve aux articles 1092 et 1093 du Code civil, soient élargies à « tout type de partie privative occupée en conformité avec sa destination »⁹². Leur recommandation se lisait ainsi :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

[...]

- Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».⁹³

Le Comité consultatif a maintenu cette recommandation du Groupe de travail en ajoutant qu'une telle modification au Code civil permettrait « d'éviter un déséquilibre entre les intérêts des copropriétaires des parties privatives résidentielles et ceux des parties privatives non résidentielles »⁹⁴.

87. Y. JOLI-CŒUR et P.-G. CHAMPAGNE, préc., note 72, p. 80.

88. C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766.

89. *Ibid.*

90. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 49.

91. *Ibid.*

92. *Ibid.*

93. *Ibid.*, p. 54.

94. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 30 ; recommandation 2.1.1(4).

Il faut souligner que depuis la remise des rapports du Groupe de travail, en 2011, et du Comité consultatif en 2012, un arrêt de la Cour d'appel a confirmé, dans *Gestion Cimes-Arc inc. c. Digitallab inc.*⁹⁵, qu'on peut étendre le champ d'application de l'article 1093 C.c.Q. aux copropriétés à vocation commerciale. On peut y lire ceci :

[14] De prétendre que l'article 1093 C.c.Q. doit être interprété largement pour inclure les copropriétés à vocation commerciale est une proposition soutenable. Dans cette optique, il va de soi que celui qui acquiert une fraction pour y exploiter son propre commerce puisse être assimilé à celui qui acquiert une fraction à des fins résidentielles. Mais il ne s'agit pas de ça en l'espèce. L'appelante n'utilise aucune de ses unités avec fins d'y exploiter un commerce. Elle loue ses 16 unités.⁹⁶

1.3.2.2 Les changements apportés par la Loi 28

Le législateur a donné suite aux recommandations du Groupe de travail et du Comité consultatif ainsi qu'à l'arrêt *Digitallab* de la Cour d'appel. L'article 49 de la Loi 28 a modifié les mots « qui lui sert de résidence », qu'on retrouvait au premier alinéa de l'article 1092, par les mots « qu'il occupe »⁹⁷.

Ancienne version

1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.

Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020

1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction **qu'il occupe**, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.

95. Préc., note 75.

96. *Ibid.*, par. 14.

97. PL 16, préc., note 1, art. 43.

Bien que l'amendement ne reprenne pas tous les mots suggérés par le Groupe de travail, le nouveau texte atteindra fort probablement l'objectif visé par la recommandation. La disposition ainsi rédigée permettra d'élargir la portée de l'exception de l'article 1092 du Code civil. Il est clair que retirer le mot « résidence » aura pour effet de mettre fin à l'incertitude relative au type de fraction pouvant être soustrait à l'application du mécanisme de réduction de voix. Le promoteur pourra alors assurément bénéficier des voix afférentes aux fractions non résidentielles qu'il occupe, et ce, même si ses voix ont été réduites.

L'article 50 de la Loi 28 a modifié l'article 1093 du Code civil de la même manière que l'article 1092 : le verbe « habiter » a été remplacé par le verbe « occuper »⁹⁸.

Ancienne version

1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020

1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'**occuper** une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

Ici aussi, ce n'est pas le vocable proposé par le Groupe de travail qui a été retenu, mais le résultat correspond à ce qui était souhaité. La modification a pour effet d'étendre, de manière explicite, aux fractions non résidentielles que le promoteur occupe, l'exception relative à la fraction acquise par le promoteur pour l'habiter. Ainsi, il devient clair que pour évaluer si un copropriétaire doit être considéré comme le promoteur, il ne faut plus tenir compte de la fraction qu'il a acquise en vue de l'occuper.

Les modifications permettront de préserver les droits de copropriétaire du promoteur. En effet, celui-ci paie les charges communes

98. *Ibid.*, art. 44.

qui se greffent aux fractions qu'il détient. De cette manière, le promoteur qui conserve un local commercial pendant 20 ans et paye 60 % des charges communes pourra désormais conserver les voix rattachées à ce local à la condition qu'il l'occupe, sans difficulté d'interprétation des règles du Code civil. Il ne sera donc plus contraint de payer les frais relatifs à des décisions pour lesquelles ses voix ont été largement réduites⁹⁹. De surcroît, les autres copropriétaires pourraient être tentés de voter des améliorations en sachant que celles-ci seront assumées financièrement en grande partie par le promoteur. Les modifications au Code civil permettront d'éviter cela. En bref, un certain équilibre a été établi, par la Loi 28, entre les droits du promoteur et la protection de la collectivité des copropriétaires. Pour le promoteur qui loue sa fraction ou qui ne l'occupe pas, la réduction de voix doit, par ailleurs, être appliquée¹⁰⁰.

2. L'efficacité des décisions prises à l'assemblée des copropriétaires

Cette deuxième partie traite de la façon dont les décisions des assemblées des copropriétaires peuvent être adoptées ou annulées. Il sera d'abord question de la controverse entourant la possibilité de modifier tacitement la déclaration de copropriété (2.1). S'en suivra une analyse des enjeux relatifs au recours dont disposent les copropriétaires pour faire annuler une décision de l'assemblée (2.2). Pour chacun de ces sujets, nous ferons le point sur les solutions apportées par la Loi 28 pour corriger les lacunes que comportait le Code civil.

2.1 La compétence exclusive de l'assemblée pour la modification de la déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété comprend trois sections : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions¹⁰¹. Or, il arrive fréquemment que les copropriétaires souhaitent modifier le contenu d'une ou plusieurs sections de leur déclaration de copropriété. Pour ce faire, certaines règles doivent être respectées. En effet, « [l]a décision de modifier la déclaration de copropriété doit être adoptée. La modification doit être consignée et, parfois, publiée »¹⁰². La compétence de modifier la

99. C. GAGNON, préc., note 7, p. 563, n° 766.

100. *Gestion Cimes-Arc inc. c. Digitallab*, préc., note 75.

101. C.c.Q., art. 1052, 1053, 1054 et 1055.

102. C. GAGNON, préc., note 7, p. 205, n° 284.

déclaration de copropriété appartient au syndicat et non aux copropriétaires personnellement¹⁰³. C'est donc l'assemblée des copropriétaires et, exceptionnellement, le conseil d'administration qui détiennent ce pouvoir¹⁰⁴. Les règles applicables pour modifier la déclaration de copropriété varient en fonction de la section qu'on souhaite modifier. De manière générale, les modifications à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions sont adoptées à la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q. Le premier alinéa de l'article 1059 C.c.Q. prévoit que les modifications à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions doivent être notariées et en minute¹⁰⁵. Pour être opposables aux tiers, ces modifications doivent être inscrites au registre foncier¹⁰⁶. Les modifications au règlement de l'immeuble, quant à elles, « peuvent être apportées par acte sous seing privé, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée »¹⁰⁷, de la manière prévue à l'article 1096 C.c.Q. L'article 1060 C.c.Q. édicte qu'elles doivent être déposées auprès du syndicat¹⁰⁸.

Malgré ces règles formelles, le concept de modification tacite de la déclaration de copropriété a été reconnu par la jurisprudence, particulièrement dans *Lemelin c. Labrousse*¹⁰⁹. Dans cette affaire, la Cour supérieure refuse d'accorder à la demanderesse Lemelin une injonction permanente pour contraindre le défendeur Labrousse à retirer son plancher de bois flottant, malgré le fait que la déclaration de copropriété interdit aux copropriétaires d'avoir un recouvrement autre que du tapis ou du linoléum¹¹⁰. La Cour en arrive à cette conclusion en raison du comportement d'une grande majorité des copropriétaires qui a été interprété comme une modification tacite de la déclaration de copropriété¹¹¹. En effet, ils ont été nombreux à installer, avec ou sans l'autorisation des administrateurs, un revê-

103. C.c.Q., art. 1059 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 205, n° 285.

104. *Ibid.* Exceptionnellement, ce pouvoir est dévolu au conseil d'administration quand les conditions posées par l'article 1100 C.c.Q. sont réunies. Dans les autres cas, c'est l'assemblée qui est compétente.

105. C.c.Q., art. 1059, al. 1.

106. C.c.Q., art. 1060, al. 1 ; voir aussi François BROCHU, « Revue de jurisprudence 2012 en prescription acquisitive et en publicité des droits », (2013) 115 R. du N. 205, 215.

107. F. BROCHU, préc., note 106, 215 ; C.c.Q., art. 1096.

108. C.c.Q., art. 1060 ; voir aussi F. BROCHU, préc., note 106, p. 215.

109. 2007 QCCS 5128.

110. *Lemelin c. Labrousse*, 2007 QCCS 5128, par. 3.

111. *Ibid.*, par. 35-37.

tement de sol qui ne respectait pas la déclaration de copropriété¹¹². La Cour applique alors le principe de droit commun des contrats selon lequel il est possible de déduire du comportement des parties qu'elles ont consenti à modifier le contrat de manière tacite¹¹³. Cette approche a ensuite été reconnue par la Cour d'appel dans l'arrêt *Lavallée c. Simard*¹¹⁴. La Cour y reconnaît que la déclaration de copropriété est un contrat auquel les articles 1385 et 1439 C.c.Q. s'appliquent¹¹⁵. On peut y lire ceci :

[32] Je conclus de ce qui précède que, par l'expression de leur volonté, les parties à une déclaration de copropriété peuvent en modifier informellement la teneur. La déclaration est en effet soumise au régime général des contrats, notamment à l'article 1378 C.c.Q., dans les limites posées par le chapitre de la copropriété divise du *Code civil*, notamment l'article 1101 [...] L'existence d'une telle modification informelle constitue une question de fait qu'il appartiendra aux tribunaux de première instance d'évaluer [...] ¹¹⁶

2.1.1 Les défis que posaient les modifications tacites

La reconnaissance, par la jurisprudence, de la notion de modification tacite de la déclaration de copropriété a fait naître certaines inquiétudes chez les juristes spécialisés dans ce domaine. Pour l'auteure Christine Gagnon, il s'agit d'« un glissement dangereux qui peut être lourd en conséquences »¹¹⁷. En effet, les articles 1059, 1060 et 1097 du Code civil sont des dispositions particulières qui s'appliquent spécifiquement à la déclaration de copropriété. Il paraît illogique de prioriser les règles du droit commun par rapport à celles qui ont été édictées spécialement pour ce type de contrat¹¹⁸. De plus, cela irait à l'encontre de l'article 1414 C.c.Q. qui prévoit qu'il faut respecter toute forme particulière exigée comme condition nécessaire à la modification d'un contrat¹¹⁹. Par ailleurs, l'auteur Yves Papineau est d'avis que les articles 1059 et 1060 du Code civil

112. *Ibid.*, par. 35.

113. *Ibid.*, par. 29.

114. 2011 QCCA 1458.

115. *Lavallée c. Simard*, 2011 QCCA 1458, par. 28.

116. *Ibid.*, par. 32.

117. C. GAGNON, préc., note 7, p. 217, n° 296.

118. *Ibid.*

119. C.c.Q., art. 1414 C.c.Q. ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 218, n° 296 ; COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 63.

sont d'ordre public en raison de leur rédaction qu'il qualifie d'« impérative »¹²⁰.

Le processus de modification informelle reconnu par la jurisprudence semble discutable pour la simple et bonne raison que le législateur a prévu un formalisme particulier pour les règles visant à modifier la déclaration de copropriété. Ces règles sont plus exigeantes que l'accord de volonté des parties¹²¹. Il semble juste d'affirmer que « la notion même d'une modification tacite et informelle est contraire aux dispositions du *Code civil du Québec* »¹²². En effet, comme mentionné plus tôt, ce ne sont pas les copropriétaires en tant qu'individus qui possèdent le droit de modifier la déclaration de copropriété. Ce pouvoir revient à l'assemblée des copropriétaires¹²³.

Un autre problème résultant des modifications tacites de la déclaration de copropriété touche la protection offerte à l'acquéreur d'une fraction. En application de l'article 1719 C.c.Q., le vendeur doit remettre à l'acquéreur une copie de la déclaration de copropriété¹²⁴. Bien évidemment, les modifications tacites apportées à celle-ci n'y figurent pas, mais elles sont tout de même opposables à tous les copropriétaires¹²⁵, y compris l'acquéreur qui n'en connaît pas l'existence¹²⁶. Le règlement de l'immeuble édicte les règles auxquelles doivent se plier les personnes qui habitent la copropriété¹²⁷. Il est donc primordial que l'acquéreur d'une fraction soit au courant de ce règlement¹²⁸. C'est là que le bât blesse. La valeur que la jurisprudence a accordé aux modifications tacites fait en sorte que la personne qui acquiert une fraction de copropriété « ne pourra jamais être certain[e] que les clauses de la déclaration de copropriété, dont un exemplaire lui est fourni par le vendeur ou par le syndicat, sont encore toutes valides »¹²⁹. Le professeur François Brochu dénonce

120. L'auteur souligne que le verbe « devoir » y est utilisé de façon répétée. Voir Yves PAPINEAU, « La liberté contractuelle en copropriété divise, jusqu'où ? », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 407, *Développements récents en droit de la copropriété divise (2015)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 81, 106.

121. *Ibid.*

122. *Ibid.*, p. 108.

123. C. GAGNON, préc., note 7, p. 218, n° 297.

124. F. BROCHU, préc., note 106, 216.

125. *Lavallée c. Simard*, préc., note 115 ; F. BROCHU, préc., note 106, p. 216.

126. C. GAGNON, préc., note 7, p. 218, n° 297.

127. C.c.Q., art. 1054.

128. F. BROCHU, préc., note 106, 215.

129. *Ibid.*, 220.

cette situation. Il souligne l'incohérence d'imposer à l'acquéreur d'une fraction de copropriété des règles différentes de celles dont il a été informé lors de son achat¹³⁰. Il faut aussi préciser que l'article 1057 C.c.Q. offre une protection au locataire et à l'emprunteur d'une fraction en exigeant qu'un exemplaire du règlement de l'immeuble ou des modifications qui lui sont apportées leur soit remis¹³¹ par le copropriétaire pour qu'elles lui soient opposables¹³². Le locataire n'a donc pas l'obligation de respecter les modifications tacites puisque, n'étant consignées nulle part, elles ne peuvent pas lui être remises comme l'exige l'article 1057 C.c.Q.¹³³. Cela entraîne donc des possibilités de divergence des règles opposables aux personnes qui habitent un même immeuble.

Les membres du Comité consultatif sur la copropriété ont repris, en 2012, l'idée selon laquelle les modifications tacites à la déclaration de copropriété entraînent beaucoup d'incertitude dans les copropriétés au Québec¹³⁴. Selon eux, ce type de modification est à proscrire. Afin de justifier leur position, ils ont mis l'accent sur le formalisme des règles prévues aux articles 1059 et 1060 C.c.Q. concernant les modifications à l'acte constitutif et à l'état descriptif des fractions¹³⁵. Quant aux modifications au règlement de l'immeuble, le Comité consultatif a avancé l'idée que, bien qu'il ne soit pas expressément prévu au Code civil qu'elles doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires, toutes les déclarations de copropriété l'exigent¹³⁶. Les membres en sont venus à la conclusion que ce type de modification devait obligatoirement être fait par écrit puisque l'article 1060 C.c.Q. requiert qu'elles soient déposées auprès du syndicat¹³⁷. La recommandation du Comité consultatif se lisait ainsi :

Les membres du Comité recommandent avec insistance que le Code civil soit modifié de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être apportée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite en les

130. *Ibid.*

131. C.c.Q., art. 1057.

132. C.c.Q., art. 1057 ; F. BROCHU, préc., note 106, 215 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 218, n° 297.

133. *Ibid.*

134. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 62 et 64.

135. *Ibid.*, p. 62.

136. *Ibid.*, p. 62.

137. *Ibid.*, p. 63.

formes prescrites à défaut de quoi elle ne peut être valide, les modifications tacites étant interdites.¹³⁸

2.1.2 Les limites apportées par la jurisprudence

À la suite de nombreuses critiques avancées par la doctrine et de la recommandation du Comité consultatif, la Cour supérieure est venue poser une limite importante à la notion de modification tacite de la déclaration de copropriété. C'est en 2016, dans la décision *Mammis c. Fang*¹³⁹, qu'elle a reconnu l'importance du formalisme des articles 1059 et 1060 C.c.Q. concernant les règles pour modifier l'acte constitutif et l'état descriptif des fractions¹⁴⁰. La Cour en est venue à la conclusion que si la modification tacite doit être admise, seul le règlement de l'immeuble peut être modifié tacitement puisqu'un niveau de formalisme similaire n'est pas présent dans les règles relatives à la modification de cette partie de la déclaration de copropriété¹⁴¹. L'extrait suivant résume bien la position de la Cour :

[63] Or, contrairement à l'acte constitutif et à l'état descriptif des fractions, qui ne peuvent être modifiés que par un acte notarié inscrit au registre foncier, les modifications au règlement de l'immeuble ne sont pas assujetties en tant que telles à des formalités, devant simplement être déposées auprès du syndicat.

[64] En conséquence, alors que l'on peut à la rigueur appliquer au règlement de l'immeuble le principe régissant les actes consensuels, et donc admettre sa modification verbale ou tacite, on ne peut pas en faire autant de l'acte constitutif et de l'état descriptif des fractions qui sont, de toute évidence des actes *formalistes*, selon les dispositions non équivoques des articles 1059 et 1060 C.c.Q. Or, les actes formalistes ne peuvent être modifiés *tacitement* puisque les formalités qui sont nécessaires à leur formation doivent également être respectées pour les modifications qu'on leur apporte. Cela est clairement établi à l'article 1414 C.c.Q.

[65] Ainsi, selon le Tribunal, le concept de modification tacite à la déclaration de copropriété, si tant est qu'il ait véritablement sa place en droit de la copropriété, devrait être limité aux modifications visant le règlement de l'immeuble, mais ne saurait être étendu aux modifications à l'acte constitutif de la copropriété (ou à l'état descriptif des fractions).¹⁴²

138. *Ibid.*, p. 64 et 124, recommandation 3.0.

139. 2016 QCCS 2601.

140. *Mammis c. Fang*, 2016 QCCS 2601, par. 63, 64, 66.

141. *Ibid.*, par. 62-64.

142. *Ibid.*, par. 63-65.

La Cour supérieure, dans une décision de 2019, a aussi statué dans le même sens¹⁴³.

2.1.3 Les changements apportés par la Loi 28

L'article 25 du projet de loi 16 proposait initialement de modifier le premier alinéa de l'article 1060 du Code civil en remplaçant les mots « déposées auprès du syndicat » par « constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat ».

Code civil de 1994

1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.

Version initialement proposée par le projet de loi 16

1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient **constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat.**

Après de longs débats où l'opposition reprochait au texte proposé un manque de clarté, l'article 25 du projet de loi 16 a été amendé en commission parlementaire de manière à ce que l'article 1060 C.c.Q. se lise désormais comme suit¹⁴⁴ :

143. Voir *Nadeau c. Pouliot*, 2019 QCCS 3073, par. 47.

144. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats de la Commission de l'aménagement du territoire*, 1^{re} sess., 42^e légis., 14 juin 2019, « Étude détaillée du projet de loi n° 16 – Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant (à suivre...) »

Code civil de 1994

1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.

Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020

1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, **elles doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070.**

La ministre Laforest explique que cette nouvelle formulation permet « d'affirmer clairement que les modifications tacites au règlement de l'immeuble sont impossibles »¹⁴⁵. Elle ajoute que l'article 1060 C.c.Q. ainsi formulé permettra de désavouer explicitement l'effet des décisions qui reconnaissent la validité des modifications tacites au règlement de l'immeuble¹⁴⁶. De plus, cet amendement va plus loin que celui proposé initialement en précisant que le registre dans lequel les modifications doivent être déposées est celui que le syndicat tient à la disposition des copropriétaires en application du premier alinéa de l'article 1070 C.c.Q.¹⁴⁷. On retrouvait également cette précision dans le projet de loi 401¹⁴⁸.

(...suite)

la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal », 12 h 45 (M^{me} Dansereau). L'article 25 du projet de loi 16, présenté en avril 2019, est devenu l'article 31 de la Loi 28.

145. *Ibid.*

146. *Ibid.*

147. *Ibid.* ; voir C.c.Q., art. 1070, al. 1.

148. Voir *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement*, projet de loi n° 401 (présentation – 12 juin 2018), 1^{re} sess., 41^e légis. (Qc), art. 41.

De plus, l'article 46 du projet de loi 16 proposait une modification de l'article 1096 C.c.Q. par l'ajout des mots « ou à modifier le règlement de l'immeuble » à la toute fin de la disposition¹⁴⁹.

Code civil de 1994

1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Version initialement proposée par le projet de loi 16

1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété **ou à modifier le règlement de l'immeuble.**

Toutefois, le projet de loi 16 a fait l'objet d'un amendement en commission parlementaire de manière à « faire ressortir l'importance de la règle concernant les modifications au règlement de l'immeuble »¹⁵⁰. L'article 1096 C.c.Q. se lit désormais comme suit :

Code civil de 1994

1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020

1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant **à modifier le règlement de l'immeuble ou à** corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Il ressort clairement et de manière non équivoque des modifications législatives et des débats en commission parlementaire que les modifications au règlement de l'immeuble doivent être votées à l'assemblée des copropriétaires. Cela étant, les modifications tacites apportées à cette partie de la déclaration de copropriété ne sont plus admises.

149. PL 16, préc., note 1, art. 46.

150. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 36, 14 h 06 (M^{me} Laforest). L'article 46 du projet de loi 16, préc., note 1, est devenu l'article 52 de la Loi 28.

Il est important de souligner, par ailleurs, que l'article 157 de la Loi 28 rend « déclaratoires » les articles 31 et 52 de la Loi 28 qui ont modifié les articles 1060 et 1096 du Code civil, ce qui confère ainsi un effet rétroactif à ces modifications¹⁵¹. Il en résulte que les articles 1060 et 1096 C.c.Q. sont réputés avoir été libellés, en 1994, de la manière indiquée par le législateur en janvier 2020. Les modifications apportées aux articles 1060 et 1096 C.c.Q. s'appliquent donc aux faits survenus avant l'adoption de la Loi 28, y compris aux causes pendantes.

Bien que les changements apportés aux articles 1060 et 1096 du Code civil ne concernent que les modifications au règlement de l'immeuble, cela ne veut pas dire que les modifications tacites seront admises pour les deux autres sections de la déclaration de copropriété. En effet, comme expliqué plus tôt, les règles concernant la modification de l'acte constitutif de copropriété et la modification de l'état descriptif des fractions sont claires¹⁵² et tous s'entendent sur le fait qu'elles sont bien conçues¹⁵³. La jurisprudence a d'ailleurs confirmé l'importance de respecter les formalités prévues aux articles 1059 et 1060 C.c.Q.¹⁵⁴. Il ressort de tout cela que les modifications tacites à la déclaration de copropriété n'ont pas leur place en droit civil québécois.

2.2 Le recours en annulation d'une décision de l'assemblée

Nous terminons notre étude de la réforme des règles de fonctionnement des assemblées de copropriétaires par l'analyse du recours, prévu à l'article 1103 C.c.Q., destiné à contester une décision prise lors de l'assemblée. Il faut d'abord souligner que seul le copropriétaire possède la qualité requise pour intenter une telle

151. Pierre-André CÔTÉ, Stéphane BEAULAC et Mathieu DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, p. 59 (n^o 176) et p. 608 (n^{os} 1878 à 1882); Stéphane BEAULAC et Frédéric BÉRARD, *Précis d'interprétation législative*, 2^e éd., Montréal, LexisNexis, 2014, p. 387.

152. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats de la Commission de l'aménagement du territoire*, 1^{re} sess., 42^e légis., 10 juin 2019, « Étude détaillée du projet de loi n^o 16 – Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal », 14 h 42 (M^{me} Rizqy).

153. *Ibid.*, 14 h 53 (M^{me} Rizqy).

154. Voir *Mammis c. Fang*, préc., note 140 et *Nadeau c. Pouliot*, préc., note 143.

action. Le recours n'est donc pas ouvert au syndicat ni aux tiers comme le mandataire ou le conjoint du copropriétaire ou encore son locataire ou l'emprunteur de sa fraction¹⁵⁵. Par ailleurs, le copropriétaire absent à l'assemblée lors de laquelle a été votée la décision, celui dont le droit de vote a été suspendu en application de l'article 1094 C.c.Q. et celui qui a voté en faveur de la décision en question devraient tous pouvoir utiliser ce recours puisque le législateur ne les a pas exclus¹⁵⁶.

C'est à l'article 1103 C.c.Q. qu'on retrouve les motifs qui peuvent être invoqués pour faire annuler une décision de l'assemblée. Le premier motif est la partialité de la décision¹⁵⁷. Une décision est partielle lorsqu'elle « n'est pas adoptée dans l'intérêt collectif des copropriétaires, mais plutôt au bénéfice ou au détriment d'une certaine quantité d'entre eux »¹⁵⁸. Il s'agit, en fait, d'une protection contre d'éventuels abus de la majorité ou de la minorité¹⁵⁹. Selon certains auteurs, ce motif doit être interprété restrictivement pour ne pas nuire à l'aspect démocratique des assemblées de copropriétaires¹⁶⁰. Une décision pourra, en deuxième lieu, être annulée si elle est prise « dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits »¹⁶¹. Ce motif vise aussi la protection contre les abus de la majorité. La preuve d'un abus de droit en violation de l'article 7 C.c.Q. est alors essentielle pour que le recours soit accueilli¹⁶². Selon Me Stefania Chianetta, il doit y avoir présence de mauvaise foi¹⁶³. Le troisième motif d'annulation d'une décision de l'assemblée

155. *Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est*, 2011 QCCS 2115, par. 137 ; Stefania CHIANETTA, « Le recours en annulation des décisions de l'assemblée des copropriétaires en vertu de l'article 1103 du *Code civil du Québec* : conditions d'exercice et sanctions », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 366, *Développements récents en droit de la copropriété divisée (2013)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 135, 138 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 579, n° 793 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 168.

156. C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 167-168 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 579, n° 793 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 138.

157. C.c.Q., art. 1103, al. 1.

158. S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 142.

159. C. GAGNON, préc., note 7, p. 580-581, n° 794 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 142.

160. C. GAGNON, préc., note 7, p. 580-581, nos 793-794 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 142.

161. C.c.Q., art. 1103, al. 1.

162. C. GAGNON, préc., note 7, p. 580-581, n° 794 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 146-148.

163. S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 145.

est l'erreur dans le calcul des voix nécessaires à l'adoption de la décision¹⁶⁴. Une décision adoptée sans la majorité requise par la loi n'entre pas dans ce dernier motif¹⁶⁵.

Le recours en annulation prévu à l'article 1103 C.c.Q. n'est pas le seul à la disposition des copropriétaires qui souhaitent contester une décision prise à l'assemblée¹⁶⁶. Il existe différents moyens pour chercher à faire sanctionner le non-respect des conditions de validité des décisions de l'assemblée, dont l'action en injonction¹⁶⁷. Le juge Senécal, dans la décision *Bernard c. Syndicat des copropriétaires Condo Formula 1*¹⁶⁸, précise que « [t]outes les demandes de nullité des décisions de l'assemblée générale n'ont pas à être prises en vertu de l'article 1103 »¹⁶⁹. Cela implique donc qu'une décision de l'assemblée peut être annulée pour un motif autre que ceux prévus au premier alinéa de cet article¹⁷⁰. Une décision de l'assemblée sera, dans ce cas, annulée si « l'erreur reprochée influence possiblement le résultat de l'assemblée »¹⁷¹.

2.2.1 Le délai de déchéance du recours en nullité

Le deuxième alinéa de l'article 1103 C.c.Q., entré en vigueur en 1994, prévoyait un délai de déchéance, fixé à 60 jours suivant l'assemblée, pour intenter le recours en annulation d'une décision. Ce délai, qui visait à « favoriser la stabilité au sein des copropriétés divisées »¹⁷², était d'ordre public¹⁷³. Une fois ce délai écoulé, la décision prise par l'assemblée des copropriétaires était définitive¹⁷⁴. Ce délai de déchéance n'est pas sans poser de difficultés.

164. C.c.Q., art. 1103, al. 1.

165. C. GAGNON, préc., note 7, p. 582-583, n° 794 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 149.

166. S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 149.

167. *Ibid.*, p. 150-151.

168. [1996] R.D.I. 220 (C.S.), AZ-96023024.

169. *Bernard c. Syndicat des copropriétaires Condo Formula 1*, [1996] R.D.I. 220, AZ-96023024, p. 5.

170. Voir C. GAGNON, préc., note 7, p. 583, n° 794.

171. C. GAGNON, préc., note 7, p. 583, n° 794. ; voir aussi *Bond c. Tanguay*, 2010 QCCS 2310, par. 117.

172. S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 152.

173. *Boismenu c. Syndicat des copropriétaires du Lauréat Montréalais*, 2007 QCCS 2124, par. 34 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 152 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 583, n° 795 ; C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 173.

174. C. GAGNON et Y. PAPINEAU, préc., note 5, p. 173.

2.2.1.1 Les défis que posait (et que pose encore) le délai de déchéance

La rédaction de l'article 1103 du Code civil laisse planer le doute quant à savoir si le délai prévu au deuxième alinéa de la disposition s'applique seulement aux demandes d'annulation fondées sur les motifs prévus au premier alinéa ou s'il vaut pour toutes les actions en nullité¹⁷⁵. La jurisprudence a cependant fourni quelques précisions. Il a été décidé, en effet, que le délai est inapplicable si la décision contestée contrevient à une ou à plusieurs dispositions d'ordre public ou, encore, si elle est discriminatoire ou viole les droits fondamentaux d'une personne¹⁷⁶.

Les membres du Groupe de travail avaient écrit, dans leur rapport déposé en 2011, que l'article 1103 C.c.Q. devrait indiquer clairement la possibilité que les décisions prises en assemblée des copropriétaires soient contestées pour d'autres motifs que ceux prévus au premier alinéa de la disposition, jugeant que dans ce cas, les délais de prescription de droit commun devraient être applicables¹⁷⁷. Les membres avaient aussi jugé bon de spécifier que le délai de déchéance ne devrait pas s'appliquer pour contester une décision qui est adoptée avec une majorité non conforme à celles obligatoirement prévues par la loi¹⁷⁸. La recommandation englobant ces aspects se lisait comme suit :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

[...]

- Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue impérativement par la loi, et de façon à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.¹⁷⁹

175. S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 155 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 584, n° 795.

176. *Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est*, préc., note 155, par. 142 et 143 ; voir aussi Pierre-G. CHAMPAGNE, « Droits et recours des copropriétaires », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 159, *Développements récents en droit de la copropriété divise (2001)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 117, 160 et C. GAGNON, préc., note 7, p. 585, n° 795.

177. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 52 et 53.

178. *Ibid.*, p. 53 ; voir C.c.Q., art. 1101.

179. *Ibid.*, p. 55.

Le Comité consultatif sur la copropriété avait maintenu cette recommandation en 2012¹⁸⁰. Ni le projet de loi 16, ni la Loi 28 n'y ont toutefois donné suite.

Par ailleurs, un obstacle à l'exercice du recours prévu à l'article 1103 C.c.Q. réside dans le manque d'information des copropriétaires relativement au contenu des assemblées¹⁸¹. En pratique, il arrive fréquemment que des copropriétaires ne soient pas au courant des décisions adoptées aux assemblées puisqu'ils n'y étaient pas présents¹⁸². On comprend alors la difficulté d'intenter le recours en annulation d'une décision de l'assemblée dans les 60 jours de la date où elle a eu lieu. Pour régulariser la situation, le Groupe de travail sur la copropriété avait proposé d'instaurer au Code civil la règle selon laquelle le syndicat devrait transmettre à tous les copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée dans les 30 jours de sa tenue. Selon les membres du Groupe de travail, le délai de déchéance pour intenter l'action aurait alors dû être prolongé de 30 jours, pour passer à 90 jours¹⁸³. Lorsque les copropriétaires auraient reçu le procès-verbal de l'assemblée, ils auraient alors disposé de 90 jours pour intenter un recours en annulation en vertu de l'article 1103 C.c.Q. Les recommandations du Groupe de travail à cet effet se lisaient ainsi :

2.1.1 Que le **Code civil du Québec** soit modifié de façon à :

[...]

- Ajouter une disposition obligeant le conseil d'administration à transmettre aux copropriétaires, à l'adresse apparaissant au registre du syndicat, le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la tenue de celle-ci.
- Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103, le délai de soixante (60) jours de l'assemblée pour un délai de quatre-vingt-dix jours de la tenue de l'assemblée.¹⁸⁴

180. Voir COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 31, recommandation 2.1.1(10).

181. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 52.

182. C. GAGNON, préc., note 7, p. 585, n° 795.

183. *Ibid.*

184. GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 3, p. 54-55.

Ces recommandations avaient été maintenues par le Comité consultatif sur la copropriété¹⁸⁵. Les membres de ce comité étaient même allés plus loin concernant l'obligation du syndicat de distribuer aux copropriétaires le procès-verbal des assemblées dans des délais raisonnables. Ils avaient constaté la négligence de bien des administrateurs à ce sujet, puisque « [p]lusieurs copropriétaires ne reçoivent carrément pas le procès-verbal ou encore le reçoivent bien souvent une année plus tard »¹⁸⁶. Les membres du comité avaient considéré que cette obligation de distribution du procès-verbal devrait être assortie d'une sanction spécifique.

2.2.1.2 Les changements apportés par la Loi 28

Le projet de loi 16 a fait suite aux recommandations du Groupe de travail concernant la distribution du procès-verbal des assemblées aux copropriétaires et la prolongation du délai pour intenter une action en vertu de l'article 1103 C.c.Q. D'abord, l'article 50 du projet de loi proposait de modifier le Code civil par l'ajout d'un article 1102.1 afin d'imposer l'obligation au conseil d'administration de transmettre le procès-verbal de l'assemblée aux copropriétaires dans un délai de 30 jours suivant celle-ci. Cette nouvelle disposition était initialement rédigée de cette façon :

1102.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.

Cependant, l'article 50 du projet de loi a été adopté avec un amendement¹⁸⁷ visant à abolir l'exigence de notification en vue d'alléger la procédure¹⁸⁸. L'obligation du conseil d'administration se limite donc à la transmission aux copropriétaires d'une copie du procès-verbal de l'assemblée et des résolutions écrites qui y ont été adoptées, sans devoir obligatoirement leur notifier. Cet amendement vient aussi simplifier les choses pour les copropriétaires puis-

185. Voir COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 31, recommandations 2.1.1(8) et 2.1.1(9).

186. *Ibid.*

187. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 36, 15 h 10 (M^{me} Dansereau) ; Loi 28, art. 56.

188. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 36, 15 h 00 (M^{me} Laforest).

qu'ils recevront personnellement les documents en question¹⁸⁹. Le nouvel article 1102.1 se lit comme suit :

1102.1. Le conseil d'administration doit **transmettre** aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.*

De plus, l'article 57 de la Loi 28 a apporté une modification au deuxième alinéa de l'article 1103 du Code civil en remplaçant le nombre « 60 » par « 90 », augmentant ainsi de 30 jours le délai pour intenter le recours en annulation d'une décision de l'assemblée en application de cette disposition¹⁹⁰. Le deuxième alinéa de l'article 1103 C.c.Q. se lit désormais de la manière indiquée dans la colonne de droite.

Code civil de 1994

Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020

1103 al. 2. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée

1103 al. 2. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée

Ces modifications devraient faciliter l'exercice du recours pour faire annuler une décision de l'assemblée pour un motif prévu au premier alinéa de l'article 1103 C.c.Q. Espérons que les syndicats respecteront l'obligation nouvelle de transmettre aux copropriétaires les procès-verbaux dans les délais impartis. Il est toutefois dommage que le législateur n'ait pas profité de la réforme pour préciser, comme le souhaitait le Comité consultatif sur la copropriété, que le délai de déchéance de l'article 1103, al. 2 ne vise pas les décisions adoptées en contravention des majorités requises par la loi.

2.2.2 L'intervention du tribunal

Depuis 1994, l'article 1103 C.c.Q. limitait l'intervention du tribunal à l'annulation des décisions de l'assemblée. Il ne pouvait ni remplacer ni modifier une décision en vertu de cette disposition¹⁹¹.

189. *Ibid.*, 15 h 10 (M^{me} Laforest).

190. PL 16, préc., note 1, art. 51.

191. C. GAGNON, préc., note 7, p. 586, n° 797 ; S. CHIANETTA, préc., note 155, p. 163.

En effet, le tribunal ne pouvait pas substituer son jugement à celui des copropriétaires relativement à leurs décisions lors des assemblées¹⁹². Cela avait été confirmé par la Cour d'appel dans l'arrêt *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 14 000 boul. l'Acadie*¹⁹³ où la Cour déclarait qu'« il n'appartient pas aux tribunaux d'apprécier l'opportunité des décisions prises par un organisme représentatif, mais plutôt d'en déterminer la légalité »¹⁹⁴. Un peu plus loin, dans la même décision, la Cour déclarait que « [le] tribunal n'a pas à substituer son appréciation à celle de la majorité des copropriétaires »¹⁹⁵. Le pouvoir du tribunal en la matière se limitait au contrôle de la légalité des décisions de l'assemblée. Cela n'était pas sans poser de problèmes auxquels le législateur s'est finalement attaqué.

2.2.2.1 Les défis que posait la révision des décisions de l'assemblée

Au Québec, la pratique révèle parfois l'existence de lourds dysfonctionnements au sein des assemblées de copropriétaires. Il peut arriver, surtout dans les petites copropriétés, qu'une minorité de copropriétaires détenant un grand nombre de voix utilisent celles-ci afin d'empêcher que les majorités, requises par la loi relativement à l'adoption de certaines décisions, soient atteintes. Il arrive aussi qu'une majorité de copropriétaires abusent de leurs droits pour faire adopter des décisions qui vont à l'encontre de l'intérêt commun des copropriétaires¹⁹⁶. En pareil cas, le tribunal ne pouvait, jusqu'à récemment, qu'annuler ce type de décision. Constatant d'importants blocages dans les copropriétés, le Comité consultatif sur la copropriété avait suggéré, en 2012, de donner plus de pouvoirs aux tribunaux afin qu'ils puissent corriger ce genre de situation¹⁹⁷. Pour ce faire, les membres du Comité s'étaient inspirés de l'article 577-9 du code civil belge qui donne notamment le pouvoir au juge de « réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale »¹⁹⁸. Cette disposition prévoit aussi que :

192. *Ibid.*

193. [2001] R.J.Q. 2401.

194. *Ibid.*, par. 72.

195. *Ibid.*, par. 73.

196. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 58 ; C. GAGNON, préc., note 7, p. 586, n° 797.

197. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 58.

198. Code civil (Belgique), art. 577-9, ss. 2.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi [...], tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.¹⁹⁹

C'est donc dans l'intention de mieux protéger les copropriétaires contre les abus qui surviennent dans les assemblées que le Comité consultatif avait formulé la recommandation suivante :

Il est recommandé que l'article 1103 C.c.Q. soit modifié à l'exemple du code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité d'annuler une décision ou de réformer une décision et que dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.²⁰⁰

2.2.2.2 Les changements apportés par la Loi 28

Le projet de loi 16, présenté en avril 2019, a donné suite aux recommandations du Comité consultatif sur la copropriété en permettant d'accroître les pouvoirs du tribunal concernant la révision des décisions des assemblées. L'article 51 du projet de loi prévoyait l'ajout des mots « ou de modifier » à la suite du mot « annuler » au premier alinéa de l'article 1103 C.c.Q. Cet alinéa aurait donc été formulé comme suit si le projet de loi avait été adopté sans amendement :

Code civil de 1994

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits,

Version initialement proposée par le projet de loi 16

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler **ou de modifier** une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de

199. *Ibid.*, art. 577-9, ss. 7.

200. COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ, préc., note 4, p. 124, recommandation 2.10.1-2.

ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'article 51 du projet de loi a toutefois été adopté avec un amendement qui prévoit l'ajout du mot « exceptionnellement » avant les mots « de modifier »²⁰¹. Cet ajout vise à rappeler que c'est l'assemblée qui dispose avant tout du pouvoir de modifier les décisions qu'elle adopte et que le tribunal ne devrait, qu'en dernier recours, substituer son opinion à celle de l'assemblée²⁰². Le premier alinéa de l'article 1103 C.c.Q. se lit donc maintenant comme suit :

Code civil de 1994

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

Version en vigueur depuis le 10 janvier 2020

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler **ou, exceptionnellement de modifier**, une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

De plus, la Loi 28 ajoute au Code civil une règle qui accorde au tribunal la discrétion nécessaire pour remédier aux blocages de l'assemblée résultant de l'incapacité de celle-ci à atteindre les majorités légales en raison des agissements de certains copropriétaires. Concrètement, l'article 58 de la Loi 28 a modifié le Code civil par l'insertion, après l'article 1103, de l'article 1103.1 qui se lit comme suit :

1103.1. Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande

201. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 36, 15 h 20 (M^{me} Dansereau) ; Loi 28, art. 57.

202. QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats de la Commission de l'aménagement du territoire*, 1^{re} sess., 42^e légis., 20 août 2019, « Étude détaillée du projet de loi n^o 16 – Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal », 16 h 40 (M^{me} Thériault) ; QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 36, 15 h 20 (M^{me} Thériault).

d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Il y a fort à parier que ces modifications législatives entraîneront une diminution des abus lors de l'adoption des décisions dans les assemblées de copropriétaires. En effet, la faculté des tribunaux à sanctionner ce type de comportement est maintenant accrue. On peut toutefois s'attendre à une certaine réserve des tribunaux afin de ne pas brimer les copropriétaires réunis en assemblée dans l'exercice de leur discrétion.

CONCLUSION

Après avoir fait un survol des amendements que la Loi 28 a apportés au Code civil en matière de fonctionnement des assemblées de copropriétaires et de l'origine de ces modifications, une conclusion s'impose. La Loi 28, pour ce qui touche aux règles de fonctionnement des assemblées, répond aux difficultés soulevées par les spécialistes québécois du droit de la copropriété divise. En effet, les dispositions de la Loi 28 que nous avons étudiées rejoignent généralement les recommandations formulées par le Groupe de travail et le Comité consultatif sur la copropriété qui, rappelons-le, étaient notamment composés de plusieurs juristes expérimentés et renommés dans le domaine de la copropriété divise. Grâce à l'adoption de la Loi 28, les dispositions du Code civil relatives au vote et aux décisions prises en assemblée seront plus adaptées à la pratique et aux réalités des copropriétés divisées québécoises. La nouvelle rédaction des articles présentés permettra fort probablement d'éviter des frustrations au sein des copropriétés, d'y réduire les abus, de répondre à des ambiguïtés de l'ancienne loi et plus encore.

Ce texte ne met en lumière qu'une partie des changements apportés au Code civil en matière de copropriété divise par la Loi 28. D'autres études viendront certainement analyser les domaines du droit de la copropriété divise que nous n'avons pas couverts et qui ont également été réformés. Cela permettra, à terme, d'avoir un portrait complet de la réforme des règles de copropriété divise au Québec et de comprendre les raisons qui sous-tendent les modifications apportées au Code civil.