

EYB2017REP2153

Repères, Mars, 2017

Alexandre BARIL-FURINO \*

Commentaire sur la décision Syndicat des copropriétaires Les Condominiums du palais c. Bernatchez – L'éclairage de la Cour d'appel sur l'action en révision prévue à l'article 1068 C.c.Q.

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; FRACTIONS ; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ; DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES ; INTERPRÉTATION DES LOIS ; CODE CIVIL DU QUÉBEC

## TABLE DES MATIÈRES

### [INTRODUCTION](#)

### [I- LES FAITS](#)

### [II- DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE](#)

### [III- LA DÉCISION DE LA COUR D'APPEL](#)

### [IV- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR](#)

### [CONCLUSION](#)

Résumé

*L'auteur commente cette décision dans laquelle la Cour d'appel révisé en partie un jugement de première instance en infirmant la portion du dispositif qui accueille l'action en révision fondée sur l'article 1068 C.c.Q. avancée par deux copropriétaires et en maintenant celle qui annule deux cotisations spéciales en faveur de ces deux copropriétaires. Ce faisant, la Cour d'appel effectue un exposé détaillé du droit applicable au sujet de l'action en révision.*

### INTRODUCTION

Les valeurs relatives des fractions de copropriété divise établies dans une déclaration de copropriété ont une importance particulière dans une copropriété, puisqu'elles ont un impact sur la valeur des quotes-parts des copropriétaires dans les parties communes<sup>1</sup>, le nombre de votes qu'ils détiennent<sup>2</sup>, la répartition des charges communes<sup>3</sup>, la répartition des indemnités<sup>4</sup> et l'assujettissement des copropriétaires à certaines obligations collectives<sup>5</sup>.

Néanmoins, jusqu'à présent, peu de copropriétaires ont contesté la valeur relative de leur fraction au moyen de l'action en révision prévue à l'article 1068 C.c.Q.<sup>6</sup> D'ailleurs, la doctrine et la jurisprudence n'abondent pas sur ce recours.

Le récent arrêt *Syndicat des copropriétaires Les Condominiums du palais c. Bernatchez*<sup>7</sup> est l'une des rares décisions portant sur l'action en révision. Dans cet arrêt, la Cour d'appel clarifie le test et les critères applicables à cette action et en établit les balises.

### I- LES FAITS

Les demanderesse, mesdames Bernatchez, sont toutes deux propriétaires d'un condominium situé au rez-de-chaussée d'un immeuble détenu en copropriété divise, où elles exploitent des entreprises distinctes : l'une s'adonne à la vente d'huiles essentielles et l'autre à la massothérapie.

L'immeuble comprend quatre parties privatives à vocation résidentielle en plus des deux parties privatives à vocation commerciale des demanderesse. De plus, l'immeuble comprend un stationnement intérieur et une terrasse sur le toit, qui sont à l'usage exclusif des propriétaires des parties privatives à vocation résidentielle.

Selon la déclaration de copropriété, la valeur relative des fractions des demanderesse est de 18 % et 15 %, respectivement. Toutefois, la superficie de leur condominium respectif est nettement inférieure à celle des quatre condominiums à vocation résidentielle : la superficie de leur condominium représente 5,95 % et 4,82 %, respectivement, de la superficie totale des condominiums<sup>8</sup>.

En 2010, les demanderesse ont procédé à l'achat de leur condominium respectif.

Dans les mois qui ont suivi l'acquisition des condominiums, les demanderesse ont acquitté des montants peu importants réclamés par le syndicat pour payer des frais communs.

Suivant une hausse plus importante des charges communes et l'établissement de deux cotisations spéciales par le syndicat en lien avec des travaux sur la terrasse et le stationnement intérieur de l'immeuble, les demanderesse demandent que la valeur relative de leur fraction respective soit révisée, puisque cette valeur ne correspond aucunement à la superficie de leur fraction. Au surplus, elles s'opposent au paiement des deux cotisations spéciales, car celles-ci étaient reliées à des travaux sur des parties communes à usage restreint sur lesquelles elles n'ont aucun droit d'usage.

La cotisation spéciale pour les travaux sur la terrasse de l'immeuble était reliée à des travaux d'insonorisation. En effet, lorsque des propriétaires utilisaient la terrasse, les résidents du condominium situé directement en dessous de la terrasse étaient incommodés par le bruit provenant de celle-ci. Dans ce contexte, le syndicat a fait réaliser des travaux visant à insonoriser la terrasse. La cotisation spéciale couvre les frais pour la consultation des professionnels, l'achat des matériaux et la réalisation des travaux.

La cotisation spéciale pour les travaux sur le stationnement intérieur de l'immeuble était reliée à des travaux concernant la ventilation. Effectivement, le stationnement intérieur manquait de ventilation, de sorte que des travaux ont été réalisés pour améliorer la situation. La cotisation spéciale couvre les frais pour la consultation des

professionnels et la réalisation des travaux.

Dans ce contexte, mesdames Bernatchez intentent leur recours à la Cour supérieure, où elles demandent la révision, pour l'avenir, de la valeur relative de leurs fractions de copropriété et l'annulation des deux cotisations spéciales. Elles soutenaient que la valeur relative de leurs fractions ne correspondait pas « en proportion à la valeur ni aux dimensions de l'immeuble de chaque fraction par rapport à l'ensemble des fractions », de sorte qu'elles pouvaient en demander la révision en vertu de l'article [1068](#) C.c.Q. Elles plaidaient aussi que les dépenses reliées aux deux cotisations spéciales avaient été injustement caractérisées comme des charges communes, alors que celles-ci sont plutôt des charges reliées aux parties communes à usage restreint auxquelles elles n'ont pas accès, soit la terrasse sur le toit et le stationnement intérieur : s'appuyant sur l'article [1064](#) C.c.Q., les demanderesse plaident que ces frais devaient être assumés par les seuls utilisateurs de ces lieux.

## II- DÉCISION DE LA COUR SUPÉRIEURE

La Cour supérieure, sous la plume de l'honorable Pierre C. Bellavance, accueille l'action en révision des demanderesse, révisé et fixe, pour l'avenir, une nouvelle valeur relative à leurs fractions de copropriété divisé<sup>9</sup>.

En effet, dans son jugement, le juge de première instance, se fiant principalement aux dimensions et à la superficie des fractions de l'immeuble, modifie la valeur relative des fractions des demanderesse de 18 % et 15 % à 5,95 % et 4,82 %, respectivement.

De plus, il déclare que les demandes de contribution du syndicat pour les travaux réalisés sur la terrasse et au stationnement sont illégales et annule donc les deux cotisations spéciales en question.

Le syndicat a porté ce jugement en appel.

## III- LA DÉCISION DE LA COUR D'APPEL

Dans une décision unanime des honorables juges Gagnon, Lévesque et Bélanger, la Cour d'appel infirme la portion du jugement de première instance portant sur l'action en révision, mais confirme celle concernant l'annulation des cotisations spéciales. En effet, la Cour d'appel, à la suite d'une revue détaillée du droit applicable sur le sujet, rejette l'action en révision et annule la modification de la valeur relative des fractions des intimées, aux motifs que la preuve fournie par ces dernières était insuffisante.

Dans son arrêt, la Cour d'appel indique d'emblée que le pourvoi concerne principalement l'action en révision prévue à l'article [1068](#) C.c.Q. Elle souligne que la révision prévue à cet article a été peu commentée par la doctrine, est méconnue de la jurisprudence et soulève des difficultés d'application dont les solutions ne viennent pas aisément. La Cour d'appel annonce qu'elle cernera les contours de cette action judiciaire avant d'étudier les moyens d'appel<sup>10</sup>.

Dans ses commentaires généraux sur l'action en révision, la Cour d'appel indique que :

- Cette action « consiste essentiellement en une demande d'intervention faite au judiciaire en vue de revoir l'exercice discrétionnaire ayant conduit à l'établissement de la valeur relative des fractions composant une copropriété divisée. Singulière quant à sa nature même, cette action doit être reçue avec prudence puisqu'elle vise à modifier le contenu de l'acte constitutif, résultat de la volonté des constituants, et ce, sans pour autant s'en prendre à la légalité même de la déclaration de copropriété. Une approche mesurée s'impose aussi en raison de l'impact direct d'une telle demande sur l'intérêt individuel de tous les copropriétaires et sur l'intensité de leur participation au sein de leur collectivité » ;
- Une action en révision est « unique » et doit être tranchée suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, ce qui « oblige à prendre en compte la discrétion conférée au promoteur ou, selon le cas, aux copropriétaires constituants aux fins de soupeser chacun des facteurs mentionnés à l'article [1041](#) C.c.Q. » ;
- Les critères propres à l'élaboration de la valeur relative des fractions prévus à l'article [1041](#) C.c.Q. « font partie intégrante de l'équation permettant de déterminer une valeur idéale selon [1068](#) C.c.Q. ».

Ensuite, la Cour d'appel rappelle les principes de base suivants, relativement aux critères de l'article [1041](#) C.c.Q. :

- L'article [1041](#) C.c.Q. est une disposition d'ordre public « de protection » ;
- L'article [1041](#) C.c.Q. est complété par l'article [1053](#) C.c.Q., qui indique que la déclaration de copropriété détermine la méthode utilisée pour établir la valeur relative des fractions ;
- La valeur relative des fractions indiquée à la déclaration de copropriété est présumée valable et le copropriétaire qui l'attaque sur la base de l'article [1068](#) C.c.Q. a le fardeau de démontrer un déséquilibre ou une variation de plus d'un dixième, en fonction des critères de l'article [1041](#) C.c.Q. Ce fardeau est lourd, car les critères d'évaluations comportent un pourcentage notable d'appréciation subjective laissée à la discrétion des constituants ;
- La valeur établie selon une pondération raisonnable des critères de l'article [1041](#) C.c.Q. devrait équivaloir en principe à la valeur idéale recherchée par l'article [1068](#) C.c.Q.

Puis, la Cour d'appel élabore longuement sur chacun des critères prévus à l'article [1041](#) C.c.Q., à savoir : la nature, la destination, la dimension et la situation de la partie privative. Nous pouvons en dégager les lignes directrices suivantes :

- Le critère relatif à la nature s'attache principalement à la consistance de la partie privative et doit donc s'apprécier *in abstracto*, sans tenir compte de son utilisation<sup>11</sup>. De plus, lorsque les parties privatives sont toutes de la même nature, ce critère est neutre : or, lorsque la consistance varie d'un local à l'autre, comme pour les propriétés à destination mixte, ce critère joue un rôle plus concret.
- Le critère relatif à la destination s'attache à la vocation à laquelle la partie privative est affectée. Ce critère est aussi neutre lorsque les parties privatives ont toutes la même vocation ou destination. Ce critère ne permet pas de distinguer deux parties privatives comportant la même destination au seul motif d'une utilisation différente. Or, dans le cas de propriétés à destination mixte, ce facteur joue un rôle, car la destination est distincte.
- Le critère relatif à la dimension est le plus « objectif et d'application concrète en raison des données tangibles sur lesquelles il repose » et se subdivise en deux sous-critères : la superficie et le volume. Le poids de chacun de ces sous-critères varie selon les circonstances. Enfin, la Cour souligne qu'une preuve d'expert sera souvent requise pour le calcul de l'aire ou du volume à l'intérieur des bornes de la partie privative.
- Le critère relatif à la situation renvoie à l'emplacement physique de la partie privative dans l'immeuble. « L'accent est cette fois placé sur les particularités du local. Son orientation, le niveau d'ensoleillement qu'il procure, la vue (sur la mer ou sur un quartier), son lieu d'implantation (le local donne sur une rue ou sur une autoroute) et sa localisation dans l'immeuble (près d'un ascenseur ou d'une chute à déchets) sont tous des indices qui permettent d'apprécier le critère de la situation de la partie privative. »
- L'application de l'ensemble de ces critères repose sur une appréciation discrétionnaire des copropriétaires constituants.

– En dépit des considérations subjectives entourant leur mise en oeuvre et malgré le fait que chacun des critères peut se voir accorder un poids relatif plus ou moins élevé, ou même neutre, ils sont incontournables dans l'analyse de la valeur relative d'une fraction.

Par la suite, la Cour d'appel confirme que l'article 1053 C.c.Q. « crée indiscutablement » pour le rédacteur d'un acte constitutif de copropriété l'obligation d'y indiquer la méthode suivie pour établir la valeur relative des fractions, à savoir la pondération accordée à chacun des critères de l'article 1041 C.c.Q. Une simple référence à l'article 1041 C.c.Q. est insuffisante. Néanmoins, le rédacteur ne doit pas non plus faire une présentation détaillée des calculs et considérations ayant mené à l'établissement de la valeur relative des fractions. Enfin, la Cour d'appel indique aussi que la seule conséquence, dans le cadre d'une action en révision, qu'un acte constitutif soit incomplet ou ne satisfasse pas à cette obligation est que le syndicat devra démontrer, dans sa défense, « que la méthode suivie pour l'établissement des valeurs relatives est le résultat d'un exercice de pondération raisonnable et respectueux des critères de l'article 1041 C.c.Q. ».

Enfin, pour clore sa revue du droit, la Cour d'appel aborde le test de l'article 1068 C.c.Q. et réitère les règles suivantes :

- L'action en révision repose sur la preuve de la norme objective d'un écart de plus d'un dixième entre la valeur déterminée à la déclaration de copropriété et la valeur invoquée par le plaignant.
- La jurisprudence a reconnu que le constituant pouvait, à sa guise, insister sur un critère plutôt qu'un autre dans l'évaluation de la valeur relative dans la déclaration de copropriété. Lorsque la déclaration de copropriété est silencieuse sur la méthode suivie, il revient au syndicat de démontrer que la valeur relative a été établie de manière raisonnable dans le respect des critères de l'article 1041 C.c.Q. Dans le cas où le syndicat ne propose aucune preuve, le demandeur conserve son fardeau de prouver que la valeur alléguée résulte d'un exercice raisonnable de pondération des critères de la loi et que le résultat obtenu diffère de la valeur relative déterminée à l'acte constitutif par plus d'un dixième.

Appliquant ces principes au cas d'espèce, la Cour d'appel indique que le juge de première instance a correctement conclu que la déclaration de copropriété ne respectait pas les exigences de l'article 1053 C.c.Q. De plus, le syndicat n'a pas comblé cette lacune dans sa preuve. Toutefois, les demanderesse ne se sont pas déchargées de leur fardeau et le juge de première instance a eu tort de s'en remettre exclusivement au critère de la dimension dans le cadre de son analyse. L'extrait suivant est éloquent :

[87] En dépit du silence de la preuve du Syndicat sur cette question, les intimées demeuraient tenues d'établir l'existence d'un écart de plus d'un dixième entre la valeur déterminée à l'acte constitutif et celle qu'elles souhaitaient voir établie par le Tribunal. Pour ce faire, elles devaient démontrer le caractère raisonnable de leur propre exercice de pondération des critères de 1041 C.c.Q. aux fins que soit retenue la valeur idéale proposée.

[88] Face à une preuve de cette nature, le juge se trouvait dans la même situation que les copropriétaires constituants. Le processus analytique susceptible de conduire à la révision devait nécessairement reposer sur une pondération raisonnable de tous les critères de l'article 1041 C.c.Q. d'autant que les arguments des intimées ne pointaient aucun critère en particulier qui aurait été mal appliqué lors de la constitution de la copropriété.

[89] En l'espèce, le juge s'en est tenu au seul critère de la dimension, excluant ceux dits subjectifs aux motifs qu'aucune méthode n'était prévue à l'acte constitutif : [...]

[90] Il revenait aux intimées de démontrer au juge que, parmi les critères mentionnés à l'article 1041 C.c.Q., ceux dits subjectifs ne trouvaient pas application soit parce que neutres ou tout simplement parce que sans pertinence. Cependant, la subjectivité que comportent certains critères ne pouvait à elle seule constituer une raison pour écarter sans plus d'analyse leur application.

[...]

[93] Avec égards, je suis d'avis que le juge aurait dû déclarer insuffisante la preuve des intimées puisqu'elle ne lui permettait pas de se livrer à un exercice de pondération raisonnable des critères de l'article 1041 C.c.Q. ni ne l'autorisait à écarter de son analyse un ou plusieurs de ces critères.

(Soulignements ajoutés)

Ainsi, au niveau de l'action en révision en vertu de l'article 1068 C.c.Q., la Cour d'appel casse le jugement de première instance et rejette l'action, en raison de l'insuffisance de preuve des demanderesse relativement aux critères de l'article 1041 C.c.Q., car elle ne permettait pas de se livrer à un exercice de pondération raisonnable de ces critères ni de les écarter de l'analyse.

Et quant à la question de l'annulation des cotisations spéciales, la Cour d'appel maintient le jugement de première instance, car le syndicat n'a pas établi que les cotisations spéciales se rapportaient effectivement à des travaux sur des parties communes qui ne sont pas à usage exclusif. La Cour écrit :

[103] Je note que le Syndicat n'a présenté aucune preuve permettant d'expliquer convenablement la problématique de l'insonorisation aux fins de soutenir la thèse du vice caché. La question de distinguer un problème structurel touchant tout l'immeuble d'avec un problème d'insonorisation ne touchant que les parties communes à usage restreint en était une de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance. Le Syndicat ne réussit pas à pointer dans le jugement entrepris une erreur manifeste et dominante quant aux conclusions du juge portant sur la qualification juridique de la cause des travaux réalisés sur la terrasse.

[104] Le même raisonnement s'applique à l'égard du contentieux portant sur le stationnement. Il revenait au Syndicat d'établir et de justifier sa demande de contribution pour des dépenses dont il estimait qu'elles étaient de la responsabilité de tous les copropriétaires. Le juge n'a pas retenu les explications du Syndicat alors que l'appréciation de cette preuve relevait nettement de sa discrétion.

[105] Il en est de même pour le reste de la cotisation spéciale du 6 janvier 2013. Le Syndicat ne s'est pas déchargé de son fardeau de démontrer quelle portion de sa cotisation ne s'appliquait pas aux parties communes à usage restreint. Les déterminations du juge sur cette question sont à l'abri de toute intervention.

(Soulignements ajoutés)

#### IV- LE COMMENTAIRE DE L'AUTEUR

Cet arrêt de la Cour d'appel jette de la lumière sur un recours « méconnu de la jurisprudence » et qui « soulève des difficultés d'application ». Le jugement est instructif et permet à un demandeur éventuel de savoir quel type de preuve sera requis pour que son action en révision soit accueillie.

Toutefois, il permet également à un demandeur éventuel de constater la montagne qu'il devra surmonter s'il veut avoir gain de cause dans une action en révision en vertu de l'article 1068 C.c.Q. : en effet, la Cour d'appel a notamment indiqué que cette action « doit être reçue avec prudence » et qu'une « approche mesurée s'impose aussi en raison de l'impact direct d'une telle demande sur l'intérêt individuel de tous les copropriétaires ». En filigrane tout au long du jugement, et d'ailleurs spécifiquement dans certains paragraphes, nous pouvons remarquer la considération que la Cour d'appel accorde à la sécurité et à la stabilité juridique des copropriétaires. L'action en révision semble avoir un impact sur cette sécurité et cette stabilité et il nous apprend que c'est une des raisons pour lesquelles la Cour d'appel a strictement balisé ce recours.

De plus, la Cour a ajouté que la valeur relative des fractions indiquée à la déclaration de copropriété est présumée valable et que le copropriétaire qui l'attaque au moyen de l'action en révision a le lourd fardeau de démontrer un écart de plus d'un dixième, compte tenu du fait que les critères d'évaluations comportent un pourcentage

notable d'appréciation subjective laissée à la discrétion des constituants.

Ainsi, il nous semble que cet arrêt nous enseigne que l'action en révision est un recours exceptionnel qui ne réussira que dans des situations particulières, où une preuve spécifique aura été administrée par rapport à chacun des critères de l'article [1041](#) C.c.Q.

De plus, nous notons que la Cour d'appel a mis fin à un débat doctrinal en confirmant sans équivoque l'obligation découlant de l'article [1053](#) C.c.Q. pour le constituant d'indiquer dans la déclaration de copropriété la méthode suivie pour établir la valeur relative des fractions. Or, nous soulignons aussi qu'il nous appert que, dans le cadre d'une action en révision, la conséquence d'un tel manquement n'est pas grave ou fatale pour le syndicat défendeur. D'ailleurs, l'extrait cité ci-dessus démontre que ce manquement n'a pas eu d'impact sur le résultat final en l'espèce. En conséquence, il sera intéressant de noter l'impact pratique, le cas échéant, que cet arrêt aura sur la rédaction de déclarations de copropriété : la simple référence à l'article [1041](#) C.c.Q., fréquemment utilisée, est maintenant clairement insuffisante.

Enfin, sur la question des cotisations spéciales, la Cour d'appel rappelle l'importance, pour le syndicat, de faire la preuve que les cotisations se rapportent effectivement à des travaux pour lesquels il a le droit d'exiger une cotisation des copropriétaires (ex. : des travaux sur des parties communes par opposition à des parties communes à usage exclusif). Cette détermination est une question de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance, qui est susceptible de mener à des débats dans des cas où des copropriétaires contestent une cotisation spéciale : en effet, dans certains cas, comme celui en l'espèce et des cas de vices cachés, de construction ou de conception, il est difficile de faire la distinction. À cet égard, des expertises pourraient être requises ou utiles pour faire cette détermination.

## CONCLUSION

En définitive, à la lumière des enseignements de la Cour d'appel dans *Bernatchez*, l'action en révision prévue à l'article [1068](#) C.c.Q. demeure un recours exceptionnel, voire unique.

Néanmoins, dans certains cas, notamment celui de certains commerces ou de certaines entreprises propriétaires d'un condominium situé au rez-de-chaussée d'immeubles à destination mixte, l'action en révision peut être un recours intéressant pour tenter de réduire la valeur relative de leur fraction et leur contribution aux charges communes.

Il sera intéressant de suivre si cet arrêt de la Cour d'appel encouragera l'institution de davantage d'actions en révision fondées sur l'article [1068](#) C.c.Q. ou si celles-ci demeureront une rare occurrence au Québec.

---

\* M<sup>e</sup> Alexandre Baril-Furino pratique en litige civil et commercial au sein du cabinet Woods S.E.N.C.R.L. Les commentaires exprimés sont personnels à l'auteur.

[1.](#) Art. [1046](#) C.c.Q.

[2.](#) Art. [1090](#) C.c.Q.

[3.](#) Art. [1064](#) C.c.Q.

[4.](#) Art.[1075](#) C.c.Q.

[5.](#) Art. [1040](#) et [1063](#) et ss. C.c.Q.

[6.](#) Selon les termes de l'article [1068](#) C.c.Q. : « Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes », à condition qu'il « existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande. »

[7.](#) [EYB 2016-271417](#) (C.A.).

[8.](#) Les condominiums à vocation résidentielle étaient approximativement de trois à cinq fois plus grands que les condominiums des demandereses : voir le tableau au par. 25 de 2014 QCCS 6824, [EYB 2013-218341](#) (C.S.).

[9.](#) 2014 QCCS 6824, [EYB 2013-218341](#) (C.S.).

[10.](#) *Ibid.*, par. 20 ; voir aussi par. 23 : « Il s'agit d'une disposition peu utilisée par les copropriétaires et à l'égard de laquelle la jurisprudence ne foisonne pas. » Voir aussi par. 27 : « ce pourvoi fait ressortir l'une de ces rares situations où des acquéreurs subséquents, s'estimant lésés par la valeur relative de leur fraction établie par leur auteur, ont choisi de la contester au moyen d'une action en révision ».

[11.](#) La Cour semble rattacher ce critère notamment à la qualité des matériaux de la partie privative.

Date de dépôt : 14 mars 2017