

Copropriété et COVID-19 :

La copropriété dans tous ses états



En date du 13 mars 2020, le bilan québécois associé à la COVID-19 ne fait que s'alourdir :

- 13 557 cas confirmés;
- 360 morts liés à la maladie;
- 1 982 personnes rétablies.

Malgré ce lourd bilan, le gouvernement du Québec vient d'annoncer que la liste des services essentiels sera élargie à partir du 15 avril. Il a même été évoqué la possibilité de rouvrir les écoles pour le début du mois de mai. Condolegal.com est interpellé par ses membres pour trouver le juste milieu dans la gestion quotidienne des immeubles face à cette crise sans précédent.

Dans ce troisième bulletin, les lecteurs prendront connaissance des directives de la **DIRECTION RÉGIONALE DE SANTÉ PUBLIQUE DE MONTRÉAL** pour circonscrire les risques associés à la contamination communautaire. Divers articles traiteront des meilleures pratiques pouvant être mises en place par les syndicats de copropriétaires pour protéger la santé des occupants de leur immeuble et assurer le bon fonctionnement de leurs opérations.

Ce bulletin met à contribution trois des plus éminents juristes en droit de la copropriété au Québec, à savoir;



Christine Gagnon,
notaire émérite
et associée chez
Gagnon Bujold notaires
Tél.: 581 742-4212
cgagnon@gbnotaires.ca



Yves Joli-Coeur,
avocat émérite chez
Therrien Couture Joli-Coeur
et secrétaire général
du **RGCQ**
Tél.: 514 335-9595 p. 6601
ou 855 633-6326
yves.joli-coeur@groupepcj.ca



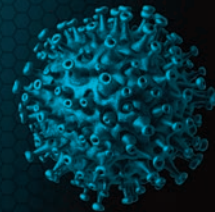
Yves Papineau,
avocat émérite et associé
chez **LJT Avocats**
et membre du CA
du **RGCQ Montréal**
Tél.: 514 842-8894
yves.papineau@ljt.ca

État d'urgence sanitaire au Québec

Nouvelles directives



CORONAVIRUS
COVID-19



La DIRECTION RÉGIONALE DE SANTÉ PUBLIQUE DE MONTRÉAL a émis des directives pour circonscrire les risques associés à la contamination communautaire, à savoir :

1. **Nettoyage et désinfection tous les jours et, si possible, toutes les 2 à 4 heures dans les aires communes (hall d'entrée, corridors, etc.) :**

- des poignées de portes;
- des boutons d'ascenseurs;
- de toutes les autres surfaces communes.

2. **Interdiction des visites à l'exception :**

- Des travaux d'urgence;
- Des cas humanitaires (soins de santé essentiels, conditions de fin de vie, visite d'un proche à une nouvelle maman, etc.)

ATTENTION! Aucune exception pour les visiteurs qui reviennent d'un voyage à l'étranger depuis moins de 14 jours ou qui présentent des symptômes liés à la COVID-19.

3. **Interdiction de rassemblement**

- Pas de visite d'une unité de logement à une autre.

4. **Livraison de nourriture ou de biens uniquement dans le hall d'entrée**

- aucun livreur ne devrait circuler dans les corridors

Source : [Direction régionale de santé publique de Montréal](#)



Liste élargie des services essentiels

Au moment où le Québec s'approche du pic de contamination – toujours prévu le 18 avril au moment d'écrire ces lignes –, le gouvernement du Québec a annoncé, le 13 avril, l'élargissement de la liste des services essentiels, elle inclut notamment :

- Les activités d'entretien et de réparation de tous les véhicules (Garages) (effectif le 15 avril);
- Les aménagements paysagers et les centres de jardinage (effectif le 15 avril);
- La construction domiciliaire pour compléter les livraisons d'unités résidentielles (construction et rénovation) prévues au 31 juillet 2020 (effectif le 20 avril).

Rappel de consignes pour lutter contre la contamination communautaire

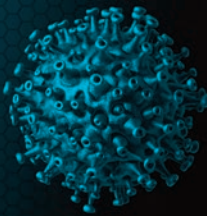
Toutes les personnes symptomatiques doivent rester en isolement :

- Pour une période minimale de 14 jours suivant l'apparition des symptômes ET
- Au moins 48 h après résolution de la fièvre ET
- Au moins 24h après résolution des symptômes.

Les masques ne constituent pas un outil de protection efficace pour la population générale. Leur utilisation est plutôt indiquée pour les patients chez qui une infection est suspectée ainsi que pour les professionnels de la santé qui les soignent. Vous pouvez [visionner le message du D'Horacio Arruda, directeur national de la Santé publique du Québec, à ce sujet.](#)

Si vous éprouvez de l'inquiétude ou de l'anxiété par rapport au coronavirus, vous pouvez composer, sans frais, le 1 877 644-4545. Pour vous aider à minimiser les répercussions de telles réactions dans votre vie, consultez la page [Stress, anxiété et déprime associés à la maladie à coronavirus COVID-19.](#)

Source : gouvernement du Québec



La distanciation sociale pourrait durer longtemps, à quand les assemblées?

M^e Yves Joli-Coeur, Ad. E.

Dans un [texte de Isabelle Delorme \(Québec Science\) paru dans le journal Le Soleil](#), le 12 avril 2020, il y était rapporté ce qui suit : *Il est impossible de prévoir aujourd'hui combien de temps dureront l'épidémie au Canada et la pandémie au niveau mondial. Selon le D^r Gaston De Serres, de l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), la pandémie pourra durer aussi longtemps qu'on n'aura pas trouvé un vaccin ou un médicament très efficace... « Nous avons toutes les raisons de croire que ce virus s'est installé dans la population et restera même lorsque la pandémie sera terminée », ajoute l'épidémiologiste.*

La sortie du confinement ne se fera probablement pas en une seule fois, partout et pour tout le monde. Un plan basé sur l'âge et les conditions médicales risque de faire partie des futures annonces du Gouvernement du Québec. Pour de nombreux observateurs, le retour à la tenue d'assemblée de copropriétaires n'est pas pour demain. Et même dans l'élaboration d'un scénario optimiste, les copropriétaires risquent de craindre tout rassemblement. C'est dire qu'il est prévisible que le taux d'absentéisme aux assemblées de copropriétaires sera vraisemblablement très élevé. Cette réalité est d'autant plus manifeste que dans de nombreuses copropriétés, l'âge des copropriétaires est passablement élevé. Or, quel copropriétaire voudra risquer sa vie ou sa santé pour assister à une assemblée de copropriétaires, et ce, malgré les mesures de distanciation?

Assemblée des copropriétaires

L'assemblée des copropriétaires est convoquée chaque année par le conseil d'administration, dans les délais prévus à la loi ou la déclaration de copropriété. Cela dit, l'assemblée générale annuelle des copropriétaires permet :

- D'analyser les comptes de l'année précédente;
- De consulter les copropriétaires à propos du budget prévisionnel de l'année à venir;
- De voter sur les questions inscrites à l'ordre du jour, par exemple l'élection des administrateurs ou toute autre décision concernant le fonctionnement de la copropriété.

Bien que la tenue de l'assemblée puisse être momentanément retardée, une copropriété risque d'être sérieusement affectée, à moyen terme, tant dans sa gouvernance que dans sa trésorerie, par une profonde désaffection des copropriétaires.

Dématérialisation des assemblées de copropriétaires

C'est dans ce contexte particulier que le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec demandera à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec, madame Andrée Laforest, de modifier le



Code civil du Québec pour permettre aussi la tenue d'assemblées de copropriétaires virtuelles permettant une interaction entre les participants. Ainsi, les copropriétaires pourraient choisir de participer à une assemblée sans sortir de chez eux ni devoir recourir à des procurations.

La France et les assemblées de copropriétaires virtuelles

La France s'est dotée d'un cadre législatif en 2018 permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées de copropriétaires par :

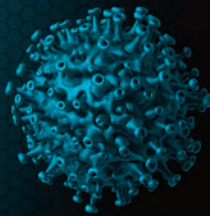
- Visioconférence;
- Audioconférence;
- Ou tout autre moyen de communication électronique.

Le décret 2019-650 du 27 juin 2019 a précisé les conditions d'application de ces mesures, qui sont entrées en vigueur le 29 juin 2019. Y sont prévues :

- Les modalités de remise dématérialisée des procurations;
- Les conditions d'accès des copropriétaires et des membres du conseil syndical à l'espace en ligne sécurisé mis à disposition par le syndic professionnel;
- Des dispositions concernant la dématérialisation des échanges au sein de la copropriété, en permettant, sous réserve de l'accord exprès du destinataire, l'envoi d'avis de cotisation par courrier électronique;
- Un mécanisme de notification des documents annexés à l'avis de convocation à l'assemblée des copropriétaires, par mise à disposition dans l'espace en ligne sécurisé.

La copropriété québécoise et sa survie

Il est impératif que notre loi soit rapidement remodelée en s'inspirant de la loi française et des dispositions du *Code civil* qui permettent les réunions du conseil virtuel, pour faire face aux impératifs occasionnés par l'actuelle pandémie et afin qu'elle permette aussi de faire passer la copropriété divise québécoise dans la réalité du XXI^e siècle.



L'achat et la vente en copropriété divise

M^e Yves Joli-Coeur, Ad. E.

L'acquisition d'un logement existant en copropriété divise découle souvent d'un coup de cœur. Or, faire fi des données rationnelles et cartésiennes qui s'y rattachent pourraient surprendre le promettant acheteur au détour.

Or, les informations sur la copropriété sont cruciales, puisqu'elles permettent au futur acquéreur de mieux évaluer le risque financier que représente l'acquisition d'une fraction de copropriété. À titre d'exemple, il faut connaître l'état de l'immeuble visé et s'informer des paramètres financiers d'une copropriété. Quelle est sa santé financière? Son fonds de prévoyance est-il suffisamment garni? Les charges communes (frais de condo) réclamées par le syndicat sont-elles réalistes et adéquates?

Ainsi, l'accès aux renseignements et aux documents pertinents lors d'une transaction est primordial. Mais la collecte de l'information essentielle se répartit entre le syndicat de copropriétaires et le copropriétaire vendeur, ce qui complexifie ce type de transaction.

Jusqu'à tout récemment, le *Code civil du Québec* comportait peu de règles visant l'information pour les acheteurs éventuels en copropriété divise déjà existante. Lors de la revente d'une unité de logement par un copropriétaire, le *Code civil* était à peu près muet quant aux renseignements devant être fournis à un acheteur éventuel, mis à part l'obligation pour le syndicat de l'informer quant aux charges communes impayées (art. 1069 C.c.Q.).

Les nouvelles dispositions du *Code civil du Québec*

Un nouvel article 1068.2 a été introduit au *Code civil du Québec*, en décembre 2019, à la suite de l'adoption du Projet de loi 16. Cet article stipule ce qui suit :

Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

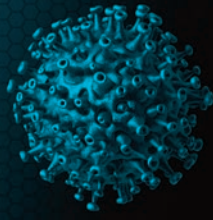
Cet article est entré en vigueur le 10 janvier 2020. Il oblige le syndicat à remettre au promettant acheteur [les documents ou renseignements permettant à ce dernier de faire un choix éclairé](#). Le législateur mentionne que les documents et renseignements devront être fournis avec diligence au promettant acheteur qui en fait la demande, aux frais de celui-ci, sous



réserve des dispositions relatives à la vie privée, dont notamment les articles 35 à 41 du *Code civil du Québec*. Le syndicat doit aussi faire part au propriétaire en question de tous les documents ou renseignements qu'il aura ainsi fournis au promettant acheteur, pour que toutes les parties disposent de la même information.

L'achat et la vente en pleine pandémie

L'achat et la vente en copropriété divise s'avèrent nettement plus complexes en raison de la crise de la COVID-19. La volonté des vendeurs et acheteurs d'organiser une visite physique de la propriété est incompatible avec les directives gouvernementales. Rappelons que ces directives ont force de loi, et que des amendes sont prévues pour ceux qui y contreviennent. Par ailleurs, se posent des questions délicates relativement à l'obligation du vendeur de divulguer à l'acheteur tout élément qui peut affecter son consentement. Par exemple, est-ce que le vendeur doit divulguer le fait qu'il y a eu des cas de coronavirus dans l'immeuble? Étant donné que ce virus n'affecte pas la qualité de l'immeuble comme tel, cela n'a donc pas à être inscrit dans le formulaire *Déclaration du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divise (DVD)* © OACIQ. Cependant, dans le contexte actuel, il est fortement recommandé de le mentionner à tout acheteur potentiel, par courriel, et de conserver la preuve à l'effet que l'information a été transmise.



Actualité juridique, même en temps de pandémie

Les décisions tacites en copropriété

M^e Christine Gagnon, not. E

Bien que toute l'attention soit portée depuis plusieurs semaines sur la pandémie et ses effets en copropriété, un jugement récent de la Cour supérieure mérite d'être souligné. Il s'agit de l'affaire *Le syndicat des copropriétaires Le Saint-Amable c. Northon*. C'est une décision qui revient sur la question des décisions tacites en copropriété, plaidée avant l'adoption du PL 16, mais rendue après son entrée en vigueur en janvier 2020.

On peut rappeler que le Comité consultatif sur la copropriété et les auteurs en copropriété avaient unanimement dénoncé la reconnaissance de modifications tacites de la déclaration de copropriété par la Cour d'appel en 2011. Il avait été recommandé au gouvernement de fermer la porte à cette possibilité qui crée de l'incertitude chez les copropriétaires, les acheteurs d'unités de condo et les administrateurs et gestionnaires des syndicats. Les règles qui gouvernent une collectivité doivent être claires, expresses et écrites sans quoi leur diffusion et leur application représentent un véritable casse-tête.

Depuis 2011, la Cour supérieure a rendu quelques décisions qui limitaient la possibilité de modifier tacitement la déclaration de copropriété à la section « règlement de l'immeuble », refusant cette possibilité pour l'acte constitutif de copropriété et l'état descriptif des fractions.

Le projet de loi 16, qui allait moins loin à cet égard que l'ancien projet de loi 401 qu'il a remplacé, a été adopté et est entré en vigueur le 10 janvier 2020. Il a modifié deux articles de manière déclaratoire, c'est-à-dire en précisant que ces deux modifications n'introduisent pas du droit nouveau, mais confirment le droit en antérieur. Ainsi, la nouvelle formulation de l'article 1060 du *Code civil* prévoit que les modifications au règlement de l'immeuble « doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires ». L'article 1096 C.c.Q. a aussi été modifié pour préciser que la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée est nécessaire pour adopter les décisions, « y compris celles visant à modifier le règlement de l'immeuble ».

On aurait cru que cela fermerait enfin la porte à cette notion de règle tacite dans les copropriétés. Mais la décision dans l'affaire *Le Saint-Amable* jette à nouveau de l'incertitude. Le tribunal réfère aux jugements rendus avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en janvier 2020 et retient que le règlement de l'immeuble peut être modifié tacitement, mais pas l'acte constitutif ni l'état descriptif des fractions. Il rejette alors la modification tacite à l'acte constitutif qui est invoquée par l'une des parties. Il retient toutefois que l'analyse des faits de l'affaire qui lui est soumise permet de conclure à une autorisation tacite qui devait être donnée par l'assemblée. En effet, la déclaration de copropriété prévoyait qu'aucune installation ou structure ne pouvait être faite dans les parties communes « sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. » Après avoir fait son analyse, le juge conclut que l'assemblée des copropriétaires a tacitement donné son consentement à un agrandissement d'un balcon. Il conclut à une tolérance qui a conféré un droit personnel pour une période indéfinie.

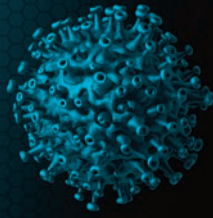
On comprend que le nouveau droit n'a pas été plaidé devant le tribunal avant qu'il rende sa décision. Les nouveaux textes de loi entrés en vigueur un mois avant la décision ne sont pas invoqués dans le jugement. Ils ont peut-être échappé au tribunal. On espère que les tribunaux rectifieront le tir suite aux modifications législatives qui devaient avoir mis un terme à cette notion de modification tacite de la déclaration de copropriété.

Quant aux autres décisions qui peuvent être adoptées par l'assemblée et qui ne concernent pas la modification de la déclaration de copropriété, la porte semble ouverte par la Cour supérieure, même si elle a conclu dans l'affaire *Le Saint-Amable* à une tolérance créant un droit personnel et limité, pouvant être révoqué.

Les modifications au *Code civil* se sont malheureusement limitées aux modifications du règlement de l'immeuble. Les deux autres parties de la déclaration de copropriété n'ont pas été considérées, sans doute parce que la loi prévoit déjà une majorité plus exigeante à l'article 1097 C.c.Q., un acte notarié et la publication au registre foncier. Il faut comprendre que le *Code civil* et la jurisprudence récente sont clairs : les modifications à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions requièrent une décision en assemblée, un acte notarié et une publication.

On peut souhaiter que lorsque le nouveau droit sera plaidé devant les tribunaux, ces derniers appliquent la volonté exprimée timidement, mais clairement par le législateur, à savoir que les décisions réservées à l'assemblée ne devraient pouvoir se prendre que formellement, en assemblée ou par résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter.

La prudence est donc de mise d'ici à ce que les tribunaux reviennent sur cette question. On recommande de limiter tout geste et toute tolérance qui pourraient être interprétés comme une autorisation tacite de l'assemblée des copropriétaires ou encore du conseil d'administration.



Attention aux mesures légales trop imaginatives pendant la période de crise sanitaire!

M^e Christine Gagnon, not. E

La crise sanitaire, le confinement, la fermeture des commerces bousculent nos vies et notre sentiment de sécurité. La distanciation sociale oblige les syndicats à remettre en question la tenue des assemblées et les réunions du conseil d'administration. Mais, la vie doit continuer et l'ingéniosité est très utile en cette période où l'inconnu est plus présent que jamais.

Le syndicat doit continuer à fonctionner. Les contrats d'assurance doivent être renouvelés, le contrat d'entretien aussi, l'ascenseur doit être réparé, le nouveau contrat avec un gestionnaire signé, etc. Les syndicats se demandent comment continuer à fonctionner.

Nous avons déjà publié des commentaires à l'effet que les assemblées annuelles peuvent généralement être reportées de quelques semaines, voire quelques mois. Les administrateurs demeurent en poste jusqu'à la prochaine élection, même si le terme d'un an est dépassé. En cas de démission d'un administrateur, de décès, d'incapacité ou autre, la loi prévoit déjà que ce sont les autres administrateurs en place qui prennent la décision de nommer un remplaçant et généralement la déclaration de copropriété prévoit la même chose. La tenue de l'assemblée n'est pas requise. Quant au budget, la déclaration prévoit généralement qu'en cas de retard dans l'adoption d'un nouveau budget, les copropriétaires continuent à verser les contributions qui étaient payables pendant l'exercice financier précédent. Les administrateurs ont souvent un pouvoir d'emprunt en cas d'urgence qui est stipulé dans la déclaration de copropriété. C'est souvent une solution alternative qui n'est même pas considérée pour remplacer temporairement une contribution spéciale alors que l'assemblée n'est pas en mesure de se prononcer.

La loi prévoit que les résolutions écrites signées par tous les copropriétaires habiles à voter ont la même valeur que si elles avaient été adoptées en assemblée. On rappelle que les seules résolutions écrites qui ont une valeur certaine dans l'état actuel du droit, sont celles qui sont « approuvées » par la signature de tous les copropriétaires habiles à voter. Certains disent « c'est la pandémie, adoptons des résolutions sur une feuille qui sera signée par chaque personne habile à voter dans la case oui ou dans la case non, on fera le décompte des voix et ensuite on verra si la résolution est adoptée ». Il faut rappeler que cette façon de faire est pour le moment incertaine et considérée illégale par la majorité des juristes et des auteurs. Aucun jugement n'a validé cette façon de faire et la pandémie n'y change rien. La loi prévoit que la résolution est signée par toutes les personnes. Une personne qui signe pour refuser la résolution, l'a-t-elle signée ou l'a refusée?

Certains proposent de tenir des assemblées virtuellement. Cela n'est pas prévu par la loi qui ne l'autorise que pour les réunions du conseil d'administration. Si le législateur avait voulu le permettre aussi pour les assemblées, il l'aurait précisé clairement, comme pour le conseil d'administration. Un juge l'a autorisé à un syndicat de manière exceptionnelle pendant la pandémie dans un jugement rendu dans un contexte où il y avait urgence. Une urgence, ce peut être des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais ce n'est pas que la date prévue de l'assemblée annuelle est passée. Si la réunion virtuelle

était possible, pourquoi aurait-il fallu aller démontrer l'urgence à un juge et que celui-ci l'aurait-il autorisée en invoquant des pouvoirs exceptionnels?

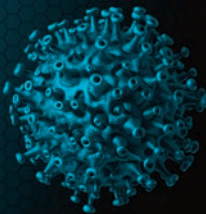
Il faut exercer une certaine prudence et ne pas recourir à des moyens qui sont habituellement interdits en se croyant tout permis parce que c'est la pandémie.

Il peut être pratique et très tentant de se montrer imaginatifs et plus permissifs dans l'adoption des décisions de l'assemblée. Le risque, c'est de poser ensuite des gestes sur la base de décisions qui ne sont pas valides. Les décisions peuvent être contestées jusqu'à 90 jours après la date de l'assemblée. Et le délai de 90 jours est suspendu en raison de la crise sanitaire. Il ne recommencera à courir que lorsque les tribunaux seront ouverts. On appelle donc à la prudence. Certains peuvent être tentés de contourner les règles pour régler une situation et causer un problème encore plus grave en agissant sur la base de décisions qui ne sont pas valides.

Les administrateurs et gestionnaires peuvent engager leur responsabilité en se croyant autorisés à contrevenir à la loi. Quand les choses retourneront à la normale, on ne peut pas prévoir quelle sera la réaction des copropriétaires, des assureurs et des tribunaux pour des actes illégaux posés de bonne foi ou non, mais en connaissance de cause. On peut prévoir que la pandémie n'excusera pas tout et certains pourraient devoir répondre de leurs gestes.

Le meilleur moyen reste d'obtenir l'approbation écrite de chacune des personnes habiles à voter. C'est la meilleure façon en ce moment de procéder pour l'adoption d'une résolution quand c'est possible. Cette approbation à la résolution peut être donnée par courriel. Les copropriétaires n'ont pas à signer une même feuille. C'est même déconseillé de se promener avec un papier qui circule entre toutes les personnes concernées. Chacun reçoit le projet de résolution, l'imprime, le signe et le retourne au c.a. ou au gestionnaire. On peut même considérer une autorisation donnée par un courriel. Si la copropriété est trop grande pour procéder ainsi, alors il faut se demander s'il y a urgence, véritable urgence. Si c'est le cas, il faut consulter un avocat ou un notaire qui s'y connaît en copropriété. On peut voir avec le conseiller si une autre solution peut remplacer l'adoption de résolutions d'assemblée adoptées d'une manière qui n'est pas permise par la loi ou dont la validité pourra être contestée pendant des mois.

On rappelle que la personne qui n'a pas acquitté ses charges depuis plus de trois mois perd son droit de vote sans aucune formalité. Si cette personne est administrateur, elle cesse par le seul effet de la loi à occuper cette fonction.



Les communications pendant la pause COVID-19

M^e Yves Papineau, Ad. E.

Pendant la pause et le confinement, il est des plus important de bien renseigner les copropriétaires sur l'état du syndicat, les démarches du conseil et la vie communautaire. Il n'y a rien de pire que de les laisser dans l'ignorance ou l'incertitude.

Il y a quelques années, le conseil croyait suffisant d'apposer une affiche à côté de l'ascenseur pour informer les copropriétaires. Depuis, les administrateurs ont compris qu'une information régulière et précise est souhaitée par les copropriétaires qui demandent une plus grande transparence et d'être consulté à l'occasion, même si cette consultation n'est pas obligatoire.

Les copropriétaires ont le droit d'être informé et plus il y a d'information, moins il y a de frustration et de prétention de complot.

Pendant le confinement, certains pourraient profiter de cette période pour instaurer un site intranet ou internet pour le syndicat, le mettre à jour ou l'améliorer.

Si le site contient, la déclaration de copropriété, les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires, les plans et devis de l'immeuble bâti, les noms et adresses postales des copropriétaires, le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyances s'ils existent présentement ou lorsqu'ils seront obligatoires, les règlements de l'immeubles et ses modifications, les états financiers, les résolutions écrites, les contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral et la description des parties privatives lorsqu'adoptée et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement, vous aurez un registre du syndicat virtuel qui remplira les exigences du *Code civil du Québec* et qui permettra aux copropriétaires de le consulter sans déranger les administrateurs ou le gestionnaire.

Les communications pourraient rappeler que les questions de sécurité sont toujours de mise même en cas de confinement. Si le système d'alarme se déclenche, il faut quand même évacuer l'immeuble de manière encore plus sécuritaire qu'à l'habitude. La distanciation doit être respectée et il faut se protéger et agir de façon à éviter la propagation du virus lors de l'évacuation.

Sans rentrer dans le potinage, certaines informations pourraient être transmises aux autres copropriétaires leur permettant de se ravitailler dans un petit commerce

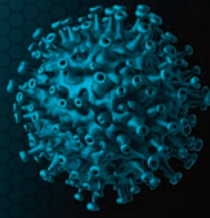


de quartier méconnu situé à côté de l'immeuble ou leur fournissant des informations leur permettant d'améliorer leur quotidien pendant cette retraite fermée.

Il y aurait peut-être des messages de la part du concierge ou du gestionnaire à transmettre aux copropriétaires afin d'améliorer la situation.

Il faut être créatif pour améliorer la qualité de vie de tous, car il semble que ce ne sera pas demain la fin.

La communication est encore plus importante dans une période où nous sommes limités dans nos déplacements et dans l'information.



La justice au temps de la crise sanitaire : la technologie au renfort

M^e Yves Papineau, Ad. E.

Pour certaines copropriétés et certains copropriétaires impliqués dans des affaires pendantes devant les tribunaux, la crise de la COVID-19 signifie également un ralentissement de ces dossiers, lorsque ce n'est pas carrément la remise d'un procès.

En effet, en date de ce jour, toutes les causes civiles non urgentes qui devaient être entendues par les différentes instances judiciaires sont suspendues jusqu'au 31 mai 2020 inclusivement pour la Cour du Québec et la Cour supérieure (division de Québec), et jusqu'au 29 mai 2020 pour la Cour supérieure (division de Montréal). Elles ont été reportées à une date ultérieure à être déterminée conformément à la pratique établie pour le district dans lequel il devait avoir lieu.

Depuis le 15 mars 2020, les délais de procédure civile sont suspendus durant toute la période d'urgence sanitaire (arrêté ministériel no 2020-4251). Il n'y aura donc pas de perte de droits d'action par prescription ou par l'écoulement des délais durant cette période.

Lorsque l'on considère le délai qui peut s'écouler entre l'institution d'une procédure et l'obtention d'une date de procès, qui peut parfois être assez long, l'on ne s'étonnera pas qu'une certaine grogne règne au sein des copropriétés qui nourrissent l'espoir d'obtenir jugement en 2020. C'est pour cette raison que nous avons suggéré de procéder par voie de médiation et arbitrage lors du précédent bulletin.

Or, le proverbe veut que la nécessité soit la mère de l'invention, et comme de fait, le Barreau du Québec rapportait récemment ce qui semble être une première historique dans le milieu judiciaire : la tenue d'un procès entièrement virtuel, auquel les avocats, les témoins et le juge Clément Samson participaient par l'entremise de leurs outils électroniques (téléphones, tablettes, etc.)

D'autres innovations surgissent de la situation actuelle.

Depuis le 1^{er} avril, les notaires du Québec peuvent exceptionnellement, jusqu'à la fin de la période d'urgence sanitaire, clore un acte notarié à distance. Le Québec n'est pas en retard à cet égard, la France le permettant depuis le 3 avril jusqu'au 24 juin prochain.

La Cour d'appel du Québec a lancé, le 9 avril dernier, sous forme de projet pilote, et suivant certaines conditions, la première phase de son greffe numérique.

Tous les tribunaux travaillent à faciliter l'accès à la justice, notamment par l'usage de moyens technologiques, et une annonce à cet effet est attendue prochainement.

Quiconque aura eu l'occasion d'assister à une audience en Cour saura reconnaître que de passer de l'actuel au virtuel n'est pas simple. Malgré la prolifération des technologies de l'information, le système de justice québécois s'était montré jusqu'à maintenant relativement lent et timide dans son exploitation et sa mise à profit des outils technologiques et numériques, tels que la visioconférence. Par contre, il faut aussi tenir compte que le

système judiciaire répond à des règles strictes qu'il faut respecter et qui sont oubliées lorsque l'on pense à des audiences virtuelles où toutes les parties sont à distance l'une de l'autre. Il n'y a pas que le juge, les avocats et les témoins, mais aussi les greffiers, les secrétaires des juges, les fonctionnaires et tous les autres intervenants qui participent au système judiciaire.

On n'a qu'à penser à tous les jugements qui doivent être signés par le juge une fois rédigés, les jugements qui doivent être soumis à l'enregistrement pour calculer le point de départ des différents délais, l'enregistrement de l'audition pour en permettre l'appel, la numérisation des documents, pièces et procédures pour qu'ils soient disponibles et utilisables par toutes les parties lors de l'audition, etc.

Il ne faut pas non plus oublier que le juge doit apprécier la crédibilité des témoins, et que cette crédibilité peut être affectée par leurs gestes, leur comportement, leur expression faciale, etc.

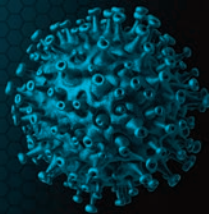
Déjà, plusieurs intervenants du monde judiciaire voient dans cette situation une opportunité à saisir. Alors que nos palais de justice sont presque arrêtés par crainte d'un achalandage propice à la propagation du virus, ne gagnerait-on pas à déployer les ressources nécessaires pour faire une règle de cette exception, et ainsi faire résolument entrer la justice dans le 21^e siècle? Le fruit est certainement mûr, et le contexte actuel incite à s'en saisir.

Les tribunaux procèdent déjà depuis longtemps à des auditions téléphoniques de certaines questions de gestion plutôt qu'en personne et sont à travailler pour que des auditions virtuelles soient possibles à très court terme.

En effet, nombreux sont les dossiers qui pourraient être instruits à distance (mais certainement pas tous), et procéder ainsi permettra d'éviter un engorgement excessif du système judiciaire, lequel pourra continuer d'opérer malgré la situation sanitaire.

La crise actuelle permet de faire progresser la technologie dans le système judiciaire, mais il ne faut pas croire que tout sera facile et rapide. Il y a beaucoup de considérations à prendre en compte, de mentalités à changer et de moyens technologiques à adapter. Il faut aussi prendre en considération que notre système judiciaire est fondamentalement et doit demeurer public (sauf les auditions à huis clos) et accessible à tous.

<http://fr.condolegal.com/vos-droits/fiches-pratiques/834-mediation-en-copropriete>



Conseils d'expert – Les bassins d'eau et leur mise en pause

Daniel Delorme - Odyssée Aquatique

En raison de la progression du coronavirus (COVID-19), le gouvernement du Québec a déclaré l'état d'urgence sanitaire le 14 mars 2020 et a ordonné la réduction au minimum des activités de l'ensemble des services et activités non prioritaires, dont ceux relatifs aux piscines. Cependant, le [Centre d'expertise et de référence en santé publique](#) préconise des mesures de prévention à être mises en place dans les piscines et les spas publics, en respectant le Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels. Un spécialiste en entretien de spas et de piscines, monsieur Daniel Delorme, nous a partagé des conseils précieux en cette matière.

Piscines intérieures

Les consignes en cette matière sont les suivantes :

- Ne pas vider les piscines et les laisser sans eau, des problèmes majeurs pourraient en découler, en autres, des problèmes de structure et congestion d'équipement technique;
- Maintenir la température de l'eau entre 78 et 80 degrés Fahrenheit;
- Assurer une température ambiante deux degrés supérieurs à l'eau dans l'enceinte de la piscine;
- Ne pas arrêter les systèmes de ventilation;
- Maintenir le taux de chlore libre selon les normes 0.8 à 2.0 parties par million;
- Maintenir le pH entre 7.2 et 7.8;
- Vérifier quotidiennement les équipements mécaniques, les niveaux d'eau et les réservoirs de produits chimiques.

ATTENTION ! Vider la piscine n'est pas une solution à privilégier. Cette opération doit être effectuée par des experts. De plus, des coûts importants sont à prévoir pour la phase 1, soit celle de la vidange, et la phase 2, soit celle de la remise en service.

Recommandation : Il faut plutôt opter pour l'entretien quotidien.

Piscines extérieures

Le temps chaud sera bientôt une réalité. Les piscines extérieures ne peuvent être laissées dans des conditions printanières, qu'elles soient résidentielles que commerciales. La stagnation de l'eau va engendrer de la contamination, propager des algues et attirer la faune. C'est sans compter les risques de débordement, de senteur nauséabonde et de danger pour la sécurité des occupants de l'immeuble. C'est pourquoi il faut faire preuve de prévoyance :

- **Piscines de béton :** Il y a lieu de vider celles-ci, les nettoyer et les mettre en opération rapidement. Cet exercice doit nécessairement être effectué par un spécialiste de



l'industrie de la piscine, au risque d'occasionner plusieurs problèmes majeurs. S'improviser en pareille matière n'est pas recommandé, par exemple, risque d'un soulèvement de la piscine, d'une réinstallation inadéquate des systèmes mécaniques, d'une manipulation déficiente des produits chimiques, etc.;

- **Piscines en vinyle :** Il n'y a surtout pas lieu de les vider, on doit ajuster les niveaux d'eau, nettoyer la piscine, ajouter les produits chimiques, installer les équipements mécaniques et mettre en circulation. La préparation d'une piscine de vinyle nécessite plusieurs étapes lors de la préparation printanière : il est recommandé de recourir aux services d'un spécialiste de l'industrie.

À RETENIR : Les piscines publiques sont tributaires du Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels et doivent être soumises à une bonne chimie et microbiologie pour fonctionner selon les normes. Il est essentiel qu'elles demeurent salubres pour ceux qui les utiliseront.

Pour en savoir plus, communiquez avec **Odyssée Aquatique**
2599, boul. Le Corbusier
Laval QC H7S 2E8
Tél. : 450 680-1698