



Faire de la formation une réussite
En versant vos contributions formation à l'AGEFOS PME,
conjuguez votre avenir au présent
agefos-pme.com

Accueil > Toutes les études > [N° 576] - DROIT QUÉBÉCOIS : Fonds de prévoyance : Une question d'équité

[N° 576] - DROIT QUÉBÉCOIS : Fonds de prévoyance : Une question d'équité

Écrit par Yves JOLI-CŒUR Dimanche, 25 Mars 2012 10:46

C'est en 1994 que le législateur québécois a introduit une obligation pour toute collectivité de copropriétaires de constituer un fonds de prévoyance. Cette introduction s'est faite à l'occasion de la réforme du Code civil du Québec. Ce fonds de prévoyance est affecté aux dépenses reliées aux réparations majeures et aux coûts de remplacement des parties communes de l'immeuble.

Selon les commentaires du ministre de la Justice de l'époque, l'introduction de cette obligation avait pour but de combler une certaine lacune du droit antérieur. Toutefois, la constitution d'un tel fonds (auparavant appelé «fonds de réserve») était en réalité fort répandue dans la pratique depuis plusieurs années. En droit québécois, les dispositions pertinentes du Code civil sont les suivantes :

- Article 1071 : «*Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacement. Ce fonds est la propriété du syndicat*» ;
- Article 1072 : «*Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires [...] les sommes à verser au fonds de prévoyance.*»

«*La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint [...]*».

Ces dispositions sont claires, à l'effet que tout syndicat de copropriété au Québec a l'obligation de constituer un fonds dit de prévoyance. Celui-ci est destiné à permettre au syndicat de faire face aux coûts des travaux de réparations majeures ou de remplacement des parties communes. L'idée du législateur était donc d'anticiper le financement de ce type de travaux et d'éviter ainsi des appels de charges exceptionnels pour des montants très conséquents. Idéalement, le fonds de prévoyance est alimenté régulièrement jusqu'à la date à laquelle les travaux doivent être exécutés, ce qui rend pour les copropriétaires cette contribution plus acceptable, tant financièrement que «politiquement». C'est aussi une question d'équité entre les différentes générations de copropriétaires. Il en est, en effet, peu convenable que les premières générations de copropriétaires négligent sans conséquence, de provisionner les coûts liés à la vétusté du bâtiment et laissent la charge aux générations suivantes de rattraper les lacunes des précédents propriétaires. L'institution a pour objet d'imposer une équité intergénérationnelle entre les copropriétaires.

Comme son nom l'indique, le fonds de prévoyance est destiné à faire face à des travaux prévus et ne couvre pas l'hypothèse d'un sinistre majeur survenant abruptement dans l'immeuble, lequel sera en général couvert par l'assurance que le syndicat a par ailleurs l'obligation de souscrire¹.

Ce fonds doit également être mobilisable, au besoin, ce qui exclut que l'argent récolté soit placé dans des investissements peu sûrs et/ou immobilisés en contrepartie, par exemple, d'une rentabilité plus élevée. Rien en revanche n'empêche que le syndicat effectue un placement des sommes récoltées et qu'il en retire des intérêts pour accroître les argents accumulés à ce chapitre.

Ce fonds est également expressément indiqué comme étant la propriété du syndicat. Ceci signifie qu'en cas de vente

Rechercher

recherche...

>> Recherche avancée

Se connecter

Bonjour JOLI CŒUR,
Mon Compte

Se déconnecter

Revue de jurisprudence

Parties Communes
Syndic
Contentieux

Charges Recouvrement

Contestations Syndic

Lots De Copropriété

Travaux

Assemblée Générale

Parties Privatives

Courrier des lecteurs

Mon Panier

Votre panier est vide

Newsletter (gratuit)

JOLI CŒUR, Yves

y.joli-coeur@djcllegal.cc

S'abonner

Exemple de newsletter

de son unité de copropriété, un copropriétaire ne peut prétendre récupérer les sommes placées dans le fonds de prévoyance, dont le bénéfice sera conservé au profit de la collectivité des copropriétaires. Par une disposition complémentaire, savoir l'article 1078 du Code civil du Québec, ce fonds est par ailleurs déclaré insaisissable par les créanciers du syndicat et a fortiori ceux des copropriétaires (le fonds n'étant pas leur propriété mais celle du syndicat). Le législateur québécois conforte ainsi la protection du fonds, sous réserve d'une exception pour les dettes nées de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes, ce que le fonds est précisément destiné à financer.

Plusieurs années après l'adoption de cette législation et dans la pratique, il faut cependant mentionner certaines difficultés d'application. Ainsi, certains syndicats de copropriété confondent le budget courant et le fonds de prévoyance. Les copropriétaires se voient ainsi sollicités pour le paiement d'une contribution aux deux sans distinction, et les sommes reçues étant également placées sans distinction dans un seul et même compte bancaire. Une fois cette confusion opérée, il est aisé, voire tentant, d'utiliser les sommes affectées au fonds de prévoyance pour régler les dépenses relevant en réalité du budget courant.

Une autre difficulté d'application de cette institution est le montant qui doit être versé par chaque copropriétaire pour alimenter le fonds de prévoyance. Le texte indique qu'au moins 5 % des contributions annuelles aux charges communes doit être versé par les copropriétaires. Autrement dit, si le syndicat appelle à titre de charges communes une somme totale d'un million de dollars, la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance sera équivalente à cinq pour cent de ce total de contribution aux charges communes, soit cinquante mille dollars. L'équation peut paraître simple ; toutefois, là où le calcul devient complexe, c'est que le pourcentage indiqué par la loi n'est qu'un minimum et qu'en réalité, le fonds de prévoyance doit, tel que l'indique l'article 1071 du Code civil du Québec, être alimenté en fonction des coûts estimatifs des travaux à effectuer. Il appartient donc au Conseil d'administration du syndicat de faire estimer ces coûts par des professionnels afin de déterminer les travaux à envisager à court, à moyen et à long terme et de constituer en conséquence un fonds de prévoyance suffisant. Or, dans la pratique, peu de copropriétés procèdent de la sorte en raison des frais inhérents aux études préalables requises et se contentent d'exiger le 5 % prévu par la loi comme un maximum, ce qui est généralement insuffisant.

Pour contrer cette difficulté, il est envisagé de rendre obligatoire les études de fonds de prévoyance. En Ontario, province canadienne voisine où il existe une institution similaire, la loi exige que les syndicats effectuent périodiquement des études de fonds de prévoyance et préparent un plan de financement. Les études de fonds de prévoyance doivent être réalisées par des professionnels qualifiés et indépendants². Elles constituent, en quelque sorte, une « planification prévisionnelle des travaux à venir » et permettent d'estimer les coûts de ces travaux en vue d'accumuler les fonds en conséquence³.

Qu'en est-il au Québec ? Le législateur québécois a récemment adopté une disposition qui semble aller dans la même direction, le mouvement étant global à l'Amérique du Nord. Le 2 décembre 2010, la loi n°122 a en effet été adoptée et sanctionnée, entrant ainsi en application. Cette loi a modifié la Loi sur le bâtiment avec un objectif clairement affiché, la modernisation des normes de sécurité. À l'époque, plusieurs événements graves de conséquence avaient défrayé l'actualité. Le 26 novembre 2008, une portion de la dalle en béton d'un stationnement intérieur d'un immeuble de Montréal s'était écroulée, causant la mort d'un homme. Un peu moins de deux années plus tard, soit le 10 juin 2010, c'est un balcon d'un autre immeuble de la métropole qui s'est effondré. La locataire qui s'y trouvait avait été grièvement blessée aux jambes.

Avec la loi n°122, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), organisme qui, régit le milieu de la construction, s'est vue confier un pouvoir réglementaire plus large. En vertu de ce pouvoir, elle pourrait prochainement adopter un règlement qui exigerait des propriétaires qu'ils aient un programme d'entretien préventif. Ce règlement s'appliquera bien évidemment aux syndicats des copropriétaires et aux immeubles en copropriété. Récemment, la Régie a, au travers de recommandations, laissée entrevoir ce que pourrait être ce programme d'entretien préventif. Elle a en effet formulé des recommandations pour l'inspection préventive et la détection d'éventuelles conditions dangereuses. En substance, ces recommandations portent sur deux aspects essentiels dans l'immeuble, à savoir les façades et les parcs de stationnement. La Régie recommande que ceux-ci soient inspectés respectivement tous les dix ans après la construction puis à nouveau tous les cinq ans, le tout par un ingénieur, lequel émettrait à l'issue un rapport quant à la nécessité d'y effectuer des travaux.

Ces recommandations pourraient bien préfigurer les futures obligations dans le règlement que s'apprête à adopter la Régie. Les copropriétés se trouveraient, par le fait même, tenues d'inspecter régulièrement leur immeuble et de déterminer avec les professionnels les travaux majeurs ou les remplacements de parties communes à y effectuer. Une fois ces inspections réalisées, lesquelles seront obligatoires, le syndicat disposera d'un élément tangible et sérieux pour fixer le niveau du fonds de prévoyance et la contribution des copropriétaires. La notion de réparation majeure pourra également éventuellement être clarifiée en se basant sur ce qu'identifiait son rapport. Un nouveau souffle sur le fonds de prévoyance et l'équité progresse dans les copropriétés québécoises.

Yves JOLI-CŒUR

1- Article 1073 du Code civil du Québec.

2- Condominium Act de 1998, S.O. 1998, ch. 19; art. 32 (1), Ontario Regulation 48/01

3- Pour en savoir plus : Yves JOLI-CŒUR, *Le fonds de prévoyance : Gage de réussite en copropriété*, éditions Wilson & Lafleur, 2008.

Vos appels d'offres

Recommandations

Textes de lois

Les chiffres du mois

Offres d'emploi

Installation
chauffage

Rénovation
des parties
communes

Travaux
d'ascenseur

< Précédent

Suivant >

Toutes les études