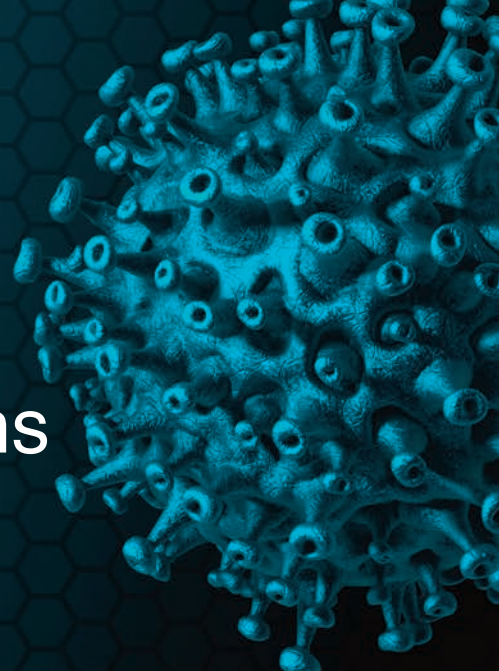


Copropriété et COVID-19 : Des réponses à vos questions



Ce bulletin met à contribution trois des plus éminents juristes en droit de la copropriété au Québec, à savoir;



Christine Gagnon,
notaire émérite
et associée chez
Gagnon Bujold notaires
Tél.: 581 742-4212
cgagnon@gbnotaires.ca

Le gouvernement du Québec vient d'annoncer une série de nouvelles mesures importantes pour lutter contre le coronavirus. Condolegal.com a mis en place un bulletin hebdomadaire pour prodiguer certains conseils aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires pour faire face à la COVID-19.

Dans ce deuxième bulletin, les lecteurs prendront connaissance des dernières annonces du gouvernement québécois pour circonscrire les risques associés à la contamination communautaire dans l'ensemble du Québec. Divers articles traiteront des meilleures pratiques pouvant être mises en place par les syndicats de copropriétaires pour protéger la santé des occupants de leur immeuble et assurer le bon fonctionnement de leurs opérations.



Yves Joli-Coeur,
avocat émérite chez
Therrien Couture Joli-Coeur
et secrétaire général
du **RGCQ**
Tél.: 514 335-9595 p. 6601
ou 855 633-6326
yves.joli-coeur@groupepcj.ca

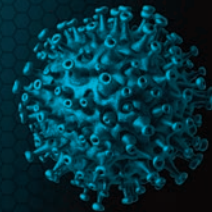


Yves Papineau,
avocat émérite et associé
chez **LJT Avocats**
et membre du CA
du **RGCQ Montréal**
Tél.: 514 842-8894
yves.papineau@ljt.ca

État d'urgence sanitaire au Québec



CORONAVIRUS
COVID-19



État d'urgence sanitaire au Québec : les grandes lignes

- Le sommet de la courbe de propagation, attendu au départ au début avril, ne sera atteint que dans quelques semaines.
- Des points de contrôle policiers ont été mis en place sur les grands axes routiers de nombreuses régions et agglomérations du Québec pour interdire tout déplacement non essentiel.
- Le premier ministre François Legault a demandé aux forces de l'ordre d'être moins tolérantes envers les rebelles qui ne respectent pas les règles de distanciation physique.
- Les Services de police de la Ville de Montréal (SPVM) et la Sûreté du Québec ont reçu le pouvoir de remettre sur-le-champ des constats d'infraction «abrévés » de 1000 \$ aux délinquants.
- La fermeture forcée des commerces et entreprises non-essentiels, imposée par le gouvernement en mars, est prolongée jusqu'au 4 mai.

Gestion des employés

M^e [Richard LeCouffe](#) a récemment publié deux chroniques traitant de l'impact du COVID-19 sur le site [Condolegal.com](#).

Ces chroniques tracent les grandes lignes de ce que les administrateurs devraient faire pour protéger la santé et assurer la sécurité et l'intégrité physique de leurs employés et gérer adéquatement les relations travaux avec ces derniers.



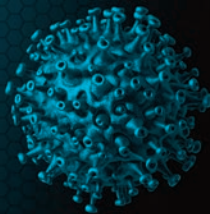
Rappel de consignes pour lutter contre la contamination communautaire

1. Éviter de sortir de chez soi si on n'a pas une raison essentielle de le faire.
2. Si on doit sortir de chez soi, s'assurer de rester à deux mètres des autres personnes.
3. En tout temps, en particulier quand on arrive de l'extérieur, se laver les mains à l'eau tiède avec du savon pendant au moins 20 secondes.
4. Utilisez un désinfectant à base d'alcool si vous n'avez pas accès à de l'eau et à du savon.
5. Observez les règles d'hygiène lorsque vous toussiez ou éternuez :
 - Couvrez-vous la bouche et le nez avec votre bras afin de réduire la propagation des germes.
 - Si vous utilisez un mouchoir en papier, jetez-le dès que possible et lavez-vous les mains par la suite.
6. Si vous êtes malade, évitez le contact avec les personnes plus vulnérables, dont les personnes âgées, les personnes ayant un système immunitaire affaibli et les personnes ayant une maladie chronique.
Chaque personne a un rôle à jouer afin de diminuer les risques de propagation des virus.

Les masques ne constituent pas un outil de protection efficace pour la population générale. Leur utilisation est plutôt indiquée pour les patients chez qui une infection est suspectée ainsi que pour les professionnels de la santé qui les soignent. Vous pouvez [visionner le message du Dr Horacio Arruda, directeur national de la Santé publique du Québec, à ce sujet](#).

Si vous éprouvez de l'inquiétude ou de l'anxiété par rapport au coronavirus, vous pouvez composer, sans frais, le 1 877 644-4545. Pour vous aider à minimiser les répercussions de telles réactions dans votre vie, consultez la page [Stress, anxiété et déprime associés à la maladie à coronavirus COVID-19](#).

Source : gouvernement du Québec



Les visiteurs sont-ils bienvenus en période de pandémie de la COVID-19 ?

M^e Yves Joli-Coeur, Ad. E.

En cette période difficile pour tout le monde, connaître les droits et obligations de tous les acteurs du monde de la copropriété permet de mieux composer avec les contraintes imposées et évite les tensions inutiles. C'est ainsi que les membres d'un conseil d'administration d'un syndicat de copropriétaires doivent prêcher par l'exemple, c'est-à-dire avoir une conduite exemplaire et s'acquitter de leur devoir de citoyen. Ils peuvent ainsi démontrer que tous les critères de prévention de la transmission de la COVID-19 ont été mis en place. Cela se concrétisera notamment par la mise en place de mesures d'hygiène dans les parties communes. Mais est-ce suffisant? Alors que les résidences pour aînés ont fermé les portes de leurs installations aux visiteurs, on peut se poser la question : devons-nous en faire autant pour les tours d'habitations en copropriété divisée?

Les visiteurs essentiels seulement

La distanciation sociale s'avère le premier mot d'ordre pour limiter la propagation de la COVID-19. C'est dans ce contexte que les conseils d'administration sont confrontés à un dilemme : sont-ils tenu d'empêcher la venue de non-résidents dans l'immeuble? Pour respecter l'esprit des recommandations du gouvernement, seuls les visiteurs essentiels devraient être autorisés à entrer dans les parties communes d'une copropriété, c'est-à-dire les personnes proches d'un copropriétaire ou d'un occupant en perte d'autonomie ou très malade. La livraison de tout colis devrait se faire dans le hall d'entrée et les livreurs ne devraient pas être autorisés à déambuler dans les corridors de l'immeuble. Ce n'est qu'exceptionnellement qu'une personne pourrait déposer devant la porte d'une partie privative des médicaments ou de la nourriture.



Les services d'entretien

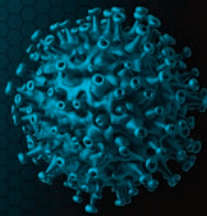
Avec l'arrivée de la COVID-19, plusieurs entreprises d'entretien ménager œuvrant dans les copropriétés ont constaté une augmentation considérable de la demande pour leurs services de désinfection et assainissement d'immeuble. Mais celles œuvrant dans le domaine résidentiel se heurtent à l'isolement de leurs clients. Et pour cause puisqu'elles ne figurent pas parmi les services essentiels permis par le gouvernement.

Les visiteurs non désirés

Les rassemblements de plus de deux personnes qui ne vivent pas sous le même toit, dans un lieu privé ou public, sont devenus proscrits en vertu de la *Loi sur la santé publique*. Par exemple, un copropriétaire qui inviterait des amis pour célébrer l'anniversaire de son épouse risque d'exposer ses convives, son épouse et lui-même à une amende de 1000\$ par personne pour avoir tenu un rassemblement illégal. Dans ce contexte précis, il est rappelé aux visiteurs non désirés que leur présence dans l'immeuble expose indûment les occupants à des risques pouvant mettre leur vie en péril.

Mise en garde

Il appartient au conseil d'administration d'afficher à l'entrée de l'immeuble toutes les règles de fonctionnement qu'ils désirent mettre en place pour limiter les risques associés à la COVID-19. Les visiteurs seront ainsi informés de l'interdiction ou des diverses restrictions associées à leur présence dans l'immeuble. Ces règles sont avant tout un appel au gros bon sens, s'adressant autant aux copropriétaires et occupants de l'immeuble qu'aux visiteurs. Bien que leur non-respect ait peu de chance d'être civilement sanctionné, il en sera autrement sur le plan pénal si les forces policières constatent un rassemblement illégal, que ce soit dans les parties communes ou privatives.



Les travaux en copropriété durant la COVID-19 ?

M^e Yves Joli-Coeur, Ad. E.

Tout syndicat de copropriétaires a des obligations à assumer en matière d'entretien des parties communes. L'article 1039 du *Code civil du Québec* prévoit que « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. »

Cet article a fait l'objet d'une modification, à la suite de l'adoption du Projet de loi 16. Le législateur a ajouté, à la fin du premier alinéa, que cette collectivité des copropriétaires « doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. » Un syndicat qui ferait défaut d'en assurer l'entretien et la conservation serait susceptible d'engager sa responsabilité civile.

Or, il appartient au conseil d'administration de moduler cette obligation, dans le contexte de la pandémie de COVID 19 (coronavirus). Il faut savoir que tous les travaux non essentiels doivent être reportés pour une durée indéterminée. Cela inclut les travaux de rénovation entrepris dans des parties privatives pour le compte de copropriétaires. Seuls les travaux urgents et ceux visant à maintenir les services essentiels demeurent possibles. Ainsi, certains services et travaux sont autorisés :

- Firmes de construction pour réparation d'urgence ex. : toiture qui coule) ou pour fins de sécurité;
- Électriciens et plombiers et autres corps de métier pour des services d'urgence (ex. : dégâts d'eau);
- Équipements de location (ex. : équipement de levage pour faire une intervention urgente sur une façade).

L'impact sur les contrats de travaux en cours d'exécution

Aucun chantier ne doit rester ouvert, sauf ceux liés directement à l'effort du Québec pour contrer la propagation de la COVID-19 et réduire ses impacts. Il revient à l'entrepreneur ayant initié des travaux dans une copropriété de prendre les précautions nécessaires pour assurer une fermeture sécuritaire de chantier. À cet égard, aucune exemption n'a été accordée pour le secteur

de la construction résidentielle. Rappelons que le gouvernement du Québec a annoncé, le 5 avril, le prolongement de la période de fermeture des entreprises non essentielles au 4 mai.

Travaux d'urgences

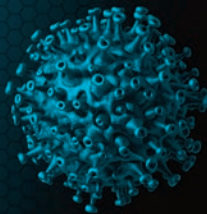
Seuls les services essentiels dans le secteur de la construction sont exemptés de fermeture, notamment ceux pour traiter les urgences. Les réparations dites d'urgence ou pour fins de sécurité, les travaux pressants en lien avec l'électricité, la plomberie et d'autres corps de métier, de même que la location d'équipements sont permis.

Il peut en être ainsi pour les travaux nécessaires pour la réparation d'une canalisation ou encore une fuite d'eau par la toiture. Ces travaux ne peuvent qu'être ponctuels et limités à la seule pérennité du fonctionnement de l'immeuble.

Les travaux après sinistre

La restauration après-sinistre tombe dans la catégorie des travaux urgents. Plus particulièrement tout service après sinistre qui a un impact direct sur l'intégrité ou la sécurité du bâtiment ou de leurs occupants. Par exemple : les placardages temporaires, la protection des périmètres post-incendie, la gestion de l'air vicié, le pompage d'eau, l'assèchement des structures, le dégarnissage, le nettoyage d'agents pathogènes et de résidus contaminés.

Par ailleurs, les restaurateurs après-sinistre doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité et l'intégrité physique de leurs travailleurs et des occupants de l'immeuble sinistré. Ils doivent ainsi mettre en œuvre des mesures d'identification, de contrôle et d'élimination du risque biologique.



Les copropriétaires en retard de paiement de leur charges communes, quoi faire ?

M^e Yves Papineau, Ad. E.

On ne peut nier les impacts économiques qu'engendre la crise du COVID-19.

Les dernières directives du gouvernement quant aux mesures de confinement et à la fermeture des commerces non essentiels jusqu'au 13 avril 2020 ont, évidemment, engendré un nombre considérable de mises à pied ou une réduction significative des revenus de d'autres. Cette situation place un bon nombre de Québécois dans une précarité financière pour une durée qui demeure indéterminée.

Cette situation affecte également les syndicats de copropriétaires qui doivent, de plus en plus, composer avec les difficultés financières de leurs copropriétaires et de ses impacts sur l'acquiescement de leurs charges communes. En plus, les mesures supplémentaires requises pour combattre la propagation du virus augmentent leur dépense.

Beaucoup de syndicats se demandent à l'heure actuelle comment gérer les retards par les copropriétaires dans leur paiement de charges communes.

Comme pour toutes réponses aux problématiques soulevées par la crise du COVID-19, les syndicats de copropriétaires doivent faire preuve de discernement et de créativité. Il faut mettre en balance les intérêts des copropriétaires en situation financière critique avec l'importance du devoir du syndicat de veiller notamment à la sécurité et la pérennité de l'immeuble ainsi qu'au fonctionnement essentiel de la copropriété.

Il est important pour chaque syndicat, de prime abord, de bien évaluer leur propre santé financière afin de déterminer leur capacité à accommoder les copropriétaires en difficultés.

Ils doivent, ensuite, évaluer la situation cas par cas tout en gardant à l'esprit les recommandations qui suivent et qui pourront les guider dans leur choix de solutions.

D'une part, lorsque des copropriétaires demandent au syndicat d'être exemptés temporairement de payer leurs charges communes, ce dernier doit s'assurer que leur incapacité de payer est liée à la crise du COVID-19. Autrement dit, des copropriétaires qui déjà, avant la crise, éprouvaient des difficultés à payer leurs charges ne devraient pas être exemptés et obtenir du syndicat un traitement spécial.

Afin de vérifier le lien entre les demandes d'exemptions de paiement aux charges communes et la crise du COVID-19, le syndicat peut demander aux copropriétaires qui en font la demande des preuves de mises à pied fournies par leur employeur et leurs demandes, notamment, d'assurance-chômage ou de Prestation canadienne d'urgence offertes par le gouvernement. Il faut comprendre que le syndicat doit percevoir les charges communes et que de ne pas le faire est contraire à ses obligations.

(<https://www.canada.ca/fr/services/prestations/ae/pcusc-application.html>).

Pour les copropriétaires qui démontrent un lien entre la crise du COVID-19 et leur incapacité réelle d'acquiescer leurs charges communes en temps requis, le syndicat pourrait conclure des ententes avec ceux-ci.

Par exemple, le syndicat pourrait convenir avec un copropriétaire du paiement partiel de ses charges communes ou d'un délai pour ce faire. Cette modalité particulière de paiement démontrerait la bonne foi du copropriétaire tout en lui laissant le temps nécessaire pour s'ajuster financièrement.

Le syndicat pourrait également examiner avec les copropriétaires dont les revenus sont peu affectés par la crise du COVID-19, s'ils ont la capacité, de non seulement payer le montant dû sur leurs charges communes, mais également de payer une avance sur le prochain montant dû. Cette mesure viserait, évidemment, à promouvoir l'entraide entre les copropriétaires afin de permettre au syndicat de poursuivre ses objectifs de sécurité quant à l'immeuble.

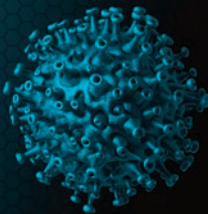
Si un copropriétaire n'a pas les fonds nécessaires pour le paiement des charges communes et son prêt hypothécaire, il serait prudent d'en aviser leur créancier hypothécaire et de convenir avec ce dernier d'une réduction temporaire du paiement mensuel du prêt. Un tel accommodement permettra à ces copropriétaires d'acquiescer en totalité leurs charges communes dans le délai requis et de permettre à leur créancier de protéger leur garantie. En effet, si le créancier doit exercer quelque recours que ce soit contre la fraction du copropriétaire, il a intérêt à ce que le syndicat ait les fonds nécessaires à sa mission.

En outre, lorsqu'il évalue sa santé financière, le syndicat pourrait jager l'urgence de l'exigibilité des contributions spéciales et la possibilité de les reporter ou de diminuer les montants perçus mensuellement. Évidemment, cette analyse requiert l'évaluation de l'urgence de tous travaux anticipés pour lesquels ces contributions sont requises. Encore une fois, il s'agit d'une analyse factuelle qui dépend, pour chaque copropriété, de plusieurs facteurs et qui exige du syndicat de faire preuve de discernement.

Cela dit, il faut porter une attention particulière aux ententes conclues indistinctement avec tous les copropriétaires qui se disent affectés par la crise du COVID-19. Des ententes individuelles prises avec ces copropriétaires pourraient alourdir le fardeau déjà trop lourd des autres copropriétaires et affecter significativement la gestion de la copropriété. Il est important de ne pas créer d'injustice à l'endroit des autres copropriétaires qui se démènent, malgré la crise, pour payer leur cotisation à temps.

On ne peut nier qu'un nombre considérable de travailleurs au Québec sont privés de revenus et que si chacun demandait au syndicat d'être exempté de payer leurs charges communes, ce dernier ne pourrait honorer ses devoirs et obligations.

Tous les copropriétaires ont avantage à pouvoir compter sur un syndicat solvable et en mesure d'assurer la sécurité de l'immeuble.



La résolution écrite

M^e Christine Gagnon, not. E.
et Me Yves Papineau, Ad. E.

Le *Code civil du Québec* à son article 354, prévoit que « les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration, d'une assemblée des membres... »

Les dernières directives du gouvernement quant aux mesures de confinement et à la lecture qui en est faite semble permettre une conclusion claire à première vue.

Pour la majorité des auteurs et des praticiens notaires, cette résolution doit être unanime et pour certains autres, le seul fait que tous l'aient signée, peu importe, leur vote, rempli les exigences légales, d'autant plus que si le législateur avait voulu obliger une résolution unanime, il l'aurait écrit.

Ce principe de résolution provient du droit des sociétés qui exige un vote unanime. Donc, si le vote n'est pas unanime, la résolution ne serait pas valide. De plus, suivant le texte de loi, c'est la résolution qui est signée (donc acceptée) par tous les copropriétaires et non une décision majoritaire. Il faut aussi tenir compte que cette résolution ne peut être librement contestée par ceux qui seraient contre et que les échanges entre copropriétaires ne peuvent avoir lieu tel que le prévoit les assemblées délibérantes. Ceux qui seraient contre, seraient donc privés de leur droit d'expression et de leur possibilité de convaincre les autres copropriétaires de leur position, brimant ainsi leur droit et le principe fondamental d'une assemblée.

Donc une résolution qui serait adoptée de façon unanime par la totalité des copropriétaires est incontestable, mais celle qui serait majoritaire pourrait être contestée judiciairement.

Il faut donc être prudent avec cette façon de procéder et aviser les copropriétaires de ces informations. La situation actuelle, bien qu'elle nécessite de la création et des accommodements, ne permet pas d'agir en contravention de la loi.

Lors d'une prochaine réforme, le législateur pourrait nous éclairer sur cette question, car effectivement cette résolution écrite non unanime pourrait être fort utile et elle ne le serait pas uniquement dans des cas de pandémie. Il faudra aussi prévoir, l'exercice de cette possibilité pour ne pas brimer le droit de tous les copropriétaires.

Le gouvernement du Québec a autorisé la Chambre des notaires le 27 mars dernier, à établir des normes pour qu'un notaire puisse clore à distance un acte notarié en minute sur support technologique.

M^e Christine Gagnon, not. E.

Il s'agit d'une mesure exceptionnelle pour assurer un accès accru à la population aux services du notaire, mais uniquement pour la durée de l'état d'urgence décrété par le gouvernement.

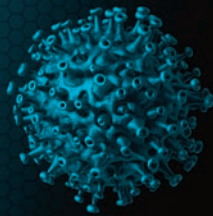
Le notaire est autorisé à clore à distance un acte notarié en minute sur un support technologique aux conditions suivantes;

1. Le notaire doit pouvoir voir et entendre chaque partie;
2. Chaque partie ou intervenant à l'acte doit pouvoir voir et entendre le notaire instrumentant;
3. Si des témoins sont nécessaires, ils doivent pouvoir voir et entendre les parties et le notaire instrumentant;
4. Les signataires et le notaire doivent pouvoir voir l'acte ou la partie de l'acte qui les concerne;
5. Les signataires autre que le notaire doivent apposer leur signature par un moyen technologique permettant de les identifier et de constater leur consentement;
6. Le notaire doit opposer sa signature officielle numérique.

Le notaire doit assurer l'intégrité et la confidentialité des documents partagés et du processus menant à la signature de l'acte en plus de maintenir l'intégrité de l'acte tout au long de son cycle de vie, notamment afin d'en assurer la conservation.

Le notaire devra par contre, utiliser plusieurs systèmes qui ne sont pas encore intégrés et agir avec son consultant en informatique avant de pouvoir procéder. Un ajustement sera nécessaire. Les parties devront pouvoir utiliser un ordinateur avec connexion internet, une tablette ou un téléphone doté d'une caméra, une adresse internet personnelle, mais absolument un téléphone cellulaire ou fixe pour recevoir un code.

Beaucoup d'ajustement à venir mais gageons que lorsque tout sera au point, les notaires pourront procéder à distance, même après la levée de l'état d'urgence. La pandémie accélérant cette nouvelle mesure, qui était déjà à l'étude.



Les remises de procès; la médiation et l'arbitrage, une solution aux retards judiciaires

M^e Yves Papineau, Ad. E.

Comme vous le savez, les tribunaux ne siègent pas depuis plus de trois semaines. Les procès et toutes les auditions sont remises, mais remise à quand!

Même si les tribunaux reprenaient du service demain, il y a des dossiers qui sont fixés pour les prochains jours, les prochaines semaines et les prochains mois. A moins de déplacer ces causes déjà fixée, il faudra reprendre son tour et attendre encore, sans garantie que nous serons entendus à cette nouvelle date. Si on remplace celle fixée dans les prochains mois par celle remises, ce sont ces dernières qui prendront du retard.

En plus, les auditions sont annulées jusqu'au 31 mai prochain, donc plus de 11 semaines et des milliers de dossiers en retard qui avait déjà souffert des délais des tribunaux.

Il n'y a pas de solution à court terme pour régler ces retards, que le recours à un mode alternatif de résolution des conflits.

Le recours à la médiation et l'arbitrage par des avocats, notaires ou juges à la retraite, permettrait de désengorger les tribunaux et de tenir les auditions des dossiers qui n'ont pu procéder comme prévu.

En matière de copropriété, les déclarations de copropriété récentes obligent les parties à une médiation et si elle n'est pas couronnée de succès, à l'arbitrage.

La médiation et l'arbitrage sont des procédures expéditives qui permettent de terminer un litige dans un temps relativement court. Tout peut se terminer dans un délai de deux ou trois mois et le résultat est final. Pas d'appel qui prolongera encore plus les délais et les frais.

Une solution beaucoup plus rapide et expéditive, a un coût qui n'est pas supérieur aux tribunaux.

Lorsque votre dossier de cour aura finalement été appelé devant les tribunaux, la médiation ou votre arbitrage ne sera qu'un souvenir.

Compte tenu que les règles des médiations peuvent être beaucoup plus simple il est facile de procéder à une audition virtuelle et il est même possible de procéder uniquement par écrit lorsqu'il s'agit de question de droit sans témoignage.

L'autre avantage est que vous choisissez le décideur. Vous pourrez être entendu par un expert en la matière, qui, grâce à ses connaissances réduira les délais d'étude.

En matière de copropriété, depuis quelques années, un groupe de juriste expérimentés offre ces services.

Vous pouvez consulter www.mediationetarbitrageencopropriété.ca pour obtenir les détails et informations utiles.

