

Le recouvrement des honoraires judiciaires, une nouvelle approche?



Me Paul-André LeBouthillier
Avocat

Nous recevons beaucoup de question relativement à la possibilité pour un syndicat de copropriété de récupérer les honoraires extrajudiciaires (principalement les frais d'avocat) lorsque le Syndicat se doit de retenir les services d'un avocat que ce soit pour intenter des procédures judiciaires, envoyer et/ou répondre à une mise en demeure ou tout simplement pour le conseiller lors d'un litige éventuel avec un copropriétaire.

Ces questions sont souvent importantes puisque la grande majorité des syndicats de copropriété ne dispose pas de beaucoup d'argent excédentaire dans leur budget et que rares sont les syndicats qui se constituent une réserve de fonds pour engager un avocat.

En ce qui concerne, la récupération des frais d'avocat, généralement les tribunaux vont appliquer et s'en tenir à la déclaration de copropriété. Par conséquent, si votre déclaration contient une clause qui vous permet de récupérer les honoraires juridiques ces derniers vous seront généralement accordés (dans la mesure où ils sont raisonnables évidemment). Il est donc important de prévoir dans votre acte constitutif, une clause à cet effet.

Toutefois, dans un jugement récent¹, le tribunal a utilisé un chemin quelque peu différent afin de condamner un copropriétaire à rembourser des honoraires juridiques. En effet, tel que mentionné, habituellement, lorsque des frais juridiques sont accordés, le tribunal se fonde sur une clause claire mentionnant que les frais juridiques sont remboursables au syndicat.

Dans le présent cas, le juge a fondé son argumentation sur un autre article de la déclaration qui se lisait comme suit :

Article 40 : « Les charges générales comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble et plus particulièrement les dépenses de conservation, entretien et administration des parties communes et notamment (...) »

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leurs faits, celui des locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais de défense ainsi occasionnés. »

Dans cette décision, le juge a conclu que le comportement du défendeur justifiait que le syndicat retienne les services d'un avocat pour le conseiller dans le dossier. Nous tenons à mentionner que le juge n'a pas accordé la totalité des frais juridique déboursés par le syndicat.

Ce jugement est fort intéressant puisqu'il aborde la question du remboursement des frais de l'avocat du syndicat selon le comportement du copropriétaire. En effet, comme les frais juridiques des professionnels dont les services sont retenus par le syndicat sont presque toujours inclus dans les charges communes, ils sont payés à même les charges communes (frais de condo).

Par conséquent, le tribunal conclut que si un copropriétaire par ses agissements et/ou ses omissions force la copropriété à retenir les services d'un avocat, il contribue ainsi à aggraver les charges communes (autrement dit, il fait augmenter les frais de condo). Ce comportement est contraire à la déclaration de copropriété. ▶

¹ Syndicat copropriétaires condo Promenade des îles c. Coderre, 2013 QCCQ 10425 (CanLI), ce jugement fait toutefois l'objet d'une requête en rétractation de jugement

LE GROUPE

VERTDURE

**n°1 EN TRAITEMENT
DE PELOUSE AU QUÉBEC!**

1 888 735-6873



- Il s'agit ici selon nous d'une approche très intéressante et qui va de soi. Cette application de la déclaration a pour effet de sanctionner le comportement d'un copropriétaire non seulement à l'encontre du syndicat, mais aussi face à l'ensemble des autres copropriétaires qui se doivent d'assumer leur quote-part des frais juridique, et ce, même si vous n'avez pas de clause prévoyant le remboursement des frais juridique dans votre déclaration.

Mais attention, afin de vous prévaloir de cet article, votre déclaration se doit de contenir une clause concernant l'aggravation des charges communes.

De plus, il sera intéressant de suivre le suivi qui sera fait par les autres juges lorsque confronté à des situations similaires, est-ce qu'ils suivront le même raisonnement? Seront-ils plus ou moins sévères? Seul l'avenir nous le dira.

Nous croyons que nous risquons de voir de plus en plus de jugement de ce type, surtout si vous êtes aux prises avec un copropriétaire qui comment du harcèlement ou entrave la bonne marche de l'administration du Syndicat

Également, nous sommes d'avis que ce type de clause sera appliqué uniquement dans les cas extrêmes, en effet, l'octroi des honoraires juridique est une exception au principe que les parties assument les frais de leurs procureurs. Il sera alors important que le syndicat prépare bien son dossier contre un copropriétaire s'il espère se voir accorder le remboursement de ses frais d'avocat. Au surplus, l'application de cet article de la déclaration confère une grande discrétion au tribunal quant à l'octroi d'une somme au syndicat. Le tribunal n'est pas obligé d'accorder la totalité des honoraires versés à l'avocat.

À cette fin, nous vous suggérons de conserver les échanges que l'administration a eus avec le copropriétaire, il sera important de bien démontrer au juge que le recours à l'avocat était une solution de dernier recours et que le syndicat n'avait pas le choix à la suite du comportement de votre copropriétaire.

En conclusion, ce jugement apporte selon nous une nouvelle approche possible pour tenter de récupérer les frais engagés par un syndicat lorsqu'il y a un litige avec un copropriétaire, toutefois, bien que cela vous ouvre une nouvelle porte pour réclamer, nous vous suggérons de prévoir une clause claire à cet effet dans votre déclaration, cette clause sera nettement plus efficace que toute autre forme d'argumentation. Toutefois, il ne faut pas considérer la présence de cet article dans votre déclaration comme une garantie que vous récupérerez de l'argent, il s'agit plutôt d'une corde additionnelle à votre arc en cas de litige judiciaire.

De plus, nous vous tiendrons informés du suivi qui sera donné à ce dossier et à une possible application de ce principe lors de décision subséquente. ►

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > **Solutions en bâtiment**
Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)
- > **Restauration de bâtiment**
- > **Entretien préventif**
- > **Rénovation**



RSB
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514 312.6202
www.rsbspecialistes.com

RBO 588 7921 01