

Québec, le 9 avril 2019

Syndicat de la copropriété du 1 McGill
Madame France Beaupré
1 rue McGill, suite 1
Montréal (Québec)
H2Y 1A3

Objet : Avis juridique – Foyers
ND : 11CG0255

Madame Beaupré,

La présente fait suite à nos récents échanges et à notre rencontre du 5 avril dernier en présence de **Me Yves Papineau** et de Monsieur Jean-Philippe Hébert. Comme convenu, je vous sou mets le présent avis juridique relativement aux travaux qui sont rendus nécessaires pour les foyers et les cheminées dans votre immeuble.

Je comprends que certaines parties privatives des étages supérieurs sont équipées de foyers au bois. Vous m'avez mentionné qu'après avoir fait des vérifications auprès d'experts, ces foyers ne rencontrent plus la réglementation municipale et que des mises aux normes doivent être exécutées, soit pour condamner les foyers¹, les cheminées et les vides techniques, soit pour installer un système de foyers au gaz, soit pour **les rendre conformes comme foyers au bois. Dans ce dernier cas, j'ai compris qu'il n'est pas certain que ce soit possible**, car il est probable que les travaux entraîneraient une occupation plus grande de la cheminée et du vide technique et que des empiétements dans les parties privatives seraient nécessaires. J'y reviendrai. Je comprends aussi qu'il n'est pas certain que, même en supposant les autorisations des copropriétaires concernés, l'espace soit suffisant.

Enfin je note que l'immeuble est déjà desservi par une entrée de gaz, mais qu'il faudrait créer deux colonnes de gaz et répartir ensuite au toit l'alimentation des appartements à partir de là.

Ces travaux de mise aux normes nécessitent des travaux dans les parties communes et dans les parties privatives, et pas seulement celles concernées par l'installation d'un nouveau foyer.

¹ Ceci inclut le fait de transformer le foyer au bois en un foyer électrique. Celui-ci n'en est pas véritablement un et aucune cheminée ou vide technique n'est nécessaire, l'appareil électrique n'étant que décoratif et pouvant émettre de la chaleur par lui-même sans aucune combustion.



Vous avez principalement posé deux questions :

- 1) Quelles autorisations doivent être obtenues pour procéder aux travaux?
- 2) Comment répartir le coût de ces travaux?

1. Documents consultés

Aux fins des présentes, je n'ai pas consulté les rapports d'experts ni la réglementation de la Ville de Montréal. Je tiens donc pour acquis que les informations que vous m'avez données sont exactes.

J'ai consulté les documents suivants, à savoir :

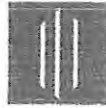
- courriel que vous avez envoyé aux copropriétaires le 21 décembre 2018 intitulé « Suivi sur les foyers »;
- plans de cadastre de l'immeuble;
- Index des immeubles des parties communes;
- déclaration de copropriété reçue devant Me Jacques Roberge, notaire, le 11 septembre 1995 et publiée à Montréal, le 11 septembre 1995, sous le numéro 4 807 096, laquelle a été modifiée aux termes d'un acte de modification à la déclaration de copropriété reçu devant Me Yvon Boily, notaire, le 19 août 2004 et publié à Montréal le 16 septembre 2004, sous le numéro 11 702 936 et d'un acte de modification à la déclaration de copropriété reçu devant Me Christine Gagnon, notaire, le 22 février 2010 et publié à Montréal le 25 février 2010, sous le numéro 16 961 627. Ces documents sont collectivement appelés aux présentes la « Déclaration de copropriété ».

J'ai aussi fait des vérifications dans les registres du Registraire des Entreprises du Québec.

2. Quelles autorisations sont nécessaires pour procéder aux travaux de mise aux normes?

Je note tout d'abord que l'immeuble a été construit de manière à desservir les parties privatives des étages supérieurs par des foyers au bois qui étaient à cette époque conformes aux lois et règlements applicables. Il s'agit là d'une caractéristique de l'immeuble, de sa construction. Il s'agit à mon avis d'un élément qui relève des caractères de l'immeuble et qui participe fort probablement de sa destination².

² *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie*, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.); Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4^e éd., Montréal, Éd. Yvon Blais, 2018, no 151, p. 115 et suiv.; Ludovic LE DRAOULLEC, « Parties privatives, parties communes, parties communes à usage restreint : le défi des foyers et cheminées » dans *Barreau du Québec – Service de la*



Je note aussi que la situation actuelle ne peut être maintenue. Des travaux de mise aux normes sont requis, et ce, sans équivoque. La nouvelle réglementation municipale impose des travaux dans les parties privatives et communes. Des options sont possibles.

Travaux de transformation des foyers au bois pour se conformer aux normes existantes

Nos discussions m'ont amenée à comprendre qu'il est peut-être possible de convertir les foyers au bois non conformes en foyers au bois conformes. Il faudrait toutefois agrandir la cheminée et/ou le vide technique et cela pourrait poser un problème d'espace. Cette question ne semble pas encore résolue.

Dans tous les cas, si ces travaux sont physiquement possibles, il faudrait faire des travaux dans les parties privatives et dans les parties communes. Cela permettrait aux copropriétaires concernés de maintenir un foyer au bois dans la partie privative, mais de le mettre aux normes.

J'ai noté qu'en raison des nouvelles normes, il est impossible de maintenir un foyer au bois à double-face comme plusieurs en ont actuellement. La solution des nouveaux foyers au bois imposerait donc que certains diminuent le « service » de foyer dans leur partie privative en n'ayant qu'une face ouverte.

Ayant de sérieuses réserves sur la possibilité de faire ces travaux en raison de l'espace requis et l'impossibilité de maintenir les foyers à double-face, vous envisagez une autre solution : les foyers au gaz.

Transformation des foyers au bois en foyer au gaz

J'ai compris aussi que vous envisagez, pour la plupart des cas, de remplacer les foyers au bois non conformes par des foyers au gaz. L'immeuble étant déjà desservi par le gaz, il faudra créer deux montées de gaz (au nord et au sud) partant du sous-sol jusqu'au toit en passant par les parties communes. Du toit, le gaz sera redistribué dans les parties privatives pour alimenter les foyers et les conduits pourront passer dans les parties communes et les parties privatives.

Des travaux seront requis dans les parties privatives et les parties communes.

Condamnation des foyers

Enfin, il est possible de condamner non seulement les foyers hors normes, mais aussi les vides techniques et les cheminées qui sont situés dans les parties communes. Cela requiert aussi des travaux dans les parties communes et dans les parties privatives.



Cela impliquerait de cesser de desservir les parties privatives concernées et changerait les caractéristiques de l'immeuble donc peut-être la destination de l'immeuble. Ce n'est pas une option qui est envisagée, du moins pas de manière générale sans obtenir le consentement de ceux qui sont concernés.

Travaux dans les parties communes

Je ne crois pas que quiconque contestera que ces travaux décrits ci-dessus impliquent la transformation des parties communes actuelles. Il s'agit donc de travaux de transformation des parties communes et privatives. Mais il s'agit de travaux qui ne sont pas optionnels. Certes le syndicat a différentes options sur la table, mais il doit nécessairement faire des travaux de mise aux normes pour des questions de réglementation municipale, mais aussi de sécurité à ce que j'en comprends. Le défaut de le faire pourrait engager la responsabilité du syndicat et peut-être même de ses administrateurs³. Même la condamnation des foyers et des cheminées et vides techniques entraînerait des travaux correctifs.

La jurisprudence a établi que les travaux de mise aux normes, étant nécessaires à la conservation de l'immeuble, échappent à l'article 1097 C.c.Q. qui prévoit que l'assemblée des copropriétaires doit se prononcer à la double majorité sur les travaux de transformation⁴.

L'article 1053 C.c.Q. édicte que la réparation des pouvoirs entre le c.a. et l'assemblée relève de la déclaration de copropriété, sous réserve évidemment des articles 1096 et suivants du C.c.Q. On a déjà déterminé que l'article 1097 C.c.Q. ne s'applique pas. L'article 9.1 de la Déclaration de copropriété prévoit que toutes les décisions qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée sont de la compétence du conseil d'administration. Les clauses 8.3.1 et 8.3.2 imposent au conseil d'administration les devoirs d'administrer l'immeuble, voir au respect de sa destination et à sa conservation.

Je suis donc d'avis que la décision relative aux travaux de mise aux normes dans les parties communes n'est pas assujettie à l'article 1097 C.c.Q., relève de la conservation de l'immeuble et de la protection de sa destination et est assujettie à une décision du conseil d'administration et non de l'assemblée.

Travaux dans les parties privatives

Des travaux pourront être nécessaires dans une partie privative pour installer des conduites de gaz ou faire circuler des cheminées et/ou des vides techniques sans que ces travaux ne concernent spécifiquement la partie privative. Il s'agit à mon avis de travaux accessoires à ceux mentionnés ci-dessus et l'article 1066 C.c.Q. prévoit que le

³ Voir notamment l'article 1077 C.c.Q.

⁴ Nadeau c. Bérubé, 2014 QCCS 3926; Huard c. Bourdon, 2018 QCCS 3160; Legendre c. Arpoulet, 2016 QCCS 1516. Voir aussi Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4^e éd., Montréal, Éd. Yvon Blais, 2018, no 643, p. 115 et suiv.; Ludovic LE DRAOULLEC, « Parties privatives, parties communes, parties communes à usage restreint : le défi des foyers et cheminées » dans Barreau du Québec – Service de la qualité de la profession, *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 447, 2018, p. 1, 22.



copropriétaire ou l'occupant doit subir ces travaux. Évidemment cela ne permet pas d'empiéter dans sa partie privative sans son consentement. Il est à noter que les avis prévus par la loi doivent être donnés.

Quant aux travaux relatifs au foyer lui-même et à ses accessoires dans la partie privative, je suis d'avis que le copropriétaire peut exercer un choix dans sa partie privative⁵ :

- faire des travaux pour conserver un foyer au bois dans la mesure évidemment où le conseil arrive à la conclusion que cela est possible sans empiéter dans d'autres parties privatives ou même simplement possibles techniquement (en tenant compte notamment des autres travaux, de l'espace requis, des coûts, de la sécurité, des inconvénients pour les autres copropriétaires, etc.);
- faire des travaux pour aménager un foyer au gaz et se brancher sur le système de gaz dans les parties communes;
- condamner son foyer si les moyens techniques le permettent en prenant en considération le mode de mise aux normes choisi par le conseil d'administration, c'est-à-dire fermer l'âtre du foyer et ne pas se brancher sur les conduites qui seront amenées par le syndicat jusqu'à son espace privatif.

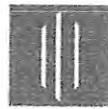
Choix de faire des travaux ou non

J'ai déjà mentionné que les travaux de mise aux normes sont obligatoires dans les parties communes même pour les cas où on choisirait de condamner le foyer lui-même. Ces travaux sont sous la responsabilité du conseil d'administration.

Je suis d'avis que le conseil d'administration a la responsabilité de faire ces travaux dans les parties communes qu'un copropriétaire désire s'y brancher ou non. Il doit à mon avis aménager les parties communes pour maintenir le « service » de foyer aux parties concernées, que le copropriétaire décide de s'y brancher ou non. Le contraire aurait des effets sur les autres copropriétaires. Tout d'abord, priver de service une partie privative pourrait contrevenir à la destination de l'immeuble. Ainsi, dans le futur, comment s'assurer que ce copropriétaire ou un ayant droit de réclamerait pas le service et imposerait de nouveaux travaux. Cela générerait des dépenses additionnelles et causerait des inconvénients au syndicat et aux autres copropriétaires qui subiraient les travaux. De plus, il faut rappeler que les travaux sont obligatoires pour des parties communes qui sont déjà à l'usage restreint de ces copropriétaires. Il ne serait pas opportun de leur permettre de renoncer à ce droit sans modifier la déclaration de copropriété à l'acte constitutif de copropriété⁶ en suivant les dispositions de l'article 1097 C.c.Q., surtout que cette renonciation aurait des impacts sur les autres copropriétaires. Enfin, le partage du coût des travaux serait assez difficile à gérer lors de la réalisation des travaux de mise aux normes et dans le futur. Ainsi, si des

⁵ Ludovic LE DRAOULLEC, « Parties privatives, parties communes, parties communes à usage restreint : le défi des foyers et cheminées » dans Barreau du Québec – Service de la qualité de la profession, *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, vol. 447, 2018, p. 1, 24-27. Je souligne toutefois qu'à mon avis Me Le Draoullec confond en partie les notions de destination de l'immeuble et de destination des parties privatives.

⁶ *Mammis c. Fang*, 2016 QCCS 2601.



copropriétaires n'acceptent pas certains travaux, ceux qui en veulent et qui y ont droit pourraient payer plus cher.

Je vous recommande de rendre le service disponible à chacun afin de maintenir la situation actuelle.

Vous devrez décider si deux options ou une seule sera retenue en excluant la condamnation des foyers, sauf avec l'accord de tous ceux qui sont concernés. Comme ce n'est pas une option que vous envisagez je ne m'y attarderai pas.

3. Comment répartir le coût de ces travaux?

Pour les travaux dans une partie privative au bénéfice de cette même partie privative (foyer, âtre, etc.), il m'apparaît évident que chaque copropriétaire doit assumer les coûts réels relatifs à sa partie privative.

Quant aux travaux dans les parties communes et dans les parties privatives au bénéfice de plus d'une partie privative⁷, je suis d'avis qu'on peut qualifier ces travaux de mise aux normes⁸ de travaux de réparations majeures ou de remplacement des parties communes à usage restreint.

C'est l'article 1064 C.c.Q. et les articles 1071 et 1072 C.c.Q qui s'appliquent. Ces articles ont été interprétés par la Cour d'appel dans l'affaire *Almaca*⁹. La Cour d'appel nous enseigne que pour les parties communes à usage restreint, les copropriétaires concernés paient les charges communes qui résultent de l'utilisation, soit les charges d'entretien et de réparation courante. Ce n'est pas le cas à mon avis ici.

Quant aux charges relatives aux réparations majeures et au remplacement des parties communes à usage restreint, elles sont réparties entre tous les copropriétaires, à moins que la déclaration de copropriété ne prévoie qu'elles sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes.

L'article 5.3.1 de l'acte constitutif de la Déclaration de copropriété ne fait pas cette précision, ce qui laisserait croire que tous les copropriétaires doivent contribuer. Toutefois, plus loin, dans le règlement de l'immeuble on retrouve une clause relative aux foyers. La clause 1.1.2.17 charge le copropriétaire d'assumer tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des foyers. Le terme « foyer » n'est pas défini dans la Déclaration de copropriété, mais on précise dans la clause qu'elle concerne la section du « foyer » qui est dans les parties communes. Une distinction est faite dans la même clause pour le ramonage des cheminées.

⁷ Aux termes des articles 1044 C.c.Q. et de la clause 2.2.1.3 de la Déclaration de copropriété, ces parties du système sont à mon avis communs même si elles sont situées dans un lot privatif.

⁸ Les cheminées et vides techniques ne servent à pas tous les copropriétaires, mais seulement à une partie d'entre eux. Voir la clause générale 3.2.1 de la Déclaration de copropriété.

⁹ *Gestion Almaca inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean*, QCCA 105; Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4^e éd., Montréal, Éd. Yvon Blais, 2018, no 674, p. 491 et suiv.



Je suis d'avis que la déclaration de copropriété est sujette à interprétation afin de savoir qui assume les charges de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint étant les cheminées et les vides techniques. Si le terme « foyer » à cette clause 1.1.2.17 comprend aussi les vides techniques et les cheminées, je suis d'avis que seuls les copropriétaires concernés doivent assumer cette dépense. Le syndicat répartira cette charge commune entre eux. Si, au contraire, la clause 1.1.2.17 ne vise que le foyer lui-même et la portion du foyer contenu dans les parties communes, les réparations majeures et le remplacement des cheminées et des vides techniques devraient être payés par tous les copropriétaires en proportion des valeurs relatives puisque rien de spécifique n'y est prévu.

Sans pouvoir l'affirmer avec certitude, je suis d'avis que la première interprétation devrait être retenue. D'abord, la clause traite du ramonage des cheminées même si elle est intitulée « Foyers ». De plus, on peut lire dans cette clause que « à partir du registre jusqu'à et *incluant les tuyaux et cheminées ces foyers* fassent partie des parties communes [...]. Cela me porte à croire que ces cheminées et ces tuyaux sont considérés dans la clause comme faisant partie des foyers. Je crois aussi avoir compris que c'est de cette façon que la clause a toujours été interprétée¹⁰. Je privilégierais donc l'interprétation de cette clause de manière à attribuer aux copropriétaires qui en ont l'usage les travaux de ces parties communes.

Je vous conseille de préciser cette clause qui porte à mon avis à confusion et qui devrait se retrouver à l'acte constitutif de copropriété.

Il s'agit donc de charges communes qui relèvent du fonds de prévoyance et qui sont imputables non pas à l'ensemble des copropriétaires, mais à ceux qui en bénéficient actuellement.

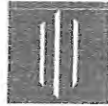
Si le fonds de prévoyance contient les sommes nécessaires, je suis d'avis que le conseil d'administration a le pouvoir de puiser dans le fonds pour financer les travaux de mise aux normes en application de la clause 9.1 de la Déclaration de copropriété¹¹. Il verra à respecter les droits des copropriétaires afin de ne pas faire supporter par l'ensemble des charges qui devraient l'être que par certains dans le fonds de prévoyance.

Si des cotisations spéciales doivent être adoptées, je vous rappelle que cela relève aussi de la compétence du conseil d'administration qui doit préalablement consulter l'assemblée à ce sujet¹².

¹⁰ C.c.Q., art. 1426 et suiv.

¹¹ Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4^e éd., Montréal, Éd. Yvon Blais, 2018, no 668, p. 486.

¹² C.c.Q., art. 1072 C.c.Q. ; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4^e éd., Montréal, Éd. Yvon Blais, 2018, no 658, p. 480-481.



Conclusion

J'espère avoir répondu aux questions que vous avez soulevées. Je demeure disponible pour en discuter si vous le souhaitez.

En terminant, veuillez noter que cet avis juridique n'est destiné qu'à la personne à qui il est adressé. Aucune autre personne ne peut s'y fier ou en bénéficier pour toutes autres fins ou tous autres motifs qu'aux fins visées aux présentes, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du notaire soussigné.

Veuillez agréer, Madame Beaupré, mes salutations distinguées.

GAGNON BUJOLD notaires par :

Me Christine Gagnon
Docteur en droit