

COPROPRIÉTÉ EN TEMPS DE COVID-19 MISE À JOUR DU 8 AVRIL 2020

Chers administrateurs, copropriétaires et gestionnaires,

Il y a un peu plus de 3 semaines, le Québec basculait dans la plus grosse crise sanitaire mondiale qu'on ait connu depuis des décennies.

Depuis, les syndicats de copropriété, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires ont été confrontés à une situation qu'ils n'avaient jamais envisagée, et certainement pas planifiée, ce qui est par ailleurs le cas pour la presque totalité des habitants de notre planète.

Déjà, le 13 mars dernier, nous avons recommandé à tous nos clients et partenaires de prendre sans délais certaines mesures préventives :

- Installation de distributeurs de désinfectant dans les halls d'entrée, dans les couloirs, près des casiers postaux, au garage, entre autres;
- Nettoyage fréquent et désinfection de toutes surfaces, équipements ou composantes susceptibles de devenir un vecteur de contamination : poignées de portes, robinets, chasses d'eau, robinets, lavabos, mains courantes, casiers et boîtes postales, boutons d'ascenseur, écrans de sélection des unités, intercoms, téléphones, bureau de l'administration ou boîte pour l'administration etc.;
- Fermeture des piscines, gymnases, spas et autres installations communes semblables¹;
- Affichage, dans les parties communes, des consignes sanitaires émises par Santé Canada ou autres organismes sanitaires;²
- Report de toute assemblée générale des copropriétaires;
- Tenue des réunions du conseil d'administration par voie téléphonique ou par moyen technologique;
- Utilisation encadrée des ascenseurs (nombre de personnes, utilisation etc.);
- Communication efficace et fréquente avec les copropriétaires et les occupants de l'immeuble, dans le but de leur transmettre et les tenir à jour sur les mesures et restrictions imposées par le gouvernement et celles imposées par le conseil d'administration du syndicat.³

Depuis, la situation n'a cessé d'évoluer : les directives et les exigences gouvernementales se sont accrues de jour en jour, le déplacement entre les régions a été restreint, la transmission communautaire a été confirmée, des constats d'infraction sont émis à ceux qui contreviennent

¹ Il est toutefois nécessaire de continuer à les entretenir

² Voir les affiches et pamphlets disponibles en ligne à ce sujet

³ Attention à préserver la confidentialité des informations que vous détenez à propos des copropriétaires et des résidents, incluant et surtout quant à leur état de santé (sauf si consignes expresses autres de la part des autorités)

aux règles de confinement etc., le but étant, comme le dit si bien le Dr. Arruda, d'aplatir la courbe, de limiter au maximum la contagion.

Nous suivons de très près la situation pour vous et honnêtement, il faut se féliciter. Les Québécois et québécoises écoutent et suivent les directives de leur gouvernement et les chiffres quotidiens en témoignent clairement. Bravo à nous tous!

Mais le combat n'est pas terminé. Cette fin de semaine c'est la fête de Pâques. Traditionnellement, c'est une fête que l'on célèbre en famille. Indépendamment de l'aspect religieux de cette fête, Pâques est synonyme d'un événement heureux qui fait briller les yeux des plus jeunes en raison des chasses aux œufs organisées et des quantités de chocolat qu'ils reçoivent en cadeau, mais également les yeux des plus âgés en raison de la joie qu'ils éprouvent à voir leurs enfants et leur petits-enfants être aussi emballés.

Cette année, Pâques devra être célébrée autrement, chacun chez soi, pour notre bien commun. Si nous voulons nous en sortir et pouvoir revenir à une situation normale, sans tomber dans une 2^{ème} vague de contagion, il est essentiel de continuer à prendre les mesures requises pour se protéger et protéger tous ceux qui nous entourent.

Alors quelques rappels :

Les parties communes :

Les parties communes de votre immeuble peuvent devenir un foyer d'infection, un vecteur de contamination. Dans les circonstances que nous vivons, l'intérêt collectif prime sur les intérêts et les droits individuels.

Personne n'est en mesure de confirmer l'absence ou l'existence de virus dans une pièce. Ainsi, dans les parties communes, le comportement approprié que tous et chacun adopteront est le seul élément qui puisse limiter la propagation du virus, et ce même si votre gestionnaire, votre concierge ou le personnel du syndicat désinfectent fréquemment les lieux et toutes les surfaces propices à la transmission ou la contamination.

Évitez de fréquenter les parties communes. Évitez de vous promener dans les corridors. La circulation dans les zones de passage devrait être limitée aux seules entrées et sorties exigées pour se rendre au travail pour ceux qui rendent des services essentiels, ou en cas d'une urgence, il va sans dire.

Tout autre passage dans les parties communes doit être évité, afin de réduire le risque pour tous : administrateurs, le personnel de gestion, le concierge, le personnel de sécurité etc.

Toutes les précautions exigées doivent être prises lors d'une circulation dans les zones de passage et aires communes. Respectez les consignes et instructions de distanciation : une distance de 2 mètres entre chaque individu doit être respectée en tout temps. Cela inclut les ascenseurs, les marches, les lobbys et autres.

Éviter de toucher les murs, les mains courantes, les poignées et autres composantes communes de l'immeuble avec vos mains. Le lavage fréquent des mains avec de l'eau tiède/chaude et du savon, pendant 20 secondes, est essentiel. Lavez vos mains chaque fois que vous devez quitter votre unité et chaque fois que vous revenez dans votre unité.

Évitez les rassemblements : ils sont interdits.

Les visites sont interdites : cela inclut les livraisons pour des services non essentiels.

Les copropriétaires ou occupants qui reviennent de voyage (peu importe le lieu) :

Depuis le 28 mars 2020, les copropriétaires et/ou occupants qui reviennent de voyage ont l'obligation d'être en isolement pour au moins 14 jours, peu importe s'ils sont symptomatiques ou non.

Ils ne peuvent circuler dans les parties communes de l'immeuble, ne peuvent sortir de leur unité, ne peuvent se promener à l'extérieur, même pour aller faire leur épicerie. Il ne leur est permis de sortir qu'en cas d'urgence (feu, hospitalisation, dégât d'eau).

La même règle s'applique pour toute personne qui aurait été en contact avec une (des) personne(s) contaminée(s) et/ou qui présente(nt) un ou des symptômes et/ou avec une (des) personne(s) qui aurait(aient) voyagé.

Les copropriétaires ou occupants âgés de 70 ans et plus :

Pour leur sécurité, les copropriétaires et occupants âgés de 70 ans et plus doivent également demeurer dans leurs unités, et ne pas circuler dans les parties communes.

N'hésitez pas à communiquer avec eux pour vérifier s'ils ont des besoins. L'épicerie et les médicaments peuvent leur être livrés.

Tout déplacement non essentiel est interdit :

Plusieurs régions ont fait l'objet de mesures de confinement et l'accès à celles-ci est réservé à ceux qui y résident, preuves à l'appui.

Le déplacement pour aller passer du temps dans une résidence secondaire ou dans un condo de villégiature ne constitue pas un déplacement essentiel.

Fermeture de la plupart des établissements d'hébergement touristique :

Depuis le 28 mars dernier, les établissements d'hébergement touristique doivent demeurer fermés.

Deux types d'hébergement font exception à cette règle: certains terrains de camping ainsi que les hôtels. Ces derniers étant désignés comme services essentiels pour les clientèles dans le besoin en lien avec les directives de santé publique.

Les copropriétaires ou occupants symptomatiques ou qui ont contracté la COVID-19 :

Si vous avez des symptômes s'apparentant à la COVID-19, restez en confinement et évitez à tout prix de vous déplacer. Il en est ainsi aussi pour les autres occupants de l'unité.

Communiquez avec la ligne dédiée à la COVID-19 afin de connaître les modalités et les instructions pour pouvoir être évalué ou testé pour savoir si vous avez contracté le virus.

Si vous avez contracté le virus, vous devez en aviser immédiatement le conseil d'administration du syndicat et/ou le gestionnaire du syndicat afin qu'ils prennent les mesures nécessaires pour pouvoir protéger la santé des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble.

L'identité des copropriétaires ayant contracté le virus doit être protégée et ne doit pas être divulguée.

FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ, ASSEMBLÉES, MANDAT DES ADMINISTRATEURS, BUDGET ET PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES:

Les rassemblements sont interdits : les assemblées de copropriétaires ne peuvent donc avoir lieu et doivent être reportées. Il ne s'agit pas d'une urgence telle qu'il faille contrevenir aux restrictions et demandes gouvernementales : il en va de la sécurité et de la santé de tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble et de leurs familles.

Les copropriétés doivent continuer à fonctionner, continuer à percevoir les charges communes, et ce afin d'être en mesure de rencontrer leurs obligations quant à la conservation et l'entretien des immeubles, d'autant plus que des fonds imprévus ont dû être dégagés depuis 3 semaines pour l'entretien et la désinfection fréquents des parties communes.

Si votre copropriété fait face à une situation qui nécessite la tenue urgente d'une assemblée, n'hésitez pas à communiquer avec un conseiller juridique spécialisé en copropriété afin d'obtenir les conseils appropriés à ce sujet ainsi que sur les mesures à prendre. Il y a façon de procéder par voie de résolution écrite unanime ou par voie de procurations, par des moyens technologiques. Si vous avez besoin d'assistance, nous sommes là pour vous.

Pour ce qui est du budget de la copropriété et des cotisations, ils sont maintenus tels qu'ils étaient, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle, lors de laquelle il sera procédé à la consultation sur le nouveau budget. Les ajustements rétroactifs seront faits suite à la consultation sur le nouveau budget.

Les copropriétaires doivent continuer à payer leurs charges communes régulièrement et à temps. La Covid-19 ne signifie pas un congé ou une suspension du paiement des charges communes, à moins que le gouvernement du Québec n'intervienne directement à ce sujet, ce

qu'il n'a pas fait en date de ce jour. Le syndicat doit être en mesure de percevoir ces charges pour pouvoir rencontrer ses obligations financières (assurances, suggère électricité, entretien etc.).

Afin d'éviter la manipulation d'effets bancaires, optez pour un système de paiements préautorisés (PPA). Pour les autres, le paiement devrait se faire par chèque, dont le dépôt devrait se poursuivre tel qu'à l'habitude.

Il est possible, si la pandémie perdure, que certains copropriétaires puissent éprouver des difficultés à acquitter la totalité de leurs charges communes. Si c'est le cas, nous invitons ces copropriétaires à faire preuve d'une grande transparence avec le conseil d'administration du syndicat, à le prévenir le plus rapidement d'un possible défaut de paiement, et à prendre entente avec le conseil d'administration en vue dudit (desdits) paiement(s). Si vous êtes administrateur, nous vous invitons à tenir compte des situations particulières qui pourront vous être adressées, et à faire preuve de souplesse et de flexibilité à l'égard de telles situations pendant quelques semaines.

Les réunions du conseil d'administration peuvent facilement être tenues par voie téléphonique, par visioconférence, ou par autre moyen technologique. Une résolution écrite signée par tous les administrateurs, ou un courriel de chacun d'eux confirmant son accord à une proposition, peut également tenir lieu de réunion du conseil d'administration. En tout état de cause, le conseil d'administration doit continuer à prendre les décisions nécessaires concernant l'entretien et la conservation de l'immeuble.

En ce qui concerne le mandat des administrateurs, les déclarations de copropriété prévoient que le mandat des administrateurs est prolongé jusqu'à la tenue de l'assemblée générale annuelle suivante. Conséquemment, même s'il est indiqué que la durée du mandat des administrateurs est d'un (1) an, les administrateurs qui sont en poste le demeureront jusqu'à la prochaine AGA.

Advenant la démission d'un administrateur, la plupart des déclarations de copropriété permettent aux administrateurs en poste (s'ils ont le quorum) de combler les vacances, c'est-à-dire de désigner eux-mêmes un remplaçant jusqu'à la prochaine AGA.

La suspension des délais et des services judiciaires, les remises des procès, la médiation et l'arbitrage en copropriété :

Les services judiciaires sont suspendus depuis le 13 mars dernier et les auditions sont annulées jusqu'au 31 mai prochain. Les délais, notamment les délais de prescription, sont également suspendus depuis cette date.

Advenant même que les services judiciaires reprennent leurs cours le 1^{er} juin prochain, cela fera plus de 10 semaines qu'il ne se sera rien passé et que les dossiers et les annulations se seront accumulés. Tout ça dans un contexte où les délais des tribunaux sont régulièrement décriés. Ce sera donc un travail colossal que de reprendre le dessus sur les milliers de dossiers qui ont été suspendus.

Le recours aux modes alternatifs de résolution des conflits que sont la médiation et l'arbitrage sont des solutions tout à fait adaptées à tout différend ou conflit en copropriété.

Les déclarations de copropriété plus récentes obligent les parties, en cas de conflit, à participer à une médiation et, si le différend n'est pas réglé, à procéder par voie d'arbitrage. Pour les copropriétés où la déclaration de copropriété ne contient pas de telles clauses, l'arbitrage peut être choisi de consentement des parties une fois que le litige est né.

La médiation et l'arbitrage par un(e) avocat(e) spécialisé(e) en droit de la copropriété sont des procédures rapides, qui permettent de régler un différend en copropriété dans un délai rapproché, en quelques mois, à un coût certainement inférieur à celui des recours traditionnels devant les tribunaux.

Ce sont les parties qui choisissent l'arbitre. En copropriété, depuis quelques années, un groupe de juristes expérimentés offre ces services. Vous pourrez les trouver sur le site www.mediationetarbitrageencopropriete.ca. Vous pourrez donc être entendus par des experts du domaine qui, grâce à leurs connaissances de pointe, réduiront considérablement les délais d'étude de votre dossier et les frais rattachés.

Étant toutes deux membres du panel de médiateurs et d'arbitres reconnus en copropriété, et ayant à cœur de pouvoir offrir aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires une alternative aux tribunaux traditionnels pendant la pandémie actuelle et les mesures de confinement, la soussignée a travaillé en étroite collaboration avec notre consoeur, Me Marie-Cécile Bodeus, du cabinet De Grandpré Jolicoeur, pour arriver à rendre ce service accessible à distance aux copropriétés québécoises.

Nous avons passé des heures à tester des plates-formes, à faire des simulations d'arbitrage, à vérifier la confidentialité, l'accès simultané aux documents et bien d'autres. C'est maintenant chose faite: nous allons un pas plus loin pour vous avec une plateforme d'arbitrage en ligne.

L'arbitrage en ligne a lieu de façon virtuelle, dans le respect des obligations de distanciation sociale imposées par le gouvernement. Chaque personne impliquée dans l'audition de l'arbitrage, incluant les témoins, participera à distance. La salle d'audience virtuelle est simple à utiliser et elle respecte toutes les conditions de confidentialité.

Aucun équipement électronique autre qu'un ordinateur, une tablette ou même un téléphone intelligent n'est nécessaire. Une invitation électronique est envoyée par l'arbitre aux avocats des parties, ou aux parties elles-mêmes lorsqu'elles ne sont pas représentées.

L'arbitrage peut également procéder par écrit lorsqu'il s'agit de questions de droit sans témoignage.

Vous pourrez donc être entendus par des experts en copropriété et l'arbitre choisi rendra une décision finale et sans appel, ce qui constitue un avantage indéniable puisque ça limite les délais et les coûts pour tous.

Nous espérons que la présente communication vous sera utile dans la poursuite de la gestion de cette situation sans précédent. Si vous avez besoin d'informations supplémentaires, de précisions ou d'assistance, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée à l'adresse suivante : schianetta@calegal.ca ou par téléphone au (514) 281-5100. Il nous fera plaisir de vous aider.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, nous vous souhaitons Joyeuses Pâques. Soyez créatifs, faites preuve d'imagination; si nous ne pouvons être physiquement ensemble, organisez un 5 à 7, un brunch, un diner ou un souper virtuel avec tous ceux qui vous sont chers : *Skype, Messenger, Zoom, Teams* etc., tous les moyens sont bons pour se réunir et célébrer ensemble à distance.

Mais surtout, soyez prudents, prenez bien soin de vous, de vos familles et de vos copropriétés.

**Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre
et médiatrice accréditée spécialisée en droit de la
copropriété (IMAQ)**

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2020-Tous droits réservés