

M^r Louis-Michel Tremblay
Ligne directe: (514) 871-5421
C. électronique: lmtremblay@pouliotmercure.com

Le 18 mai 2001

Monsieur Conrad di Lorenzo
Président
Syndicat des copropriétaires du 1 McGill
1, rue McGill, bureau 1
Montréal (Québec)
H2Y 4A3

OBJET : Frais relatifs aux vices de construction et de conception des foyers
N/Réf.: 104764-83535

Cher Monsieur di Lorenzo,

Vous avez requis notre opinion relativement à la responsabilité qui incombe au Syndicat des copropriétaires du 1 McGill (ci-après désigné Syndicat) relativement aux vices de construction et de conception affectant les foyers. La question peut être divisée en deux volets. Tout d'abord elle consiste à déterminer s'il est du devoir du Syndicat de se responsabiliser quant au problème des foyers des copropriétaires concernés. Ensuite, elle vise à déterminer qui doit assumer les honoraires d'avocats, les frais d'expertise et les coûts des travaux correctifs éventuels.

Est-il du devoir du Syndicat de se responsabiliser vis à vis le problème des foyers ?

Nous sommes d'opinion que le Syndicat a non seulement le pouvoir mais également le devoir de prendre en charge le problème des foyers des copropriétaires concernés.

Nous appuyons nos prétentions d'abord sur les articles 1077 et 1081 du Code civil du Québec :

« 1077- Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. »

« 1081- Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties

privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties. »

De plus, l'article 8.3.2 de la convention de copropriété énonce que les administrateurs doivent voir à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble et doivent voir à tous les travaux nécessaire à cet égard.

Nous notons que l'expertise préparée par APC en date du 16 février 2001 conclut que le problème de refoulement de fumée était dû à la calibration du système de ventilation du bâtiment. De plus, l'expertise précise que trois foyers éprouvent des problèmes parce que leur cheminée est située à l'extérieur du bâtiment. Dans le cas de ces trois foyers, un problème de conception architecturale vient s'ajouter au problème de ventilation.

Qui doit assumer les honoraires d'avocats, les frais d'expertises et les coûts des travaux correctifs éventuels découlant des vices de construction et de conception des foyers ?

La convention de copropriété répartit l'immeuble en parties privatives et parties communes. Elle énonce également des droits conférés à des parties privatives visant la jouissance exclusive de certaines parties communes : il s'agit de parties communes situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives mais qui doivent par leur nature être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement.

De plus, il n'est pas inutile de mentionner que la convention de copropriété décrit à son article 2.2 que les systèmes de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives sont considérés comme des parties communes.

Nous sommes donc d'opinion que les cheminées sont des parties communes à usage restreint et que tous les frais relatifs aux vices de construction et de conception des foyers doivent être assumés par l'ensemble des copropriétaires.

Quant à l'article 1.1.2.17 de la convention de copropriété à l'effet que « les coûts de réparation et de remplacement des foyers, y inclus pour la section de ce foyer qui est une partie commune devront être assumés par le propriétaire d'une partie privative dans laquelle se trouve un foyer », nous sommes d'opinion que cet article vise un remplacement ou une réparation qui ne serait pas relié à un vice de construction ou de conception. Bien qu'en vertu de l'article 5.3.2 de la convention de copropriété les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint peuvent être réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint, notre prétention est à l'effet que les frais reliés aux travaux correctifs causés par les vices de construction et de conception de ces parties communes doivent être assumés par l'ensemble des copropriétaires.

En effet, bien que l'article 1064 du Code civil du Québec énonce que les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent,

nous considérons que les frais reliés aux travaux correctifs ne sont pas compris dans le terme charge puisque ceux-ci sont occasionnés par un vice de conception ou de construction. Le terme charges utilisé à l'article 1064 constitue plutôt les seules dépenses d'entretien et d'utilisation.

Me Pierre-Claude Lafond, dans son « Précis de droit des biens » mentionne que, malgré leurs usage restreint, les parties communes à l'usage exclusif d'un copropriétaire n'en demeurent pas moins communes pour autant et continuent d'appartenir à l'ensemble des copropriétaires. Ainsi, les frais de rétablissement et de remplacement de ces parties communes doivent être réparties entre tous les copropriétaires en proportion de la valeur relative de sa fraction. Seules les dépenses d'utilisation devraient être assumées par les copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage exclusif. Le Code civil du Québec ne laisse aucune liberté contractuelle relativement aux charges communes et modifie même implicitement toutes les déclarations de copropriété contraires.

La jurisprudence¹ est également à l'effet que les charges d'entretien des parties communes à usage restreint doivent être assumées par les copropriétaires qui en ont la jouissance, mais que les frais de remplacement de ces mêmes parties communes affectées de vices de conception ou de construction devront être assumés par l'ensemble des copropriétaires.

Ainsi, dans le cas d'une fenêtre considérée comme une partie commune à usage restreint et devant être remplacée parce qu'affectée d'un vice de construction rendant l'usage exclusif impossible, la Cour a décidé que les frais relatifs au changement de la fenêtre ne devaient pas être assumés seulement par les copropriétaires qui en ont l'usage exclusif. Le changement des fenêtres, partie commune à usage exclusif, était donc une dépense qui pouvait être payée à même le fonds de prévoyance, donc par l'ensemble des copropriétaires.

Conclusion

Nous considérons que les cheminées sont des parties communes. Étant donné que ces parties communes appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, c'est l'ensemble des copropriétaires qui doit assumer leur sauvegarde et les coûts des travaux correctifs nécessaires pour corriger les vices de conception ou de construction et par voie de conséquence les frais qui y sont reliés. Si les cheminées ont été mal conçues ou mal construites, la responsabilité en incombe au Syndicat. Si les foyers fonctionnent mal dû à une mauvaise conception du système de ventilation qui est également une partie commune, le Syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ayant un foyer et doit donc prendre les mesures appropriées afin que les copropriétaires concernés puissent profiter de leur foyer. Enfin, en ce qui concerne les cheminées à l'extérieur du bâtiment, il s'agirait d'un vice de conception de l'enveloppe architecturale du bâtiment et le Syndicat doit également se responsabiliser.

¹ Gavard c. Syndicat des copropriétaires Le Blackburn AZ-99036018; Dubé-Pierre-Pierre c. Copropriété Port de Plaisance [1996] RDI 635; Chapdelaine c. Syndicat du Condominium Le Penfield, AZ-00036142; Jourdain c. Latouche [1996] RDI 626; Lanoix c. Condo Havre de la Seine [1997] RDI 613; Beaulieu c. Syndicat de la copropriété de Bernières [1995] RDI 199

Le Syndicat doit donc se responsabiliser vis à vis le problème des foyers défectueux même si cela ne concerne que certaines copropriétés et tous les frais nécessaires devront être assumés par l'ensemble des copropriétaires.

Veuillez agréer, cher Monsieur di Lorenzo, nos salutations les plus distinguées.

LOUIS-MICHEL TREMBLAY