



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX PARTICULIERS
SECTEUR : 5-2-1

DATE : LE 26 SEPTEMBRE 2018

OBJET : **CRÉDIT RÉNOVERT – COPROPRIÉTÉ DIVISE – PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**
N/RÉF. : 18-043505-001

La présente fait suite à votre demande *****. Vous nous soumettez la situation suivante :

1. Un contribuable qui habite dans une copropriété divise effectue des travaux pour changer des portes et fenêtres chez lui, dans son unité d'un condominium. Bien que ces travaux soient faits dans son appartement, nous comprenons que les portes et fenêtres qui sont remplacées le sont dans une partie commune à usage restreint.
2. Le contribuable mentionne que selon la déclaration de copropriété, les dépenses mineures de réparations dans les parties communes à usage restreint sont faites par chacun des copropriétaires et que celles relatives aux réparations majeures et au remplacement de ces parties sont faites par le syndicat des copropriétaires.
3. Les sommes utilisées pour effectuer les réparations majeures et le remplacement de ces parties proviennent du fonds de prévoyance. Si le fonds de prévoyance n'est pas suffisant, une contribution est demandée aux copropriétaires en fonction de la déclaration de copropriété.
4. Le syndicat des copropriétaires a refusé d'effectuer les travaux relatifs au changement des portes et fenêtres dans l'appartement du contribuable. Malgré le refus du syndicat de copropriété de faire les travaux, le syndicat de copropriété a autorisé le contribuable à effectuer ceux-ci, mais ce dernier doit payer la totalité de la facture.

Votre question est la suivante :

Est-ce que le contribuable peut réclamer la totalité des dépenses aux fins du crédit Rénovert?

Réponse

L'article 1029.8.170 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », prévoit certaines règles qui s'appliquent aux fins de déterminer la dépense admissible d'un particulier pour une année d'imposition relativement à une habitation admissible. Aux fins d'un appartement d'un immeuble en copropriété, le paragraphe *e* de l'article 1029.8.170 de la LI se lit comme suit :

« *e*) lorsque l'habitation admissible du particulier est un appartement d'un immeuble en copropriété divise, la dépense admissible du particulier est réputée comprendre sa quote-part d'une dépense payée par le syndicat des copropriétaires si les conditions suivantes sont remplies :

- i. il est raisonnable de considérer que cette dépense constituerait une dépense de rénovation écoresponsable d'un particulier si le syndicat des copropriétaires était un particulier et si l'immeuble constituait une habitation admissible de ce particulier;
- ii. le syndicat des copropriétaires a fourni au particulier, au moyen du formulaire prescrit, les renseignements relatifs aux travaux ainsi que le montant de sa quote-part de cette dépense. »

Nos recherches indiquent qu'il existe deux catégories de charges liées à une partie commune à usage restreint. La première concerne les charges relatives à l'utilisation, soit les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien¹. La deuxième catégorie de charges est relative aux réparations majeures et au remplacement de ces parties communes à usage restreint. Dans cette dernière situation, ces charges sont payées par le fonds de prévoyance et s'il s'avère insuffisant, une cotisation spéciale au fonds de prévoyance peut être alors considérée en fonction des règles applicables à celui-ci. C'est à l'égard de cette catégorie de charges que le contribuable s'interroge relativement à l'admissibilité du crédit Rénovert concernant les dépenses payées par lui.

Les travaux relatifs au changement des portes et fenêtres dans les parties communes à usage restreint relèvent de la deuxième catégorie, c'est-à-dire que ces charges sont relatives aux réparations majeures et au remplacement de ces parties communes. En

¹ Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 3^e édition, Montréal, Les Éditions Yvon Blais, 2007, p. 452.

conséquence, à moins d'une clause particulière dans la déclaration de copropriété, clause qui n'existe pas dans la situation soumise, les charges de remplacement et de réparation majeures d'une partie commune à usage restreint sont payées à même le fonds de prévoyance². Or, le syndicat des copropriétaires a refusé de faire les travaux; le contribuable a alors décidé d'effectuer lui-même les travaux et en assumer les coûts avec l'accord du syndicat des copropriétaires.

Le paragraphe *e* de l'article 1029.8.170 de la LI prévoit que lorsque l'habitation admissible du particulier est un appartement d'un immeuble en copropriété divise, la dépense admissible du particulier est réputée comprendre sa quote-part d'une dépense payée par le syndicat des copropriétaires. Bien que ce soit le contribuable qui ait payé les dépenses et non le syndicat, nous sommes disposés à accorder le crédit RénoVert au contribuable en le limitant toutefois à la quote-part de la dépense qu'il aurait dû payer en fonction de la déclaration de copropriété, tel que prévu par le paragraphe *e* de l'article 1029.8.170 de la LI.

² La Cour d'appel du Québec s'exprime comme suit sur ce sujet : « Les articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. établissent les règles applicables à la répartition des coûts d'entretien (réparations mineures ou majeures) d'un immeuble détenu en copropriété divise. Le terme « charges », utilisé à l'article 1064 C.c.Q., ne vise que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes. La dernière phrase prévoit qu'il y a un partage différent de ces coûts pour les parties communes à usage restreint. La contribution au fonds de prévoyance, pour sa part, sert à acquitter le coût des réparations majeures et de remplacement de toutes les parties communes (à usage restreint ou non). Le législateur édicte que tous les copropriétaires doivent y contribuer en proportion de la valeur relative de leur fraction de copropriété. Le deuxième alinéa de l'article 1072 C.c.Q. confirme cette interprétation. En effet, il peut être tenu compte, pour établir la contribution au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. Cela signifie donc que, sans clause particulière à ce sujet dans la déclaration de copropriété, la contribution au fonds de prévoyance ne tient pas compte de ces droits. » *Gestion Almaca c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean*, 2014, QCCA 105 (CanLII), para. 21.