

CLAUSE PÉNALE

ARTICLE (#)

ARTICLE [...] Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété, sauf celles l'obligeant à payer une somme d'argent au syndicat, ou celui qui permet une telle contravention, est passible des pénalités ci-dessous envers le syndicat.

Le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinquante dollars (50 \$). Le second avis d'infraction pendant la période de référence, et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75 \$). Tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de vingt-cinq dollars (25 \$) pour chaque nouvel avis (troisième, cent dollars (100 \$), quatrième, cent vingt-cinq dollars (125 \$), etc.).

Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, bail consenti en contravention de la déclaration de copropriété ou de la destination de l'immeuble, etc.), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis donne lieu en plus à une pénalité de vingt-cinq dollars (25 \$) par jour. Par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de vingt-cinq dollars (25 \$) chacune. Pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et n'a pas à être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.

Les montants ci-dessus sont indexés annuellement, le premier jour de janvier, selon l'Indice des prix à la consommation publié par Statistique Canada pour mesurer le taux d'inflation par rapport à la même date l'année précédente pour la région où se situe l'immeuble.

La période de référence est l'exercice financier du syndicat.

Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration du syndicat peut, à son entière discrétion, informer par écrit ou verbalement le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.

Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables par celui-ci le premier jour du mois suivant. Le syndicat doit en informer par écrit le copropriétaire.

Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas la déclaration de copropriété. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes est assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires et toutes les personnes, le cas échéant, qui sont défaillants pour s'assurer du respect de la présente déclaration de copropriété, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts pour un préjudice à des biens ou à des personnes.

- Note : Depuis le 10 janvier 2020, toute clause pénale doit faire partie de l'acte constitutif de copropriété de la déclaration de copropriété (1^{ère} partie) et en conséquence, doit être contenue dans un acte notarié en minute et publiée au Registre foncier pour produire ses effets.

Le RGCQ remercie Me Yves Papineau, Ad. E. et Me Maxime Laflamme-Leblond qui nous ont permis de partager l'intégralité de cet exemple qui figure dans leur ouvrage, ainsi que Me Philippe Gagnon-Marin pour la révision de ce modèle.

Source :

PAPINEAU, Y. & LAFLAMME-LEBLOND, M., Les charges de copropriété et leur recouvrement. 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2022, p. 373-374.

Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.