

Copropriétés divisées

Vers un encadrement de la gestion ?

Philippe Samson, avocat

La copropriété est depuis plusieurs années le mode de développement urbain par excellence pour densifier le territoire disponible de façon durable et ainsi limiter l'étalement des villes tout en développant le réseau de transport collectif. Devant la popularité sans cesse grandissante de ce phénomène, devrait-elle être davantage encadrée? Portrait de la situation.

Vivre en copropriété implique des obligations et des responsabilités particulières de grande importance. Un laisser-aller généralisé de la part des copropriétaires pourrait non seulement leur être préjudiciable, mais il pourrait aussi devenir une source de problèmes d'envergure pour les municipalités ou l'État advenant un dérapage généralisé. C'est qu'au-delà des aspects financiers particuliers qui relèvent de la gestion de la copropriété, le fait que l'objet en cause est un bâtiment à part entière apporte toute une gamme d'aspects complémentaires tout aussi importants sur lesquels il est important de s'attarder.

» Au cours des dernières années, quelques cas de fraude par des gestionnaires de copropriété ont été médiatisés. Cela demeure néanmoins un phénomène très marginal pouvant être évité.

Une question de gouvernance

D'emblée, il est impossible de passer sous silence le désintérêt trop fréquent des copropriétaires pour la gestion de leur immeuble. En effet, comme le remarque M^e Yves Papineau : « Une fois bien installés dans leur nouvelle résidence, de nombreux copropriétaires ne s'en tiennent plus qu'au paiement de leurs charges communes et ne se soucient guère de la façon dont est administré leur immeuble. Souvent, ils n'auront même pas pris la peine de lire leur déclaration de copropriété ». Pire encore, dans le cas des petites copropriétés de quelques unités, il arrive que celles-ci soient totalement dysfonctionnelles, les copropriétaires se limitant à simplement payer chacun leur part du déneigement et des assurances qui leur sont propres. Selon M^e Yves Joli-Cœur, Ad.E. : « Ce genre de comportement peut s'expliquer par le fait que les copropriétaires ne comprennent souvent même pas ce qu'est un syndicat. Ils ne savent pas comment administrer leur immeuble et croient que s'en tenir à la règle du gros bon sens suffit ».

Pourtant, que ce soit dû à la négligence ou à l'incompréhension, ne pas faire de suivi des dossiers ou ne pas considérer les règles juridiques peut favoriser l'avènement de situations désastreuses. En guise d'exemple, les assureurs sont de plus en plus réticents à couvrir les copropriétés délinquantes. « L'absence de procès-verbaux, le manque de suivi dans l'entretien de l'immeuble et l'invalidité des registres sont tous autant de facteurs ayant comme effet d'accroître le facteur de risque pour les compagnies d'assurance », explique M^e Joli-Cœur. Aussi, dans ce milieu où les joueurs se font de plus en plus rares, cela peut entraîner plus de difficultés à carrément assurer la bâtisse ou à pouvoir le faire pour sa juste valeur. « Il est fréquent lors d'un sinistre que les copropriétaires découvrent à ce moment que leur immeuble n'était pas couvert pour la pleine valeur, limitant ainsi le dédommagement », poursuit-il.

Par ailleurs, pour diverses raisons, les copropriétaires choisiront à l'occasion de déléguer à un tiers externe la totalité des actes relatifs à la gérance de leur immeuble. Bien qu'opter pour une gestion externe par des gens de métier puisse effectivement être bénéfique pour la copropriété, il est primordial que cette décision ne soit pas prise dans le seul but d'avoir la conscience tranquille et de s'exonérer de ses responsabilités de copropriétaire. En effet, ne pas faire preuve d'un minimum de vigilance pourrait donner ouverture à des situations frauduleuses. C'est ainsi qu'au cours des dernières années, quelques cas de fraude par des gestionnaires de copropriété ont été médiatisés. Cela demeure néanmoins un phénomène très marginal pouvant être évité. « Souvent les copropriétaires ne vérifient même pas où vont leurs frais de condos. Il y a même des cas où l'argent des syndicats n'est même pas conservé dans un compte de banque à leur nom. Est-ce normal de laisser autant d'argent sans surveillance à quelqu'un qu'on va voir une fois par année? », remarque M^e Papineau.

En définitive, bien qu'étant un élément de dysfonctionnement spectaculaire, il demeure que la fraude est bien loin de constituer le fer de lance qui doit justifier un meilleur encadrement des copropriétés. Selon M^es Papineau et Joli-Cœur, il y a d'autres aspects, plus surnois certes, mais tout aussi dévastateurs, qu'il faudrait examiner attentivement et peut-être aussi mieux encadrer.

L'entretien des immeubles

La copropriété divisée n'est plus un phénomène si récent de sorte que de nombreux immeubles commencent à présenter des signes de vétusté. Le fait qu'un grand nombre d'édifices à logements déjà âgés aient été convertis en copropriétés va aussi dans ce sens. Que ce soit dû au vieillissement normal des immeubles ou le résultat d'une gestion ayant négligé l'entretien et la conservation, force est de constater qu'au cours des prochaines années d'importantes sommes devront être investies pour de l'entretien ou des réparations d'envergure. Or, selon M^es Papineau et Joli-Cœur, il y a de fortes chances pour que cela crée de sérieux problèmes pour les copropriétaires. En effet, rares sont les copropriétés qui ont pris soin au cours des années de constituer un fonds de prévoyance suffisant. Diverses raisons peuvent expliquer cette absence de volonté : le fait de vouloir réduire le plus possible les « frais de condos » mensuels, l'absence de mesures normatives plus sévères et explicites au Code civil et la classique attitude qui consiste à tout reporter au lendemain en sont quelques exemples.

» Bien qu'étant un élément de dysfonctionnement spectaculaire, il demeure que la fraude est bien loin de constituer le fer de lance qui doit justifier un meilleur encadrement des copropriétés.

Selon M^e Papineau, un changement de mentalité est nécessaire. « Il est temps que les copropriétaires prennent vraiment conscience que c'est important de bien s'occuper de son immeuble et que cela se fait en contribuant au fonds de prévoyance et en évitant d'attendre que la bâtisse se détériore avant de la réparer ». M^e Joli-Cœur partage cet avis et renchérit en faisant des parallèles avec certains événements ayant fait l'actualité dans le passé. « Que ce soit un viaduc qui s'abat sur un véhicule ou un morceau de façade qui se détache et tombe sur la tête d'un passant, il est devenu inacceptable de laisser perdurer l'incurie au point d'entraîner la mort de personnes. »

Heureusement, on constate déjà une amélioration de la situation quant à cet aspect de par le changement de mentalité qui s'installe progressivement, comme le remarque M^e Papineau : « Au début, les gens n'appréciaient guère ce concept, car ils ne comprenaient pas pourquoi lors de la vente les montants déboursés pour le fonds ne leur revenaient pas. Aujourd'hui, les gens sont plus informés et en saisissent plus l'importance. On constate d'ailleurs qu'un fonds de prévoyance raisonnable est un élément de plus en plus considéré dans le processus décisionnel de l'achat d'une copropriété », remarque M^e Papineau.

Vers la création d'une commission

Au cours des dernières années, les divers intervenants du milieu de la copropriété divisée se sont rassemblés à quelques reprises afin de se faire part de leurs inquiétudes mutuelles et de tenter de trouver des solutions. C'est ainsi qu'en 2009, le Groupe de travail sur la copropriété divisée a été créé afin d'identifier les problèmes actuels autour de l'encadrement des copropriétés et, au besoin, de suggérer des améliorations au droit et au fonctionnement de la copropriété afin de favoriser une meilleure protection du public.

Présidé par M^e Christine Gagnon, notaire, ce comité était aussi composé de divers intervenants, dont la Société d'habitation du Québec, la ville de Montréal ainsi que M^e Yves Papineau et M^e Michel Paradis en tant que représentants du Barreau. Aussi, à l'occasion du déroulement des travaux, le Groupe de travail a invité plusieurs organismes à leur faire parvenir un mémoire écrit de leurs commentaires relativement aux objectifs poursuivis. C'est ainsi que le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCO), dont fait partie du Conseil d'administration M^e Yves Joli-Cœur, Ad.E., a présenté en février 2010 au Groupe de travail un mémoire exhaustif présentant les principaux points qui pourraient améliorer les pratiques des copropriétés. Le rapport final du Groupe de travail a été présenté au ministre de la Justice en mars 2011 et est maintenant public. Le ministre de la Justice étudie présentement les recommandations et songe à mettre en place au cours des prochains mois une Commission de révision sur la copropriété.