



Par Me Catherine Azoulay
Azran & Associés Avocats Inc.



Les copropriétés, la pandémie et la tenue de l'assemblée générale

La pandémie de COVID-19 a créé un dilemme pour la gestion des copropriétés puisque les mesures sanitaires adoptées par le gouvernement limitent les rassemblements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ce qui crée d'énormes difficultés à la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. Y a-t-il des alternatives pour tenir une assemblée durant le temps de pandémie?

Le *Code civil du Québec* prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires doit se tenir sur une base annuelle. L'assemblée est convoquée par le conseil d'administration et ses attributions incluent la consultation des copropriétaires à propos du budget, l'adoption des règlements et l'approbation des travaux d'amélioration, de transformation et d'agrandissement des parties communes.

Aucun dispositif légal n'impose que l'assemblée se tienne en personne. Il est à noter néanmoins que la déclaration de copropriété peut en disposer autrement, de sorte que la tenue de l'assemblée à distance – par téléphone ou par moyen technologique – peut éventuellement être interdite.

Si la déclaration de copropriété ne prévoit pas une telle interdiction, la tenue de l'assemblée à distance peut être une solution viable, dans les circonstances. En revanche, face à une interdiction dans la déclaration de copropriété, les copropriétaires n'ont d'autre choix que de reporter l'assemblée.

La question relative au report de l'assemblée a été tranchée tout récemment par la Cour suprême de la Colombie-Britannique¹. En statuant que les actionnaires ont un droit fondamental de participer à l'assemblée et que la pandémie est un événement sans précédent, la Cour a accordé à deux compagnies le droit de tenir leurs assemblées à tout moment au cours de 2020, jusqu'au 31 décembre 2020 inclusive. Bien que cette décision ait analysé l'assemblée dans le contexte d'une société par actions, elle peut servir d'inspiration pour le cas de l'assemblée des copropriétaires.

Les temps actuels sont en effet exceptionnels et exigent une plus grande ouverture au dialogue et à la compréhension mutuelle des copropriétaires. Pour vivre agréablement en copropriété, il faut faire des efforts et des concessions et il n'y a pas de meilleur moment pour exercer ces aptitudes que le moment présent. ○

¹ *Glacier Media Inc. (Re)*, 2020 BCSC 591 (CanLII).