

COMMENT ORGANISER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DE TRANSITION



Guide créé par

SOS PLAN DE
GARANTIE
RÉSIDENTIELLE

Gestionnaire du projet

Gina Baroni

Recherche et rédaction

Me Lucie David, rédactrice principale

Révision

Albanie Morin
Valentina Scutaru
Noelle Visani
Gina Baroni

Collaboration



Conception graphique et production

Uzin3 | communicateurs graphiques

Ce guide a été réalisé avec le soutien financier de la



En cas de reproduction d'extraits de ce guide, veuillez en indiquer la source :
SOS Plan de garantie résidentielle.

© Tous droits réservés.

ISBN 978-2-9820544-0-0 (version PDF)

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022

Janvier 2022



65, rue Sherbrooke Est, #105
Montréal (Québec)
H2X 1C4

www.sosplandegarantie.ca
514.228.3962
1.866.249.9722

Table des matières

1. Introduction	4
2. Les étapes de la création du syndicat des copropriétaires	6
2.1 La création d'une déclaration de copropriété	6
2.2 Le contenu de la déclaration de copropriété	6
2.3 La tenue d'une première assemblée générale annuelle	8
3. La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat des copropriétaires	13
3.1 Quand y-a-t-il perte de contrôle du promoteur sur le syndicat des copropriétaires ?	13
3.2 Quels documents devront être préparés pour l'assemblée générale extraordinaire de transition ?	14
3.3 La nécessité de la reddition de comptes pour l'assemblée générale extraordinaire de transition	14
3.4 Quelques mots sur le budget prévisionnel	15
4. L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET)	16
4.1 La nomination des nouveaux administrateurs au conseil d'administration du syndicat des copropriétaires	16
4.2 La durée du mandat du nouveau conseil d'administration et les causes d'inaptitude aux fonctions d'administrateur	18
4.3 Les règles à suivre pour l'assemblée générale extraordinaire de transition	19
5. La transmission obligatoire de documents complémentaires	20
5.1 Le carnet d'entretien	20
5.2 L'étude du fonds de prévoyance	20
5.3 Les plans et devis	23
5.3.1 Les plans et devis avec modifications substantielles	23
5.4 Le certificat de localisation	23
5.5 Tout autre document prévu par règlement du gouvernement	24
6. La fin des travaux des parties communes et leur réception	25
6.1 L'avis de fin des travaux	25
6.2 La réception des parties communes	25
7. Rappels des droits et obligations du syndicat des copropriétaires	28
7.1 Les droits du syndicat des copropriétaires	28
7.2 Les obligations du syndicat des copropriétaires	29
8. Glossaire	35
9. Bibliographie	38

Introduction

Ce guide s'adresse aux copropriétaires d'unités d'habitations neuves détenues en copropriété divise dans un immeuble comprenant au plus 4 parties privatives superposées, sans tenir compte des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement.

Il a pour objectif d'outiller et d'orienter les acheteurs d'unités d'habitations neuves détenues en copropriété divise afin de les aider à se préparer en vue de l'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET) et à comprendre le processus de perte de contrôle du syndicat des copropriétaires par le promoteur.

À cette fin, ce guide décrit d'abord ce qu'est le syndicat des copropriétaires : comment, quand et par qui il est formé.

Le guide décrit par la suite l'étape de la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat des copropriétaires, soit le moment à partir duquel le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée de copropriétaires. Il présente les règles que doit suivre le promoteur au moment du transfert de son administration provisoire vers un nouveau conseil d'administration qui aura lieu lors de l'assemblée générale extraordinaire de transition. La liste des documents à transmettre par le promoteur pour cette assemblée est aussi une notion abordée.

L'avant dernier point du guide traite de la réception des parties communes par le syndicat des copropriétaires. Une information importante à retenir : la perte de contrôle par le promoteur doit précéder la réception des parties communes par le syndicat des copropriétaires. Cette réception est nécessaire pour que la protection du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* s'applique aux parties communes de l'immeuble.

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, cette réception des parties communes ne peut avoir lieu qu'une fois que le syndicat des copropriétaires n'est plus sous le contrôle du promoteur et que ce dernier a transmis l'avis de la fin des travaux au syndicat des copropriétaires.

Un aperçu des droits et obligations du syndicat des copropriétaires vise à informer sur les responsabilités du syndicat et de l'ensemble des copropriétaires. Participer aux assemblées des copropriétaires ou faire partie du conseil d'administration permet d'intervenir sur des décisions qui ont un effet sur tous les copropriétaires.

Pour faciliter la lecture de ce guide, certains termes en hyperlien sont définis dans le glossaire paraissant à la fin de ce guide.

Il est à noter que les dispositions du *Code civil du Québec* concernant la copropriété divise ont subi divers ajouts ou modifications depuis le 13 juillet 2018. Quelques dispositions, bien qu'adoptées, ne sont pas encore en vigueur au moment de la rédaction de ce guide. Il faudra vous assurer de leur mise en vigueur en cours de processus.

Ce guide est avant tout un outil de vulgarisation. Il est rédigé uniquement dans le cadre de la mission dévolue à SOS plan de garantie résidentielle.



Les étapes de la création du syndicat des copropriétaires

2.1 La rédaction d'une déclaration de copropriété

Le promoteur devra s'adresser à un notaire pour la rédaction d'une déclaration de copropriété. Avant cette étape l'immeuble aura été subdivisé au regard de la loi en un nombre de lots qui correspondront aux parties privatives et aux parties communes.

La déclaration de copropriété sera publiée par le notaire instrumentant auprès du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière où se trouve l'immeuble. Cette étape marque la naissance du syndicat des copropriétaires de cet immeuble.

Le *Code civil du Québec* à l'article 1039 alinéa 1 précise ce qui suit :

« La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. »

Le nom du syndicat et son immatriculation

Le syndicat des copropriétaires portera un nom donné par le promoteur. Ce nom sera très souvent celui du projet ou l'adresse de l'immeuble.

On procédera à son immatriculation auprès du Registraire des entreprises du Québec. Le but de l'immatriculation est de rendre publique l'identité des parties au conseil d'administration. Cette étape sera faite par le promoteur lui-même ou par le notaire mandaté par celui-ci dès la publication de la déclaration de copropriété.

2.2 Le contenu de la déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété qui sera publiée auprès du Bureau de la publicité des droits est divisée en trois parties réunies au sein d'un même document. Il s'agit de :

L'acte constitutif de copropriété

Cet acte constitutif indique :

- La destination de l'immeuble et son type d'usage (par exemple, sans être limitatif, destination résidentielle ou encore de villégiature) des parties privatives et communes;

- Le nom de l'administrateur provisoire et également les pouvoirs et les devoirs du conseil d'administration, du syndicat des copropriétaires et de l'assemblée générale annuelle;
- La description des parties privatives et communes, la valeur relative de chacune des fractions, la méthode pour établir la quote-part des charges communes s'y rattachant;
- Le nombre de voix dont disposent les copropriétaires lors d'un vote;
- L'acte constitutif peut contenir aussi toute autre convention relative à l'immeuble, y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété.

Attention

Pour l'acte constitutif de copropriété établi avant le 10 janvier 2020, si une clause pénale est ajoutée, elle devra être approuvée par l'assemblée des copropriétaires puis être intégrée à la déclaration de copropriété par un nouvel acte notarié ainsi que publié au Bureau de la publicité des droits.

Le règlement de l'immeuble

Ce règlement indique les règles et les normes qui s'imposent aux copropriétaires et aux occupants de l'immeuble. Il comporte les éléments suivants :

- L'utilisation appropriée des lieux;
- L'entretien des parties privatives et des parties communes;
- Le fonctionnement ainsi que l'administration de la copropriété;
- La procédure de cotisation des frais reliés à chacune des copropriétés.

L'état descriptif des fractions

Ce document indique :

- La désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de la copropriété;
- Les droits réels affectant l'immeuble, par exemple, le droit de servitude pour Hydro-Québec, ce qui exclut cependant les mentions des hypothèques et les sûretés additionnelles qui les affectent.



Attention

Toute modification ultérieure de la déclaration de copropriété doit être votée selon les règles applicables lors d'une assemblée convoquée à cette fin et être notariée ainsi que publiée au Bureau de la publicité des droits. Le but étant de rendre publique cette modification.

2.3 La tenue d'une première assemblée générale annuelle

Une première assemblée générale annuelle doit être convoquée dans les six mois de la déclaration de copropriété. La loi n'exige pas une forme particulière pour l'ordre du jour, en autant qu'il soit clair et complet.

Quelles règles doit respecter la convocation de l'assemblée ?

L'avis de convocation doit contenir :

- La date;
- L'heure;
- Le lieu de l'assemblée;
- L'ordre du jour.



À qui doit être envoyé l'avis de convocation ?

Il doit être transmis à :

- Tous les copropriétaires, même ceux qui sont privés de leur droit de vote;
- Tous les copropriétaires incluant chacun des copropriétaires d'une même partie privative (aussi appelés indivisaires);
- Tout créancier hypothécaire à qui un copropriétaire a cédé tout ou partie de ses droits de vote, pourvu que tel créancier en ait donné avis au syndicat des copropriétaires;
- Tout représentant d'un copropriétaire désigné par mandat de protection dont l'homologation a été dénoncée au syndicat des copropriétaires;
- Tout mandataire ou représentant d'un copropriétaire ayant fait la demande expresse qu'un tel avis leur soit transmis.

Dans quel délai doit être transmis l'avis de convocation ?

En règle générale, l'avis de convocation doit être envoyé au moins dix jours avant l'assemblée, au plus tôt, quarante-cinq jours avant la tenue de celle-ci.

Bien que peu fréquent, la déclaration de copropriété pourrait toutefois prévoir un délai différent. Par exemple, la déclaration de copropriété peut prévoir que l'assemblée des copropriétaires soit convoquée au moins quinze jours avant l'assemblée au lieu de dix jours.

Attention

La règle dictant que l'avis soit transmis dans un délai maximum de quarante-cinq jours avant l'assemblée ne peut pas être changée.

Quels documents doivent accompagner l'avis de convocation ?

- Le bilan financier;
- L'état des résultats de l'exercice écoulé;
- Les états des dettes et créances;
- Le budget prévisionnel;
- Tout projet de modification à la déclaration de copropriété, s'il y a lieu;
- Tout projet de résolution, s'il y a lieu;
- Les modalités de tout contrat proposé ou de travaux projetés;
- Tout document complémentaire exposant de façon claire et précise le but des questions soumises au vote pour faciliter un vote éclairé.

Peut-on demander des ajouts à l'ordre du jour avant l'assemblée ?

Dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, tout copropriétaire peut demander l'ajout de points décisionnels à l'ordre du jour.

Comment procéder pour cet ajout ?

Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires convoqués des nouvelles questions à l'ordre du jour. Uniquement les points décisionnels requérant un vote sont ainsi soumis.

Pour les autres points ne requérant pas l'étape du vote, ils peuvent être simplement inclus dans le point varia.

Quels sujets doivent se retrouver à l'ordre du jour ?

De façon générale les éléments suivants s'y retrouvent :

- La vérification du quorum et l'ouverture de l'assemblée;
- L'élection des officiers d'assemblées;
- La lecture de l'ordre du jour;
- Le rapport des administrateurs;
- Les questions qui seront soumises aux votes;
- La présentation du budget prévisionnel pour fin de consultation;
- L'élection des administrateurs;
- Les affaires diverses (varia);
- La levée de l'assemblée.

Attention

L'élection des officiers de l'assemblée se fait par vote à 50 % + 1 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il faut consulter le règlement de l'immeuble pour savoir quels officiers d'assemblées il faut élire par exemple : président, vice-président, secrétaire d'assemblée, scrutateur.

Ces officiers sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et ils peuvent aussi agir lors des assemblées générales extraordinaires qui peuvent survenir avant la prochaine assemblée annuelle.

Peut-on faire diversion à l'ordre du jour ?

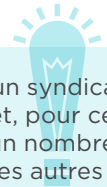
Seuls les sujets à l'ordre du jour peuvent faire l'objet de délibérations et votes par l'assemblée, à moins que tous les copropriétaires soient présents et consentent à ajouter un sujet.

Le quorum

Le quorum représente le nombre de voix ou de personnes requis pour qu'une assemblée puisse se dérouler légalement.

En vertu de l'article 1090 du *Code civil du Québec* chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

Bon à savoir



Il existe une règle de calcul des voix particulières pour un syndicat des copropriétaires de moins de cinq fractions. En effet, pour ce type d'unité d'habitation, si un copropriétaire détient un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des autres copropriétaires, alors le nombre de voix dont il disposera pour l'assemblée sera l'équivalent des voix des autres copropriétaires présents ou légalement représentés lors de celle-ci.

Le quorum lors d'une assemblée est atteint avec la présence des copropriétaires détenant la majorité des voix. Autrement dit, dès que les copropriétaires présents représentent 50 % + 1 voix du total de la copropriété, le quorum est atteint et l'assemblée peut débuter.

Attention

Si des participants quittent pendant l'assemblée et que le quorum n'est plus atteint alors il faudra ajourner l'assemblée.

Un nouvel avis pour cette nouvelle assemblée devra être transmis.

Lors d'une assemblée reportée pour cause d'absence ou perte de quorum, ce dernier doit correspondre aux trois quarts des membres qui y sont présents ou représentés pour que l'assemblée puisse débuter. Si le quorum nécessaire n'est pas atteint, l'assemblée devra alors être reportée avec un nouvel avis transmis à tous les copropriétaires. Le quorum est maintenu tant et aussi longtemps que les trois quarts de ce nombre de membres (et non des voix !) est maintenu.

L'élection des responsables du déroulement de l'assemblée

Il y aura élection des officiers d'assemblées (président, secrétaire et autres) au début de l'assemblée.

Bon à savoir



Bien que plus rare, certaines déclarations de propriété prévoient que l'élection des responsables du déroulement de l'assemblée se fera à la fin de l'assemblée en prévision de la prochaine.

La langue utilisée lors de l'assemblée

En vertu de l'article 3 de la *Charte de la langue française* : « En assemblée délibérante, toute personne a le droit de s'exprimer en français. ». Personne ne peut être forcé de s'exprimer dans une langue autre que le français, mais cela ne signifie pas que l'assemblée doit toujours avoir lieu en français.

Même si le conseil d'administration n'a pas à fournir de traducteur ou de traduction simultanée aux copropriétaires non-francophones, il doit s'assurer que tous puissent suivre les débats adéquatement, et ce, afin de voter de manière éclairée.

Les modes d'envois autorisés de l'avis de convocation

La déclaration de copropriété, et plus précisément le règlement de l'immeuble, précise les modes d'envoi autorisés pour la transmission de l'avis de convocation. Parmi ces modes du moins coûteux au plus coûteux, l'avis de convocation peut être transmis par :

- Un courriel;
- La remise en main propre (avec signature du destinataire pour confirmer la réception);
- Le courrier recommandé;
- Un huissier de justice.

Il faudra dans tous les cas se reporter à la déclaration de copropriété et s'assurer d'utiliser l'un des modes de transmission autorisés, à défaut l'avis sera réputé nul.

Attention

Pour les envois par courriel, il faut obtenir l'acceptation du destinataire et la confirmation de l'adresse électronique, et ce, afin de lui transmettre toute correspondance qui concerne les assemblées des copropriétaires et les autres questions reliées au syndicat des copropriétaires.

L'avis de convocation de l'assemblée de copropriétaires doit être transmis aux copropriétaires par l'un des moyens énumérés ci-dessus. L'avis de convocation affiché dans le hall d'entrée ou l'ascenseur ne constituant qu'un mode de rappel.

La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat des copropriétaires

La perte de contrôle du promoteur sur le syndicat des copropriétaires est une étape essentielle. Plusieurs droits et obligations en découlent.

3.1 Quand y-a-t-il perte de contrôle du promoteur sur le syndicat des copropriétaires ?

Cette perte de contrôle survient lorsque le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Celle-ci peut survenir de deux façons :

- **Par la vente des unités :** Le promoteur, ayant vendu un certain nombre d'unités, ne détient plus les voix y étant rattachées et, dès lors, perd sa majorité. Cette forme reste la plus simple et la plus fréquente.
- **Par l'écoulement du temps :** Le *Code civil du Québec* prévoit à l'article 1092 que l'ensemble des voix du promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions et plus, à la fin de la deuxième et jusqu'à la troisième année après l'inscription de la déclaration de copropriété, ne doit pas dépasser 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires, et ce, en excluant les voix rattachées à la fraction qu'il occupe. À la quatrième année, ce nombre est limité à 25 %. En résumé, le promoteur perd le contrôle de la majorité des voix au plus tard au quatrième anniversaire de la publication de la déclaration de copropriété.

Le promoteur devra alors convoquer une assemblée générale extraordinaire de transition dans un délai de quatre-vingt-dix jours suivant cette perte de majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

Bon à savoir

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire de transition n'est pas convoquée dans le délai de quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire. Les mêmes règles de convocation s'appliquent, bien que le copropriétaire procédant à la convocation ne puisse pas satisfaire toutes les exigences qui incombent au promoteur en termes de documentation (par exemple, la communication des états financiers avec l'avis de convocation). Il ne pourrait se le faire reprocher.

3.2 Quels documents doivent être préparés pour l'assemblée générale extraordinaire de transition ?

L'assemblée générale extraordinaire de transition marque la passation des pouvoirs du promoteur à un nouveau conseil d'administration du syndicat des copropriétaires. Le conseil d'administration provisoire en place (qui est généralement composé d'un ou plusieurs représentants du promoteur) devra s'assurer de rendre compte de sa gestion et en produire les états financiers.

Les états financiers englobant le bilan financier et l'état des résultats de l'exercice financier, c'est-à-dire le compte des profits et pertes, préparés par un comptable professionnel agréé (CPA), doivent être accompagnés des commentaires de ce dernier sur la situation financière du syndicat des copropriétaires. Si le comptable constate des irrégularités, il est légalement obligé de les mentionner. Les commentaires du comptable sont joints aux états financiers.

3.3 La nécessité de la reddition de compte pour l'assemblée générale extraordinaire de transition

La reddition de compte est requise afin de permettre aux copropriétaires de vérifier que la situation financière du syndicat des copropriétaires qui leur est transféré est saine et qu'il n'y a eu aucun abus.

La reddition de compte porte sur tous les aspects de l'administration provisoire par le promoteur et inclut :

- Le bilan;
- Les résultats financiers;
- Les créances et les dettes concernant le projet;
- Le budget prévisionnel;
- Les contrats conclus.

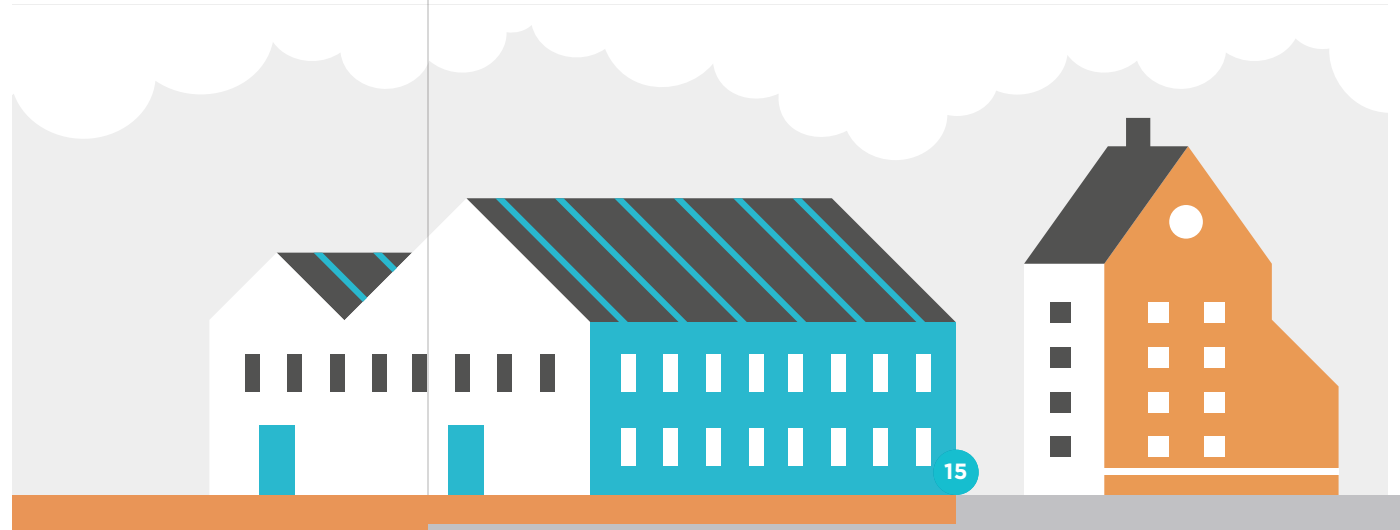
3.4 Quelques mots sur le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel est établi pour une année. Il débute dès l'inscription de la déclaration de copropriété de l'immeuble en copropriété divise.

Il faut constituer un fonds de prévoyance en cas de reconstruction requise de l'immeuble. Les contributions au fonds de prévoyance devront éventuellement être déterminées en fonction des recommandations de l'étude du fonds de prévoyance, lorsque l'obligation légale à cet égard entrera en vigueur, à une date encore indéterminée. Dans l'intervalle, les contributions doivent correspondre minimalement à 5 % du montant des charges communes.

Attention

Si le promoteur a établi un budget prévisionnel trop faible et que le syndicat des copropriétaires doit assumer une différence de 10 % supplémentaire par rapport au budget établi, le promoteur devra alors rembourser la différence. Cette différence de montant doit être imputable au promoteur et non découlée de certains choix attribuables au nouveau conseil d'administration.



L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET)

Cette assemblée est différente de la première assemblée générale annuelle du syndicat des copropriétaires. En effet, la première assemblée générale annuelle du syndicat des copropriétaires doit avoir lieu dans les six mois de la publication de la déclaration de copropriété. Pour sa part, l'assemblée générale extraordinaire de transition doit se tenir dans les quatre-vingt-dix jours suivant la perte de contrôle par le promoteur sur le syndicat des copropriétaires.

Le but de ces deux assemblées diffère. La première peut très bien survenir avant la seconde si le promoteur détient toujours la majorité des voix au sixième mois suivant la publication de la déclaration de copropriété.

4.1 La nomination des nouveaux administrateurs au conseil d'administration du syndicat des copropriétaires

Le promoteur, lors de l'assemblée générale extraordinaire de transition, cède son pouvoir d'administration au nouveau conseil d'administration. Chacun de ces nouveaux administrateurs est un représentant du syndicat des copropriétaires.

En ce qui a trait au mode de nomination du nouveau conseil d'administration, il se retrouve dans le règlement de l'immeuble qui prévoit :

- La composition du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires;
- Le mode de nomination et de rémunération des administrateurs;
- Le mode de remplacement des administrateurs;
- Toute autre condition essentielle à leur fonction.

Dans la vaste majorité des cas, le règlement de l'immeuble prévoit que les administrateurs sont élus par l'assemblée des copropriétaires. C'est également le règlement de l'immeuble qui précisera si toute personne est éligible, ou si seuls les copropriétaires sont éligibles.

Dans le cas où le règlement de l'immeuble ne fait aucune mention des modalités de nomination ou de remplacement d'un administrateur, un copropriétaire peut s'adresser au tribunal de droit commun afin de faire nommer ou remplacer un administrateur et prévoir les conditions de sa charge.

Si les rôles de président, de vice-président et de secrétaire ne sont pas précisés dans le règlement de l'immeuble, il est alors inutile d'en désigner par défaut. Tous les administrateurs ont la même responsabilité et la même charge. Ils peuvent se répartir les tâches comme ils le souhaitent, sans qu'il y ait besoin d'y accoler des titres.

- **Le président** : Il doit s'assurer de la bonne marche des différents mandats confiés aux administrateurs et rendre compte de sa gestion lors des assemblées annuelles.
- **Le vice-président** : Il partage les tâches avec le président et le remplace si ce dernier est empêché de mener à bien son mandat.
- **Le secrétaire** : Il s'occupe du volet administratif du conseil d'administration lors de leurs réunions. À ce titre, il envoie les avis de convocation à ces réunions et en rédige les procès-verbaux.

Le nombre d'administrateurs est soit prévu à la déclaration de copropriété ou, plus rarement, déterminé à l'assemblée des copropriétaires.

Le conseil d'administration d'un syndicat des copropriétaires doit, de préférence, comprendre suffisamment de membres pour permettre la diversité des expériences et compétences nécessaires au bon déroulement de ses activités. De plus, un nombre impair d'administrateurs est préférable afin d'éviter les résultats de votes égaux. Il est possible pour les copropriétés de trois unités et moins de ne nommer qu'un seul administrateur, pourvu que la déclaration de copropriété le prévoie.

Le procès-verbal de l'assemblée doit mentionner l'identité des nouveaux membres du conseil d'administration.

Afin que ces informations soient accessibles à toutes parties intéressées, elles devront être enregistrées auprès du Registraire des entreprises du Québec. À ce titre, le nom, l'adresse du domicile ainsi que la durée du mandat et les fonctions de chacun des nouveaux membres du conseil d'administration y seront divulgués.

En ce qui a trait à l'administration courante du syndicat des copropriétaires, lorsque les administrateurs ne sont pas en mesure de réaliser l'administration courante du syndicat par manque de temps, de connaissances et d'expérience, il est recommandé de faire appel à un gestionnaire de copropriétés.



Voici une liste non-exhaustive des tâches qui lui incombent :

- Communiquer avec les fournisseurs et avec les copropriétaires;
- Percevoir les frais relatifs aux charges communes;
- Veiller à l'embauche d'un ouvrier pour les menus travaux;
- Veiller au suivi des menus travaux;
- Envoyer les avis aux copropriétaires en cas de recours par ou contre le syndicat des copropriétaires.

Bon à savoir



Le gestionnaire est un exécutant. Il met en application les décisions et directives du conseil d'administration. Ce sera plus que prudent, même une obligation, de prévoir une assurance responsabilité civile pour le temps de son contrat de gestionnaire, et ce, afin de prévoir toute problématique pouvant découler de l'exécution de son contrat.

4.2 La durée du mandat du nouveau conseil d'administration et les causes d'inaptitude aux fonctions d'administrateur

La durée du mandat

Le mandat des membres du conseil d'administration est généralement établi à un an, quoique certaines déclarations prévoient des mandats plus longs. À moins de disposition contraire, ce mandat peut être renouvelé.

Le mandat cesse si l'administrateur démissionne, s'il est destitué, s'il devient inhabile, s'il vend sa fraction et que la déclaration de copropriété exige d'être copropriétaire pour cette fonction. Il sera alors remplacé, tout comme s'il décède en cours de mandat.

Les causes d'inaptitude à la charge d'administrateur

Les personnes aux profils suivants ne peuvent agir à titre d'administrateurs :

- Une personne en faillite;
- Une personne qui a été jugée inapte à cette fonction par un tribunal à la suite de la demande d'une partie intéressée. Cette inaptitude pourrait découler d'une condamnation pour fraude ou actes malhonnêtes dans le cadre d'activités reliées à son statut de personne morale ou encore, à ce même titre, à la violation des lois qui la concerne ainsi que pour défaut de remplir ses obligations d'administrateur;
- Une personne mineure ou majeure sous tutelle ou curatelle;

- Un copropriétaire qui serait en retard de plus de trois mois dans le paiement de ses charges communes. Cette inhabileté est automatique et ne prend fin qu'avec le paiement de la totalité des charges dues. Autrement dit, dès qu'un administrateur est en retard de plus de trois mois dans le paiement de ses charges communes, il est automatiquement privé de ses pouvoirs d'administrateur, y compris son droit de vote au sein du conseil, par le seul effet de la loi.

Attention

Le syndicat des copropriétaires peut remplacer l'administrateur qui, sans avoir cumulé un retard suffisant pour le rendre inhabile, néglige de payer sa contribution aux charges communes (par exemple, en cas de défauts répétés ou du défaut de payer une cotisation spéciale importante).

4.3 Les règles à suivre pour l'assemblée générale extraordinaire de transition

L'organisation de l'assemblée générale extraordinaire de transition commence par un avis de convocation. Cet avis doit indiquer :

- La date;
- L'heure;
- Le lieu de l'assemblée;
- Les questions à l'ordre du jour.

Toutes les règles énoncées à la section 2.2 de ce guide sont également applicables pour cette l'assemblée générale extraordinaire de transition.

Comme pour toute assemblée, si un copropriétaire ne peut être présent, il peut remettre une procuration écrite à une personne afin de se faire représenter et lui déléguer son droit de vote. La procuration mentionne le nom du représentant et son pouvoir. Une procuration pourrait être donnée de façon permanente ou pour assister à des assemblées spécifiques. En présence de multiples procurations, la procuration la plus récente l'emporte.

Si le copropriétaire est une personne morale (compagnie), alors une autorisation de représentation doit être donnée sous forme de résolution de la compagnie.

Les mêmes dispositions et règles du quorum continuent à s'appliquer, comme pour toute assemblée.



La transmission obligatoire de documents complémentaires

À la suite de l'assemblée générale extraordinaire de transition, des documents complémentaires doivent être transmis par le promoteur au syndicat des copropriétaires dans un délai de trente jours suivant cette assemblée. Ces documents sont présentés ci-dessous.

5.1. Le carnet d'entretien

Les dispositions relatives au carnet d'entretien ne sont pas encore en vigueur au moment de la rédaction de ce guide. Un règlement prévoyant les modalités de ce carnet d'entretien sera éventuellement adopté par le gouvernement pour en établir :

- La forme;
- Le contenu;
- Sa tenue;
- Sa révision;
- Les personnes autorisées à le gérer.

Le carnet d'entretien sert à constituer l'historique de l'immeuble depuis sa construction. L'utilisation du site de construction avant l'érection de l'immeuble, le permis de construction, les contrats d'assurances, les descriptions techniques, les travaux majeurs, les coordonnées des entreprises qui ont été impliquées dans les divers travaux y sont consignées.

L'obligation de remettre ce carnet d'entretien suivra l'entrée en vigueur des dispositions afférentes au carnet d'entretien.

5.2 L'étude du fonds de prévoyance

Tout comme pour le carnet d'entretien, au moment de la rédaction de ce guide, la disposition du *Code civil du Québec* concernant cette étude du fonds de prévoyance n'est pas encore en vigueur.

Attention

L'obtention d'une telle étude est obligatoire, mais son entrée en vigueur dépend de la publication d'un règlement du gouvernement précisant notamment quels sont les ordres professionnels habilités à préparer une telle étude. Il n'est présentement pas possible de déterminer quand cette obligation prendra véritablement effet.

Bien que l'étude du fonds de prévoyance ne soit pas encore en vigueur, il est de bonne pratique de se doter d'une telle étude dès maintenant, notamment dans un contexte où de nombreux cabinets d'architectes, d'ingénieurs et de technologues offrent déjà de tels services depuis quelques années.

Le fonds de prévoyance sert à couvrir uniquement le coût des réparations majeures et de remplacement des parties communes. L'utilisation de ce fonds de prévoyance, propriété du syndicat, sera établie par le conseil d'administration qui pourra utiliser ce fonds sans devoir préalablement consulter l'assemblée.

Les caractéristiques du fonds sont :

- Être en partie liquide;
- Être facilement disponible;
- Son capital doit être garanti.



Attention

Avant de décider d'une contribution spéciale relativement aux charges communes, le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires.

L'étude du fonds de prévoyance se divise actuellement en deux parties mais le règlement pourrait apporter des modifications :

- L'inventaire et l'inspection des parties communes afin de vérifier leur état et évaluer la durée de leur fonctionnement adéquat et leur durée de vie utile;
- L'évaluation des coûts estimés des travaux nécessaires versus les entrées de fonds pour couvrir les travaux lorsqu'ils seront requis.

Les travaux dans les parties communes doivent être réalisés sous le contrôle des administrateurs et être confiés à des entrepreneurs compétents. En vertu de son obligation de veiller à l'état et à la sécurité élémentaire de l'immeuble, le conseil d'administration ne peut laisser les propriétaires effectuer eux-mêmes les travaux. Pour que la garantie s'applique, le promoteur doit être avisé de la découverte de tout défaut en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Une étude du fonds de prévoyance devra être obtenue par le conseil d'administration tous les cinq ans. Cette étude permettra de connaître les sommes nécessaires pour les travaux majeurs ou de remplacement des parties communes et ainsi s'assurer de la suffisance du fonds.

À la suite de l'estimation des sommes requises, le conseil d'administration, après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires, établit annuellement la contribution aux charges communes des copropriétaires.

Présentement, pour le fonds de prévoyance, il faut réserver au moins 5 % des montants que les copropriétaires doivent payer pour les charges communes et, s'il y a lieu, pour les parties communes à usage restreint. Il faut s'assurer de faire un calcul « en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes » tel qu'énoncé à l'article 1071 du *Code civil du Québec*.

Chacun des copropriétaires doit être avisé avec diligence des montants qu'il doit verser et à quelle date ils sont payables, conformément aux mécanismes prévus à la déclaration de copropriété, qui peuvent varier mais se ressemblent généralement.

À partir du 15 avril 2022, le nouvel article 1072 du *Code civil du Québec* entrera en vigueur et son contenu se résume ainsi :

- Annuellement, le conseil d'administration, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, établira la contribution aux charges communes de ces derniers;
- Le conseil d'administration devra avoir prévu les montants requis afin de pouvoir payer les charges reliées à la copropriété et à son exploitation ainsi que les sommes à réserver dans le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance;
- La contribution minimum des copropriétaires au fonds d'auto-assurance est déterminée par règlement du gouvernement. En date du présent guide, le règlement publié par le gouvernement prévoit essentiellement que le montant minimal du fonds de prévoyance doit correspondre à la plus haute franchise au contrat d'assurance du syndicat des copropriétaires, à l'exception de celle applicable pour inondations et tremblement de terre. Le règlement prévoit un mécanisme de capitalisation permettant d'échelonner l'atteinte de ce seuil sur deux ans;
- Pour le fonds de prévoyance, il est toujours réservé au moins 5 % des montants que les copropriétaires doivent payer pour les charges communes et, s'il y a lieu, pour les parties communes à usage restreint. Cependant, lorsque l'obligation d'obtenir une étude du fonds de prévoyance sera entrée en vigueur, si cette étude révèle que le fonds s'avère insuffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes, le conseil d'administration devra fixer les sommes qui seront versées annuellement dans ce fonds de façon à ce que celui-ci soit suffisant après une période d'au plus dix ans suivant la date d'obtention de la première étude;

- Ce fonds devra être en partie liquide, disponible à court terme, et avoir un capital garanti;
- Chacun des copropriétaires devra être avisé avec diligence des montants qu'il doit verser et à quelle date ils sont payables, suivant la procédure de cotisation prévue à la déclaration de copropriété.

5.3 Les plans et devis

Comme le prévoit l'article 1083.1 du *Code civil du Québec*, le syndicat des copropriétaires peut obtenir les plans et devis de l'architecte ou de l'ingénieur si le promoteur fait défaut de les remettre conformément à son obligation. Le syndicat des copropriétaires doit cependant payer les frais y afférents.

Bon à savoir

Cette disposition enlève toute notion de secret professionnel que pourrait invoquer un architecte ou un ingénieur relativement aux plans et devis préparés pour un promoteur.



5.3.1 Les plans et devis avec modifications substantielles

Ce sont des modifications majeures apportées pendant la construction ou les rénovations réalisées par le promoteur par rapport aux plans et devis élaborés à l'origine pour cette construction.

Bien que ce ne soit pas légalement requis, il serait recommandé que tous les documents ayant une incidence sur les plans et devis soient fournis, incluant les changements, les avenants et même les directives de chantier.

5.4 Le certificat de localisation

Ce document rédigé par un arpenteur-géomètre inclut un rapport et un plan. L'arpenteur-géomètre y dresse la situation de l'immeuble. On y retrouve les titres de propriété, le cadastre ainsi que les lois et règlements pouvant affecter cet immeuble tels :

- Les règlements municipaux;
- Les zones inondables;
- Les biens patrimoniaux.

Le certificat de localisation peut être préparé pour l'ensemble de la copropriété, incluant les parties privatives et communes, mais peut aussi être préparé pour une partie privative seulement.

5.5 Tout autre document prévu par règlement du gouvernement

Le promoteur doit s'assurer de rendre disponible tout document requis en vertu d'un règlement du gouvernement. Ce règlement peut être adopté spécifiquement relativement à la copropriété divise, mais il peut également s'agir d'un règlement existant, par exemple, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui mentionne l'obligation du rapport d'inspection par un professionnel du bâtiment déclarant la fin des travaux des parties communes.



La fin des travaux des parties communes et leur réception

6.1 L'avis de fin des travaux

Pour qu'il y ait fin des travaux des parties communes, tous les travaux prévus par écrit entre le promoteur et les copropriétaires et relatifs aux parties communes doivent être complétés et le bâtiment doit être en état de servir pour l'usage prévu.

Après le transfert au syndicat des copropriétés, le promoteur envoie un avis de fin des travaux à chaque copropriétaire connu et au syndicat des copropriétaires.

Bon à savoir

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* utilise le terme entrepreneur au lieu de promoteur et bénéficiaire au lieu de copropriétaire.



6.2 La réception des parties communes

Tout comme pour la réception des parties privatives, il doit y avoir réception des parties communes à la suite d'une inspection préreception. Cependant, la réception des parties communes doit être plus encadrée que celle des parties privatives.

Le syndicat des copropriétaires doit organiser une inspection préreception des parties communes avec un professionnel du bâtiment. Il doit obligatoirement choisir un professionnel du bâtiment soit un architecte, un ingénieur exerçant dans le domaine du bâtiment ou un technologue exerçant dans le domaine de la construction ou du génie qui sont dûment inscrits au tableau de leur ordre professionnel.

L'inspection sera effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment et un représentant du syndicat des copropriétaires.

À l'aide du *Formulaire d'inspection préreception bâtiment détenu en copropriété divise - parties communes* conçu par la Garantie de construction résidentielle (GCR) et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), le professionnel retenu pour l'inspection doit établir, s'il y a lieu, la liste des menus travaux et des travaux à corriger. Il devra déclarer la date de fin des travaux des parties communes.

Ce formulaire complété doit être signé par les parties présentes, c'est-à-dire le professionnel du bâtiment, le représentant du syndicat des copropriétaires et l'entrepreneur. Le formulaire, qui donne suite aux conclusions de l'inspection par le professionnel du bâtiment choisi, doit être remis à chacun des copropriétaires connus ainsi qu'au syndicat des copropriétaires et à l'entrepreneur.

Attention

Il y a réception présumée des parties communes six mois après la réception de l'avis de fin des travaux, si les conditions suivantes sont remplies :

- Les travaux concernant les parties communes sont complétés;
- Le syndicat des copropriétaires n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur (promoteur);
- Un avis de fin de travaux a été transmis aux copropriétaires alors que le syndicat a acquis son indépendance;
- Il s'est écoulé un délai de six mois depuis la réception de l'avis de fin des travaux et le syndicat, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

Ces conditions sont cumulatives.

Cette date de fin des travaux est très importante, car elle marque le début de la garantie de protection pour les parties communes en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en ce qui a trait aux vices de conception, de construction ou de réalisation et aux vices du sol (art. 27 par. 5 du *Règlement*). La durée des autres garanties prévues à l'article 27 du *Règlement* se calcule à partir de la date de réception des parties communes.

Malgré qu'il soit toujours mieux de tenter de garder une saine communication avec l'entrepreneur et de tenter d'arriver à une entente, une réclamation auprès de l'administrateur du plan de garantie (GCR) peut être présentée pour :

- La réparation des malfaçons et vices apparents;
- La réparation des malfaçons existantes et non apparentes;
- La réparation des vices cachés;
- La réparation des vices de construction, des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol.

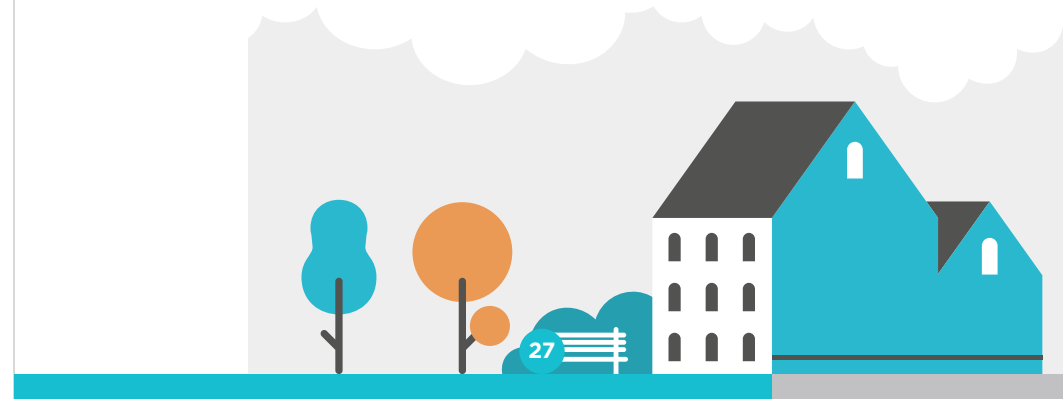
Des éléments qui peuvent servir à analyser les manquements de l'entrepreneur selon la jurisprudence en la matière sont :

- L'obligation de résultat;
- L'obligation de suivre les règles de l'art;
- L'obligation au respect du contrat intervenu entre les parties.

Les dénonciations auprès de l'administrateur du plan de garantie (GCR) doivent être déposées dans un délai raisonnable de la découverte de la non-conformité ou de la date de la fin des travaux. Selon la jurisprudence, l'estimation de ce délai prend en compte l'ensemble des circonstances propres à chaque dossier. La dénonciation doit être faite avec diligence suivant la découverte de la malfaçon ou du vice. Afin de jouer de prudence, bien que cela ne soit plus inclus au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, il est recommandé de ne pas excéder un délai de six mois à compter de la connaissance ou de la découverte d'un défaut qui puisse être couvert par la garantie.

Il faut signaler, qu'en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, un bénéficiaire de la garantie peut voir ses droits reconnus malgré une dénonciation tardive, si ce retard a été occasionné par des informations erronées provenant de l'administrateur ou de l'entrepreneur. Cette situation demeure cependant exceptionnelle.

Si le syndicat des copropriétaires est insatisfait de la décision rendue par l'administrateur du plan de garantie (GCR), il peut présenter une demande de médiation ou d'arbitrage auprès d'un organisme autorisé par la Régie du bâtiment du Québec. Les recours auprès des tribunaux civils demeurent aussi une possibilité, mais ils sont bien plus onéreux et les délais beaucoup plus longs.



Rappels des droits et obligations du syndicat des copropriétaires

7.1 Les droits du syndicat des copropriétaires

Cette section présente les nombreux droits du syndicat des copropriétaires.

• Demander la vérification des états financiers

En cas de doute ou de questionnement sur les états financiers présentés par le promoteur dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire de transition, les copropriétaires peuvent en demander la vérification. Il suffit que la demande soit exprimée par 40 % des voix de tous les copropriétaires et non pas seulement des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée de transition.

• Être informé d'une acquisition ou d'une cession de droits

Le syndicat des copropriétaires doit être avisé de toute acquisition, même d'une fraction de copropriété, par celui qui l'acquiert, y compris à la suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, et ce, dans les quinze jours suivant l'acquisition.

Si en vertu d'une garantie additionnelle prévue à l'acte hypothécaire, un copropriétaire cède également des droits de vote à son créancier hypothécaire, il doit, pour que cette cession de droit de vote soit opposable au syndicat des copropriétaires, lui en faire part également.

• Être informé de la location d'une partie privative

Si un copropriétaire souhaite procéder à une location de sa partie privative, il devra en aviser le syndicat des copropriétaires dans un délai de quinze jours. Les mentions suivantes doivent être fournies dans cet avis :

- Le nom du locataire;
- La durée du bail;
- La date de remise au locateur d'une copie du règlement de l'immeuble.

Les mêmes principes s'appliquent aux conventions d'occupation autres que des baux, tel que le prêt de la partie privative.

• Mettre fin à un contrat d'entretien conclu par le promoteur

Lorsqu'un contrat d'entretien a été signé pour une durée supérieure à une année, le nouveau conseil d'administration peut mettre un terme à ce contrat d'entretien ou autre contrat de service, et ce, sans pénalité.

L'annulation du contrat d'entretien doit se faire dans les soixante jours suivant l'élection du nouveau conseil d'administration. Cela peut être utile afin de mettre fin à un contrat donné à des amis du promoteur ou encore à un contrat donné à prix trop élevé.

7.2 Les obligations du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires a aussi de nombreuses obligations.

• Tenir une assemblée générale annuelle et administrer le syndicat des copropriétaires selon les règles prévues

C'est lors de ces assemblées générales annuelles que les copropriétaires peuvent faire valoir leur avis. Ces assemblées annuelles se distinguent des assemblées générales extraordinaires.

L'assemblée annuelle doit être convoquée par le conseil d'administration annuellement dans les six mois de la clôture de l'exercice financier ou selon les modalités spécifiques prévues à la déclaration de copropriété.

Il faut consulter la déclaration de copropriété pour connaître le délai de l'avis de convocation aux assemblées. En l'absence d'un délai différent prévu au règlement de l'immeuble, nous le rappelons, celui-ci doit être transmis dans un délai minimum de dix jours et maximum de quarante-cinq jours avant la journée de l'assemblée annuelle.

Parfois la journée, l'heure et le lieu de l'assemblée sont déjà prévus dans la déclaration de copropriété. Même si c'est le cas, il faut respecter la procédure de convocation de l'assemblée des copropriétaires et la transmission de l'avis de convocation.

S'il est urgent de traiter d'un point ou encore si un point a été omis lors de la dernière assemblée annuelle, le conseil d'administration peut convoquer, une assemblée générale extraordinaire pour régler ces points. Les mêmes règles de procédures que celles de l'assemblée annuelle doivent être respectées (voir point 2.2 du présent guide). Cependant, pour l'assemblée générale extraordinaire, s'il y a urgence, le délai de l'avis de convocation peut être réduit.

Les avis de toute assemblée seront envoyés selon les moyens de transmission indiqués à la déclaration de copropriété ou, à défaut de telle indication, ceux énoncés au point 2.2 de ce guide.

Comme pour toute autre assemblée, les copropriétaires peuvent dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation faire inscrire de nouvelles questions à l'ordre du jour. Tous les copropriétaires devront être avisés par le conseil d'administration de ces nouvelles questions à l'ordre du jour.

● Tenir un registre

Le registre est la pièce maîtresse de tout syndicat des copropriétaires. Le *Code civil du Québec* en oblige la tenue et sa mise à la disposition des copropriétaires.

Ce registre contient :

- Le nom et les coordonnées des copropriétaires ainsi que ceux des locataires d'une unité d'habitation en copropriété;
- Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires, ceux du conseil d'administration et les résolutions écrites;
- Le règlement de l'immeuble et ses modifications;
- La déclaration de copropriété;
- Les copies des divers contrats affectant l'immeuble;
- La copie du plan cadastral si celui-ci est disponible;
- Les plans et devis de l'immeuble assujettis à la copropriété, (le syndicat devrait faire tout en son pouvoir pour les obtenir, mais il ne peut pas être tenu responsable s'il n'y parvient pas);
- Les certificats de localisation;
- Le carnet d'entretien;
- L'étude du fonds de prévoyance;
- La description des parties privatives;
- Les états financiers;
- L'inscription de toute modification au règlement adoptée par procès-verbal ou par résolution écrite des copropriétaires.

● Permettre la consultation du registre par les copropriétaires

La consultation du registre par les copropriétaires doit se faire en présence d'un administrateur ou encore d'une personne qu'aura désigné le conseil d'administration. Cette consultation doit se faire de la façon prévue par le règlement de l'immeuble et à une heure appropriée. Une copie du contenu du registre peut être obtenue d'un copropriétaire sur paiement de frais raisonnables.

Malgré l'essor des techniques informatiques, le registre numérique est encore rare, mais il serait probablement le document le plus accessible dans une telle version.

● Fixer annuellement la contribution aux charges communes

Chacun des copropriétaires est tenu légalement de contribuer aux charges communes en proportion de la valeur de sa fraction de copropriété.

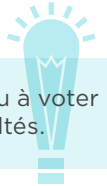
Ces charges permettent de régler les frais d'entretien et d'administration afin que l'immeuble demeure dans de bonnes conditions d'habitabilité.

Pour les charges relatives aux parties communes à usage restreint, on parle de charges communes particulières. La déclaration de copropriété établit les règles à suivre dans un tel cas. On pourrait s'attendre à ce que ce soit les copropriétaires ayant l'usage exclusif de ces parties qui doivent assumer la contribution requise pour leur entretien et réparations nécessaires, mais la règle se trouve à la déclaration de copropriété.

Afin de définir les charges communes attribuables à chacun des copropriétaires, le conseil d'administration établit tout d'abord les sommes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble et à son entretien, sans oublier les sommes à consigner au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance. Par la suite, le conseil d'administration doit tenir une assemblée afin de consulter les copropriétaires au sujet de ces charges.

Bon à savoir

Les copropriétaires n'ont pas à approuver le budget ou à voter celui-ci, mais ils doivent être véritablement consultés.



Finalement, le conseil d'administration établit la contribution des différents copropriétaires aux charges communes. Chacun des propriétaires doit être avisé avec diligence du montant de ses contributions et de la date de leur exigibilité.

Les demandes de contribution spéciales aux charges communes doivent suivre la même procédure de consultation de l'assemblée des copropriétaires.

Bon à savoir

Au plus tard cinq ans après l'inscription de la déclaration de copropriété, tout copropriétaire peut s'adresser à la Cour supérieure pour demander la révision de la valeur de ses fractions et de la répartition des charges communes qu'il doit payer.



L'acceptation de la demande de révision de la valeur des fractions et de la répartition des charges communes n'est pas automatique. En effet, il doit exister, pour obtenir ce droit à la demande de révision, un écart de plus d'un dixième entre la valeur établie et la valeur qui aurait dû être établie suivant les critères reconnus à la déclaration de copropriété. L'établissement d'un tel écart requiert généralement une preuve d'expert, par exemple une étude préparée par un évaluateur agréé.

- **Constituer un fonds de prévoyance et un fonds d'auto-assurance**

Le fonds de prévoyance sert à payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes, peu importe qu'elles soient à usage restreint ou non. Les copropriétaires y contribuent selon une valeur minimale de 5 % de leur apport requis aux charges communes et, à compter du 15 avril 2022, selon les paramètres établis à l'étude du fonds de prévoyance.

Ceux qui bénéficient de parties communes à usage restreint pourraient devoir payer un montant supérieur au fonds de prévoyance afin de mettre de côté les fonds requis à leur remplacement et leurs réparations majeures. Il faut consulter la déclaration de copropriété et ce qu'elle prévoit pour ces charges communes dites particulières.

S'il n'y a aucune mention que ce sont les copropriétaires ayant l'usage exclusif d'une partie commune à usage restreint qui sont tenus aux frais de remplacement et de réparations majeures de ces parties, la règle demeure que tous les copropriétaires doivent contribuer au fonds de prévoyance eu égard à cette partie commune à usage restreint.

En ce qui concerne le fonds d'auto-assurance, c'est un nouveau fonds qui devra obligatoirement être constitué à partir du 15 avril 2022. À cette fin, le gouvernement a établi les modalités de contribution au fonds dans le cadre d'un règlement en date du 8 avril 2020 qu'il sera important que le syndicat consulte. Même si cette obligation entrera en vigueur seulement le 15 avril 2022, il est recommandé de débiter dès maintenant les contributions à ce fonds.

L'article 1071.1 du *Code civil du Québec* qui entrera en vigueur le 15 avril 2022, énonce que le fonds d'auto-assurance doit être liquide et disponible à court terme. Il servira au paiement des franchises souscrites par le syndicat des copropriétaires en cas de sinistres, par exemple un dégât d'eau affectant les parties communes de l'immeuble. Ce fonds d'assurance prévoira un montant additionnel pour la réparation d'un bien dans le cas où le fonds de prévoyance ou l'indemnité de l'assurance seraient insuffisants.

Le syndicat des copropriétaires a un intérêt légitime pour souscrire une assurance concernant tout l'immeuble, y compris les parties privatives. La seule exception touche aux améliorations faites par le copropriétaire à sa partie privative, car celle-ci sera sujette à une assurance individuelle prise par le copropriétaire concerné.

L'assurance que le syndicat des copropriétaires souscrira doit inclure une franchise raisonnable. Le gouvernement pourra déterminer par règlement ce que constitue une « franchise raisonnable ». Aucun règlement à ce sujet n'a cependant été publié à ce jour.

Une assurance responsabilité envers les tiers doit être prise par le syndicat des copropriétaires pour couvrir, en cas de faute qui leur serait imputable, tout dommage réclamé. Cette assurance est obligatoire pour le syndicat des copropriétaires, le conseil d'administration, le président et secrétaire d'assemblée ou pour toute autre personne qui pourrait être impliquée au niveau des assemblées et leur déroulement.

En plus de sa participation au fonds d'assurance qui couvre tout dommage à l'immeuble et la reconstruction dans son entièreté, chacun des copropriétaires doit prendre une assurance privée couvrant les améliorations à sa partie privative ainsi qu'une assurance en responsabilité civile. Lorsqu'il est question d'amélioration, on ne parle pas ici d'une nouvelle peinture ou d'un changement d'armoires pour une valeur équivalente. Il faut que l'amélioration constitue une vraie valeur ajoutée comme l'ajout d'une verrière.

Le montant minimal d'assurance responsabilité est déterminé par règlement du gouvernement. En date du 4 avril 2020, le règlement publié par le gouvernement établit ce montant minimal à 1 000 000 \$ pour les immeubles comportant moins de treize parties privatives résidentielles ou commerciales, et à 2 000 000 \$ pour les immeubles comportant plus de treize telles parties privatives.

- **Remettre au promettant acheteur les documents ou renseignements concernant l'immeuble**

Le syndicat des copropriétaires est tenu de remettre au promettant acheteur, sur demande et moyennant le paiement de frais, tout document ou renseignement relatif à l'immeuble et au syndicat des copropriétaires. Le tout doit se faire dans le respect des dispositions relatives à la protection de la vie privée et se limiter à ce qui est requis pour permettre au promettant acheteur de prendre une décision éclairée pour cet achat.

Tout acquéreur d'une fraction, même celui qui devient copropriétaire à la suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, doit payer les charges communes dues pour cette fraction avec les intérêts.

Le promettant acheteur a intérêt à demander un état des charges communes dues pour l'unité convoitée. Si le syndicat des copropriétaires fait défaut de le lui fournir dans les quinze jours de cette demande, alors le proposant acquéreur n'aura pas à payer les charges communes dues. Le syndicat pourra toutefois actionner le vendeur pour celles-ci, même après la vente. Le syndicat des copropriétaires doit aviser le propriétaire de la fraction de cette demande du promettant acheteur avant de les fournir.

• Informer les copropriétaires des travaux nécessaires urgents ou non urgents et d'un dédommagement en cas de préjudice

Dans le cas où la partie privative est en location, le syndicat des copropriétaires doit donner les avis requis aux articles 1922 et 1931 du *Code civil du Québec*.

Dans tout autre cas, le syndicat des copropriétaires doit donner à l'occupant de l'unité visée un avis écrit indiquant, pour les travaux non-urgents :

- La nature des travaux non-urgents;
- La date du début de ces travaux;
- La durée;
- Si nécessaire, la durée de l'évacuation requise.

Une indemnité peut être versée au copropriétaire qui pourrait subir un préjudice à la suite de ces travaux, par exemple, une diminution de la valeur de son unité ou une dégradation de celle-ci. Cette indemnité est payable par celui qui a requis ces travaux.

Le copropriétaire doit être coopératif et permettre, même à l'intérieur de sa partie privative, l'exécution des travaux urgents ou, sans être urgents, les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

• Transmettre les décisions ou résolutions aux copropriétaires

Deux dispositions du *Code civil du Québec* s'appliquent à cet effet, les articles 1086.1 et 1102.1.

Le conseil d'administration doit acheminer aux copropriétaires :

- Le procès-verbal de toute décision prise ou toute résolution écrite adoptée au cours d'une réunion du conseil, et ce, dans les trente jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.
- Il doit également transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution adoptée par l'assemblée, et ce, dans un délai de trente jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.

Clause pénale : Cette clause prévoit une sanction pécuniaire à être imposée à un copropriétaire qui agit en contravention des règles établies pour la bonne marche de la vie en copropriété divise.

Conseil d'administration : L'organisme composé des administrateurs nommés par l'assemblée des copropriétaires et chargé de l'administration du syndicat. Il doit prendre en charge les affaires du syndicat des copropriétaires et exercer tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Copropriété : Type de propriété qui appartient à plusieurs personnes. La copropriété est indivise ou divise. Ce guide ne traite que de la propriété divise. En copropriété divise, chaque personne possède privativement une fraction de l'immeuble (sa « partie privative ») et une quote-part (pourcentage) des parties communes.

Droit de vote : Lors d'une assemblée annuelle, le droit de vote d'un copropriétaire est proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Il doit être divisé entre tous les copropriétaires aussi appelés les indivisaires d'une même unité d'habitation. Si un indivisaire est absent, il est présumé avoir donné mandat à l'autre indivisaire. L'absent peut cependant mandater une autre personne par mandat écrit ou encore il peut indiquer son refus d'être représenté.

Droits réels : Ensemble des droits qui affectent un droit de propriété. (Référence articles 1119 et suivants du *Code civil du Québec*.)

Entrepreneur : « Une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement; » (article 1 alinéa 7 *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*)

État descriptif : Document comprenant la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble comme identifié dans le plan cadastral ainsi que la description des droits réels qui grèvent l'immeuble.

Fraction : La portion de l'immeuble composée d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes. Dans certains cas, elle inclut le droit d'usage des parties communes à usage restreint.



Intérêt légitime : Pour qu'une assurance de biens soit valide, il faut que la personne qui assure le bien ait un intérêt dans le bien, c'est-à-dire qu'elle subisse personnellement des dommages financiers en cas de destruction partielle ou totale de ce bien.

Nom du syndicat : C'est sous ce nom que le syndicat des copropriétaires agit.

Parties communes : Les parties d'un immeuble que la déclaration de copropriété désigne comme étant destinées à un usage commun à tous les copropriétaires. L'article 1044 du *Code civil du Québec* énumère certaines parties d'un immeuble qui sont présumées être des parties communes en l'absence d'indication contraire à la déclaration de copropriété. Cette énumération comprend les balcons, les jardins, les voies d'accès, les passages, les corridors, les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.

Parties communes à usage restreint : Les parties communes qui ne servent qu'à l'usage d'un seul copropriétaire ou qu'à certains copropriétaires. Les règles applicables aux parties communes s'y appliquent malgré cet « usage restreint ».

Plan cadastral : Document préparé par un arpenteur-géomètre qui sert à identifier chacun des lots avec un numéro distinct, à délimiter les limites des propriétés et les mesures correspondantes.

Promoteur : C'est soit une personne physique ou, plus souvent, une personne morale qui met sur pied le projet de construction de l'immeuble en copropriété divise.

Quorum : Nombre minimal de voix ou de membres devant être présents lors d'une assemblée générale, d'une assemblée générale extraordinaire de transition ou une assemblée générale extraordinaire afin que toutes décisions qui y sont prises soient valides. Il s'agit généralement de la majorité absolue des voix de la copropriété (50 % + 1).

Réception de la partie privative : Acte par lequel l'acheteur-bénéficiaire déclare que son unité d'habitation est en état de servir à l'usage auquel il est destiné, et ce, malgré les travaux à parachever ou à corriger.

Scrutateur : Il veille au bon déroulement du scrutin et au décompte des bulletins de vote.

Syndicat : Dès qu'il y a publication de la *déclaration de copropriété*, l'ensemble des propriétaires devient un syndicat. Le syndicat est une *personne morale* qui a des droits et des obligations. Il doit voir, de façon non limitative, à la conservation de l'immeuble, à son entretien et à l'administration des parties communes.

Note au lecteur

Nous vous invitons à contacter SOS Plan de garantie résidentielle (514.228.3962 ou 1.866.249.9722) pour de plus amples informations ou questions. Certaines situations demandent une analyse jurisprudentielle que nous ne pouvions pas incorporer dans ce guide. Nous vous suggérons aussi des lectures à la page suivante qui vous seront très utiles.



Bibliographie

Livres

Gagnon, Christine, *La copropriété divisée*, 5^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2020, 948 pages

Gagnon, Christine et Yves Papineau, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 3^e éd., Montréal, Yvon Blais en collaboration avec Wilson & Lafleur, 2021, 357 pages

Joli-Coeur, Yves, *L'assurance en copropriété divisée revisitée*, Développements récents en droit de la copropriété divisée (2020), vol. 473, Montréal, Yvon Blais, 2020

Joli-Coeur, Yves et Yves Papineau, *Le condo Tout ce qu'il faut savoir*, 2^e éd., Wilson & Lafleur, 2021, 220 pages

Le Draoullec Ludovic et Bruno Bourdelin, *Le virage numérique en copropriété*, Barreau du Québec, Service de la formation continue, Développements récents en droit de la copropriété (2021), vol. 491, Montréal Éditions Yvon Blais, 2021, p. 125

Normand, Sylvio, *Introduction au droit des biens*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 201 et s.

Papineau, Yves, *Les charges de copropriété et leur recouvrement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 287 et s.

Trudel, Marie, Benoît, André M. et Yves Papineau, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, 438 pages

Législation

Charte de la langue française, L.R.Q., c. C-11, art 3

Code civil du Québec, L.Q. 1991 c.64, art 298-364 et 1038-1109

Loi sur l'application de la réforme du Code civil, RLRQ c CCQ-1992, articles 53-58

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, chapitre B-1.1, r. 8, art 7, 17, 25 et 33

Sites Web

<https://foncier.mern.gouv.qc.ca>

<http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca>



SOS PLAN DE
GARANTIE
RÉSIDENTIELLE

A stylized house icon composed of teal-colored lines. It features a rectangular base with a small square notch on the left side, and a triangular roof on the right side.