

Cours de formation CHARGES COMMUNES

4 mai 2016

Me Richard Lavoie
Sylvain Clermont

1- LES CHARGES COMMUNES EN COPROPRIÉTÉ

- COTISATION DES CHARGES COMMUNES RÉGULIÈRES
- COTISATIONS DES CHARGES COMMUNES SPÉCIALES

« Art. 1064 C.c.Q.

Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'[article 1071](#). Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. »

1- LES CHARGES COMMUNES EN COPROPRIÉTÉ

- **MODE DE PERCEPTION**
- **CONSULTATION ANNUELLE DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**
- **RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
- **L'AVIS DE COTISATION AUX COPROPRIÉTAIRES**

« Art. 1072 C.c.Q.

Annuellement, le **conseil d'administration** fixe, **après consultation** de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, **après avoir déterminé les sommes nécessaires** pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% 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.

Le syndicat **avise**, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. »

1- LES CHARGES COMMUNES EN COPROPRIÉTÉ

➤ PRESCRIPTION

« Art. 2925 C.c.Q.

L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit **par trois ans.** »

2- LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

➤ MISE EN DEMEURE

« Art. 1590 C.c.Q.

L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.

Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation:

- 1 ° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;
- 2 ° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;
- 3 ° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en oeuvre de son droit à l'exécution de l'obligation. »

2- LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

➤ HYPOTHÈQUE LÉGALE

« Art. 2729 C.c.Q.

L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, **pendant plus de 30 jours**, de payer **sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance**; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent. »

**** N.B. Pas nécessaire d'être signifié par huissier ou par courrier recommandé.**

2- LE RECouvreMENT DES CHARGES COMMUNES

➤ PRÉAVIS D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHÉCAIRE

« Art. 2748 C.c.Q.

Outre leur action personnelle et les mesures provisionnelles prévues au [Code de procédure civile](#) (chapitre C-25), les créanciers ne peuvent, pour faire valoir et réaliser leur sûreté, exercer que les droits hypothécaires prévus au présent chapitre.

Ils peuvent ainsi, lorsque leur débiteur est en défaut et que leur créance est liquide et exigible, **exercer les droits hypothécaires suivants**: ils peuvent prendre possession du bien grevé pour l'administrer, le prendre en paiement de leur créance, le faire vendre sous contrôle de justice ou le vendre eux-mêmes. »

« Art. 2757 C.c.Q.

Le créancier qui entend exercer un droit hypothécaire doit produire au bureau de la publicité des droits un préavis, accompagné de **la preuve de la signification au débiteur** et, le cas échéant, au constituant, ainsi qu'à toute autre personne contre laquelle il entend exercer son droit.

L'inscription de ce préavis est dénoncée conformément au livre De la publicité des droits. »

**** N.B. Le préavis d'exercice doit être signifié par huissier**

2- LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

➤ DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN DÉLAISSEMENT FORCÉ

« Art. 2765 C.c.Q.

Le délaissement est forcé lorsque le tribunal l'ordonne, **après avoir constaté** l'existence de la créance, le défaut du débiteur, le refus de délaisser volontairement et l'absence d'une cause valable d'opposition.

Le jugement fixe le délai dans lequel le délaissement doit s'opérer, en détermine la manière et désigne la personne en faveur de qui il a lieu. »

➤ VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

« Art. 2791 C.c.Q,

La vente a lieu sous contrôle de justice lorsque le tribunal désigne la personne qui y procédera, détermine les conditions et les charges de la vente, indique si elle peut être faite de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères et, s'il le juge opportun, fixe, après s'être enquis de la valeur du bien, une mise à prix. »

2- LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

➤ VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

PAIEMENT DES FRAIS DE CONDO IMPAYÉS

« Art. 1069 C.c.Q.

Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au **paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.**

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. »

2- LE RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

➤ COUR DES PETITES CRÉANCES

« Art. 536 N.C.P.C.

La demande en recouvrement d'une créance d'au plus 15 000 \$, sans tenir compte des intérêts, ou celle visant la résolution, la résiliation ou l'annulation d'un contrat dont la valeur et, le cas échéant, le montant réclamé n'excèdent pas chacun 15 000 \$, est introduite suivant les règles du présent titre si le demandeur agit en son nom et pour son compte personnel ou s'il agit comme administrateur du bien d'autrui, tuteur ou curateur ou en vertu d'un mandat de protection.

Une personne morale, une société ou une association ou un autre groupement sans personnalité juridique ne peut agir en demande suivant les règles du présent titre, à moins qu'en tout temps au cours de la période de 12 mois ayant précédé la demande, elle ait compté sous sa direction ou son contrôle au plus 10 personnes liées à elle par contrat de travail. »