



Par Me Sarah Blanchet et
Me Victoria Lemieux-Brown
avocates chez
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



L'hypothèque légale du syndicat de copropriété

Face aux tentatives infructueuses du syndicat de copropriété de percevoir de l'un des copropriétaires de votre immeuble la quote-part des charges communes ou la contribution au fonds de prévoyance qu'il doit verser, vous cherchez à lui imposer une mesure coercitive? L'hypothèque légale du syndicat de copropriété s'avère un outil incitatif fort efficace.

1. Principes de base de la copropriété divise

Le droit de propriété d'un immeuble détenu en copropriété divise se répartit en fractions appartenant à une ou plusieurs personnes. Ces fractions de la copropriété sont déterminées aux termes de la déclaration de copropriété publiée au Registre foncier du Québec. Chaque propriétaire d'une fraction détient un droit de propriété dans les parties communes selon la quote-part qui lui appartient.

Dès la publication de la déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue le syndicat de copropriété. Cette personne morale a notamment pour objectif de veiller à la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, ainsi qu'à toutes les opérations d'intérêts communs.¹ Les règles relatives à l'administration de la copropriété et à la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes sont prévues au Règlement de l'immeuble².

2. Droits et obligations des copropriétaires et du syndicat

Le *Code civil du Québec* prévoit, aux articles 1063 et suivants, les droits et obligations des copropriétaires et aux articles 1070 et suivants, les droits et obligations du syndicat de copropriété.

Chaque copropriétaire dispose d'un droit d'user et de jouir de sa fraction en respectant toutefois le Règlement de l'immeuble³. Il doit contribuer, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges inhérentes à la copropriété et à l'exploitation de l'immeuble, notamment les frais de condominium et les cotisations spéciales. Il doit également contribuer au fonds de prévoyance, et ce, afin de faire face

aux habituelles contingences⁴. Ce fonds de prévoyance est constitué par le syndicat et demeure sa propriété⁵. Il doit être liquide et disponible à court terme et cumule les contributions des copropriétaires en proportion de la valeur relative de leur fraction et en fonction du coût annuel estimé des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes⁶.

Chaque année, après avoir déterminé les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance⁷, le conseil d'administration consulte les copropriétaires réunis en assemblée et fixe la contribution de ceux-ci aux charges communes.

Le promettant acquéreur d'une fraction de copropriété est en droit, en vertu de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, de demander au syndicat un état des charges dues par le vendeur. L'acquéreur ne sera pas tenu au paiement des arrrages du propriétaire vendeur s'il n'a pas obtenu l'état dans les quinze jours de sa demande. Cette démarche est donc fortement recommandée au futur acquéreur d'une unité de condominium.

3. Principes de base de l'hypothèque légale

Lorsqu'un copropriétaire est en défaut, depuis plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, le syndicat de copropriété peut alors publier une hypothèque légale grevant la

¹ Article 1039 du *Code civil du Québec*.

² Article 1054 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

³ Article 1063 C.c.Q.

⁴ Article 1063 C.c.Q.

⁵ Article 1071 C.c.Q.

⁶ Article 1071 C.c.Q.

⁷ Article 1072 C.c.Q.

partie privative de ce copropriétaire⁸. Comme seule la fraction du copropriétaire en défaut peut être grevée de cette hypothèque⁹, les autres biens de celui-ci demeurent à l'abri.

L'hypothèque légale publiée par le syndicat de copropriété ne vise à garantir que le paiement des sommes dues en regard des charges communes, y compris les cotisations spéciales ou le fonds de prévoyance. La jurisprudence et la doctrine enseignent que les sommes dues à titre de pénalité ou d'amende découlant du non-respect d'une disposition du Règlement de l'immeuble ne peuvent être considérées comme une charge commune¹⁰. Le fait d'assimiler une pénalité à une charge commune dans le Règlement de l'immeuble est illégal et contrevient à l'ordre public¹¹.

Toutefois, le non-paiement de toute autre somme qui serait payée par le syndicat de copropriété et réclamée subséquemment aux copropriétaires, ne peut mener à la publication d'une hypothèque légale. Un recours personnel contre le copropriétaire débiteur demeure évidemment possible en ce cas.

L'hypothèque légale n'est acquise qu'à compter de l'inscription au Registre foncier d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années subséquentes¹². Cela signifie que le montant de l'hypothèque du syndicat n'est pas arrêté au moment de l'inscription.

4. Certains effets de l'hypothèque

Bien que dûment inscrite, l'hypothèque légale ne prive pas le copropriétaire en défaut de la jouissance de sa partie privative¹³. Cependant, ce dernier ne peut la détruire, la détériorer ou encore en diminuer sensiblement la valeur¹⁴.

5. Exercice des droits hypothécaires

Avant d'exercer son recours hypothécaire, le syndicat de copropriété doit produire au Bureau de la publicité des droits un préavis d'exercice indiquant notamment le recours hypo-

thécaire choisi¹⁵. Il dispose de trois ans pour publier ce préavis à compter de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale.

Le syndicat des copropriétaires peut choisir de prendre la copropriété divise en paiement, de la vendre sous contrôle de justice, de la vendre lui-même à titre de créancier ou encore, d'en prendre possession à des fins d'administration. Généralement, ce sont les recours de prise en paiement et de vente sous contrôle de justice qui sont les plus appropriés.

Jusqu'au jugement final, le copropriétaire peut toujours remédier à son défaut et payer la créance due au syndicat de copropriété, et ce, afin de conserver la propriété de sa fraction.

Le syndicat des copropriétaires qui détient une hypothèque légale sur une partie privative dispose également d'un recours personnel contre le copropriétaire en défaut, et ce, pour les créances qui lui sont dues¹⁶. Contrairement à un recours hypothécaire, l'exécution forcée d'un jugement qui découle d'un recours personnel pourra être réalisée sur l'ensemble des biens faisant partie du patrimoine du copropriétaire et non simplement sur sa partie privative dans l'immeuble.

6. Extinction et radiation de l'hypothèque

Si aucune mesure conservatoire n'a été prise par le syndicat en regard de l'hypothèque légale, notamment la publication d'une action ou l'inscription d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, cette dernière s'éteint trois ans après son inscription¹⁷. À l'intérieur de ce délai, l'hypothèque légale peut être radiée lorsque le copropriétaire exécute son obligation de paiement et que le syndicat le libère en signant un acte de radiation volontaire¹⁸.

L'hypothèque légale du syndicat de copropriété constitue un outil efficace pour garantir le paiement de certaines sommes particulières dont les copropriétaires sont redevables envers leur syndicat. Toutefois, plusieurs étapes et modalités devant être respectées afin que cette hypothèque soit valide, nous vous invitons, membres d'un syndicat de copropriété, à consulter un notaire ou un avocat pour vous épauler dans cette démarche. ○

⁸ Articles 2724 (3) et 2729 C.c.Q.

⁹ L'article 2667 C.c.Q. prévoit que l'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais (à l'exception des honoraires extrajudiciaires) légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé.

¹⁰ Desjardins c. Jardins du Parc Jarry - phase 1-B, 2017 QCCS 3417, paragr. 146.

¹¹ Desjardins c. Jardins du Parc Jarry - phase 1-B, 2017 QCCS 3417, paragr. 157.

¹² Cet avis devra être attesté par un notaire ou un avocat (article 2995 C.c.Q.).

¹³ Article 2733 C.c.Q.

¹⁴ Article 2734 C.c.Q.

¹⁵ Article 2757 C.c.Q.

¹⁶ Le recours hypothécaire et le recours personnel peuvent être cumulés. L'exercice d'une prise en paiement ne permet toutefois pas l'exercice d'un recours personnel contre le débiteur.

¹⁷ Articles 2800 et 3061 al. 2 C.c.Q.

¹⁸ Articles 1687, 1691 et 3059 C.c.Q.