

L'avis aux propriétaires d'une demande en justice



Par Me Stefania Chianetta,
conseillère juridique en droit de la copropriété
et médiatrice accréditée

En copropriété divise, les organes décisionnels sont au nombre de deux : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Chacun de ces organes exerce ses compétences décisionnelles respectives selon ce qui est prévu dans les dispositions de la déclaration de copropriété du syndicat et selon les dispositions du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Le conseil d'administration est le mandataire du syndicat. Il agit, prend des décisions et pose des actes, au jour le jour, pour et au nom de celui-ci.

Ses devoirs et ses obligations, comme ses pouvoirs et ses attributions, sont habituellement expressément prévus dans la déclaration de copropriété, dans la partie appelée « *acte constitutif* ».

Parmi les nombreux devoirs et obligations qui sont dévolus au conseil d'administration d'un syndicat, se trouve celle prévue à l'article 477 du Code de procédure civile (C.p.c.). Dans notre pratique quotidienne du droit de la copropriété, nous constatons malheureusement souvent que cette obligation du conseil d'administration est oubliée, voire souvent inconnue.

Il faut dire que quelquefois, les dispositions de la déclaration de copropriété à ce sujet sont imprécises, se contentant de prévoir une clause générale à l'effet que le conseil d'administration doit produire les déclarations nécessaires en temps utile. Nous pouvons penser, à titre d'exemple, à la production de la déclaration annuelle ou des déclarations modificatives auprès du Registraire des Entreprises du Québec.

Mais qu'en est-il exactement de cette obligation?

L'article 477 du nouveau *Code de procédure civile*¹ prévoit ceci :

« *La demande relative à la copropriété d'un immeuble est notifiée au syndicat des copropriétaires qui avise, dans les cinq jours de la notification, chaque copropriétaire de l'objet de la demande.* » (Les soulignés et caractères gras sont les nôtres)

Cet article prévoit l'obligation, pour le conseil d'administration, d'aviser chacun des copropriétaires lorsqu'il reçoit la notification d'une demande [la notification se fait habituellement par huissier], et ce au plus tard dans les 5 jours de la notification [lire réception] de cette demande.

Il s'agit ici bien sûr d'une demande en justice [d'une action] intentée contre le syndicat ou le mettant en cause, peu importe l'identité de la partie demanderesse, et peu importe l'objet de la demande.

La mise en demeure ne constituant pas une demande en justice, le conseil d'administration n'a pas à aviser les copropriétaires lorsqu'il reçoit une mise en demeure².

L'avis en vertu de l'article 477 C.p.c. doit informer les copropriétaires de **l'identité** de la partie demanderesse, de la **nature de l'action** intentée contre le syndicat, et **des conclusions qui sont contenues dans la demande**, c'est-à-dire des ordonnances ou des conclusions qui sont recherchées par la partie demanderesse et auxquelles s'expose le syndicat advenant qu'il n'ait pas gain de cause.

Évidemment, le syndicat bien avisé aura immédiatement informé son assureur, par écrit, de la demande reçue, et ce afin que l'assureur intervienne au dossier, qu'il prenne fait et cause pour le syndicat, qu'il assume sa défense et qu'il le tienne indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui.

Nous recommandons que mention de cet avis à l'assureur soit faite dans l'avis en vertu de l'article 477 C.p.c.

Chaque copropriétaire du syndicat doit être avisé de la demande reçue. Conséquemment, l'avis prévu à l'article 477 C.p.c. doit être transmis à l'ensemble des copropriétaires, peu importe qu'ils soient occupants ou pas d'une unité.

Cet avis **doit être transmis aux copropriétaires dans les cinq (5) jours de sa réception** (notification). Cet avis est important, compte tenu des conséquences d'une demande

¹ Anciennement l'article 812.1 C.p.c.

² Elle est cependant quelquefois une exigence préalable à l'institution de la demande judiciaire;

en justice, laquelle est susceptible d'affecter les finances du syndicat, et donc celles de chaque copropriétaire, advenant que le syndicat n'ait pas gain de cause, mais également en raison des honoraires et des déboursés qui seront encourus pour les procédures en défense.

L'article 1078 C.c.Q. prévoit en effet que « *[L]e jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.* »

(les soulignés sont les nôtres).

Nous sommes ainsi d'avis que le copropriétaire qui est en renouvellement de son prêt hypothécaire, tout comme le copropriétaire qui est en processus de vendre son unité, devrait aviser son créancier hypothécaire ou son promettant-acheteur, selon le cas, de l'avis reçu. Nous recommandons au conseil d'administration d'inclure une mention à cet effet dans les avis que vous distribuerez.

Par ailleurs, puisqu'il constitue un document relatif au syndicat, nous recommandons toujours qu'une copie de l'avis en vertu de l'article 477 C.p.c. soit déposé dans le registre du syndicat, conformément aux dispositions de l'article 1070 C.c.Q.. Il en est de même d'une copie de la demande judiciaire reçue par le syndicat, demande qui pourra être consultée par les copropriétaires selon les modalités de consultation propres à chaque syndicat.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question ou information supplémentaire à ce sujet ou pour toute question que vous auriez touchant la copropriété divise. Il nous fera plaisir de vous aider et de vous conseiller. ○

Me Stefania Chianetta
Conseillère juridique en droit de la copropriété
et médiatrice accréditée
Téléphone : 514-281-5100
schianetta@calegal.ca

@Chianetta Avocats 2017-Tous droits réservés

Licence FBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de
maçonnerie et autres travaux
de réparation de l'enveloppe
de bâtiment.



450 621-2120

info@constructionstremco.com