



GAGNON BUJOLD
NOTAIRES
maîtres en copropriété

44

Québec, le 8 mai 2019

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

Objet : Avis juridique – Foyers – Précisions
ND : 11CG0255

Madame Beaupré,

La présente fait suite à mon avis juridique du 9 avril 2019 adressé au syndicat et concernant les foyers et à votre courriel du 5 mai dernier par lequel vous avez demandé certaines précisions qu'il me fait plaisir d'apporter ci-dessous.

1. Répartition des coûts des travaux d'installation de la tuyauterie pour amener le gaz au toit (montées de gaz)

J'ai compris que la tuyauterie et autres équipements pour amener le gaz au toit (montées de gaz) afin qu'il puisse ensuite être dirigé vers les parties privatives ayant des foyers sont des éléments de construction qui ne serviront que les parties privatives avec foyer. Ces montées de gaz seront en quelques sortes des accessoires de ces foyers pour les alimenter, tout comme le vide technique, la cheminée, etc.

En conséquence, je suis d'avis dans ce contexte, que l'installation des montées de gaz sont des travaux correctifs inévitables de mise aux normes des foyers, donc de réparations majeures visant à mettre aux normes les foyers et cheminées.

Les réparations majeures des parties communes sont des dépenses qui sont régies par les règles du fonds de prévoyance, que l'étude du fonds de prévoyance en ait tenu compte ou non¹. Cela résulte de l'article 1071 C.c.Q. Le contenu de l'étude n'a pas pour effet de disqualifier une réparation majeure ou de remplacement d'une partie commune à titre de dépenses du fonds de prévoyance et de l'exclure des règles qui y sont applicables, simplement parce que cette dépense n'est pas considérée dans l'étude. Sinon, on aurait juste à faire enlever un type de dépense à l'étude pour changer le mode de contribution des copropriétaires. Il me semble que le caractère d'ordre public des articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. ne le permet pas. Donc, mon avis ne change pas, peu importe qu'une charge ait été ou non incluse au fonds de prévoyance.

¹ Les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance peuvent être payées périodiquement ou par cotisation spéciale, cela importe peu dans la qualification d'une dépense.



Comme je vous l'écrivais dans mon avis du 9 avril dernier, les charges du fonds de prévoyance sont en règle générale partagées entre tous les copropriétaires de la copropriété selon les valeurs relatives, à moins que la déclaration de copropriété ne prévoie spécifiquement que seuls ceux qui ont l'usage de la partie commune concernée se partagent ces charges communes². Dans tous les cas ce sont des charges communes assumées par le syndicat, mais, selon l'hypothèse envisagée, soit tous les copropriétaires contribuent à ces charges communes selon les valeurs relatives, soit seuls ceux qui ont un droit d'usage exclusif y contribuent. Peu importe le mode de partage, il s'agit de charges communes.

Dans le cas de votre syndicat, comme expliqué dans mon avis précédent, l'article 5.3.1 de la déclaration de copropriété est rédigé de telle manière que les charges de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint sont réparties selon les valeurs relatives entre tous les copropriétaires. La clause 1.1.2.17 fait exception à cette règle générale et charge chaque copropriétaire d'assumer les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de son « foyer ». Tout dépend donc de l'interprétation à donner aux termes « foyer » à la clause 1.1.2.17 pour savoir comment répartir les charges communes résultant de l'installation des montées de gaz selon la règle générale de l'article 5.3.1 ou celle de la clause 1.1.2.17 pour les foyers. Idéalement, il faudrait le préciser dans la déclaration de copropriété. En attendant, les deux interprétations présentées dans mon avis du 9 avril dernier sont plausibles, mais je privilégie celle selon laquelle tous les accessoires des foyers dans les parties communes à usage restreint sont visés par le terme « foyer » à cette clause 1.1.2.17. Ainsi, sans pouvoir faire une affirmation incontestable, je crois que les montées de gaz devraient être facturées à tous les copropriétaires qui ont des foyers, à titre accessoire à ces foyers, en application de la clause 1.1.2.17 selon l'interprétation que j'en retiens.

Toutefois, si ces montées de gaz doivent servir à autre chose que les foyers, je ne pense pas que l'on puisse étirer l'interprétation de ce terme à la clause 1.1.2.17, ces colonnes de gaz servant aux foyers et à d'autres utilités également. Dans ce cas, elles pourraient être des parties communes à usage restreint des parties privatives qui en bénéficient ou de parties communes générales selon le cas, mais elles ne seraient pas qualifiables de « foyers ». On se rapporterait donc à la clause générale 5.3.1 de la déclaration de copropriété en vertu de laquelle tous les copropriétaires devraient contribuer à ces travaux, en proportion de leurs valeurs relatives, à moins de trouver une clause d'exception comme celle de l'article 1.1.2.17 ou de modifier la déclaration de copropriété.

2. Répartition du coût des inspections pour la mise aux normes et la condamnation des foyers

Vous me demandez si l'inspection pour la mise aux normes et la condamnation des cheminées sont aux frais du syndicat.

Ma réponse est oui : l'entretien, la réparation, le remplacement et la mise aux normes des parties communes sont payés par le syndicat. Par contre, comme exposé plus

² Gestion Almaca inc.c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, QCCA 105.



haut, celui-ci peut répartir les charges communes qui en résultent soit entre tous les copropriétaires, soit entre ceux qui ont un droit d'usage exclusif.

Il me semble raisonnable d'envisager l'ensemble de ces travaux comme un tout : il s'agit de réparations majeures visant à mettre des parties communes aux normes. Ma réponse est donc toujours la même et dépend de l'interprétation du terme « foyer » à la cause 1.1.2.17.

Je ne crois pas qu'il faille décortiquer les parties planification, estimation, exécution et inspection des travaux. Tout cela est nécessaire pour la mise aux normes des foyers et je vous recommande d'appliquer la même règle à chaque étape des travaux, à défaut de quoi il vous sera difficile de justifier différentes répartitions.

Si l'on retient l'interprétation du terme « foyer » comme dans mon avis du 9 avril dernier et comme ci-dessus, je crois que ces charges communes d'inspection pour mise aux normes et de condamnation des cheminées sont réparties entre les copropriétaires qui ont des foyers seulement.

Encore une fois, je réitère l'opportunité de préciser tout cela à la déclaration de copropriété plutôt que de s'en remettre à une interprétation comme je le fais aux présentes.

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