

# Table des matières

Présentation.....	7
Introduction.....	21
chapitre I Le syndicat des copropriétaires.....	25
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.....	25
La constitution du syndicat.....	27
Le nom du syndicat.....	29
Le droit d’ester en justice.....	30
L’ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES.....	30
LE CONSEIL D’ADMINISTRATION.....	32
LE GÉRANT.....	32
chapitre II La loi et la déclaration de copropriété.....	39
LE CODE CIVIL DU QUÉBEC.....	39

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ.....	41
La déclaration de copropriété avant 1994....	42
La déclaration de copropriété depuis 1994...	44

chapitre	L'administrateur.....	49
----------	-----------------------	----



QUI PEUT ÊTRE ADMINISTRATEUR?.....	49
L'interdiction par le tribunal .....	50
La nomination par le tribunal .....	51
Les époux et conjoints .....	52
LE NOMBRE D'ADMINISTRATEURS .....	53
L'ÉLECTION ET LA NOMINATION DES ADMINISTRATEURS.....	54
L'ACCEPTATION DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR.....	58
LE MANDAT DE L'ADMINISTRATEUR.....	58
Le début du mandat.....	58
La durée du mandat.....	59
La fin du mandat .....	60
La destitution de l'administrateur .....	60
Le remplacement de l'administrateur.....	63
La vente de la fraction .....	64
La renonciation ou la démission.....	64
Les préjudices subis par le syndicat.....	65
LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATEUR.....	66
L'étendue des pouvoirs.....	66
L'exécution de la charge .....	66

L'impartialité. . . . .	<b>67</b>
Le caractère personnel de la charge. . . . .	<b>67</b>
Administrateur et gérant. . . . .	<b>68</b>
Micro-gestion versus macro-gestion. . . . .	<b>69</b>
Les comités . . . . .	<b>70</b>
L'assistance professionnelle. . . . .	<b>71</b>
Le conflit d'intérêts . . . . .	<b>72</b>
L'exception au conflit d'intérêts . . . . .	<b>73</b>
Agir sans pouvoir ou en excès de pouvoirs. . .	<b>74</b>
La confusion des biens de l'administrateur avec ceux du syndicat . . . . .	<b>74</b>
Profiter des biens du syndicat à des fins personnelles . . . . .	<b>75</b>
<b>LA RESPONSABILITÉ</b>	
<b>DES ADMINISTRATEURS . . . . .</b>	<b>75</b>
Le caractère solidaire de la responsabilité. . . .	<b>76</b>
La distinction entre dissidence et désaccord . .	<b>76</b>
La responsabilité civile. . . . .	<b>77</b>
La responsabilité envers le syndicat . . . . .	<b>78</b>
La responsabilité envers les copropriétaires . .	<b>78</b>
La responsabilité envers les tiers . . . . .	<b>78</b>
Les causes de réduction de la responsabilité. .	<b>79</b>
La faute lourde ou intentionnelle . . . . .	<b>80</b>
La fraude. . . . .	<b>81</b>
<b>LES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATEUR</b>	
<b>SORTANT DE CHARGE. . . . .</b>	<b>81</b>
Les actes postérieurs au mandat. . . . .	<b>81</b>
La reddition de compte. . . . .	<b>82</b>

Les obligations des ayants droit de l'administrateur . . . . .	82
<b>LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT ENVERS LES ADMINISTRATEURS . . . . .</b>	<b>83</b>
La coopération . . . . .	83
Le remboursement des dépenses . . . . .	83
L'indemnisation . . . . .	84
<b>LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT ENVERS LES TIERS . . . . .</b>	<b>84</b>
<b>L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR . . . . .</b>	<b>85</b>
<b>LA RÉMUNÉRATION . . . . .</b>	<b>86</b>
La compensation . . . . .	86
Le droit à sa rémunération . . . . .	87
Les conséquences fiscales . . . . .	87
Les conséquences quant à la responsabilité de l'administrateur . . . . .	88
<b>chapitre</b>	<b>Le conseil d'administration . . . . .</b>
<b>IV</b>	<b>91</b>
<b>LES POUVOIRS GÉNÉRAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION . . . . .</b>	<b>91</b>
Les pouvoirs résiduels . . . . .	93
<b>LA REPRÉSENTATION DU SYNDICAT . . . . .</b>	<b>93</b>
<b>L'ADMINISTRATEUR INITIAL . . . . .</b>	<b>94</b>

LA PERTE DE CONTRÔLE	
PAR LE PROMOTEUR.....	<b>95</b>
LE NOUVEAU CONSEIL	
D'ADMINISTRATION.....	<b>96</b>
La composition du conseil.....	<b>97</b>
Le mode de nomination.....	<b>97</b>
Les administrateurs doivent-ils avoir	
un titre de dirigeant?.....	<b>97</b>
Pour le conseil d'administration.....	<b>97</b>
Est-il souhaitable que le président préside	
à la fois le conseil d'administration	
et l'assemblée de copropriétaires?.....	<b>98</b>
LA CONVOCATION ET LA TENUE	
DES RÉUNIONS DU CONSEIL	
D'ADMINISTRATION.....	<b>99</b>
Quorum, vote et majorité.....	<b>100</b>
Les titres de dirigeants donnés	
aux administrateurs.....	<b>101</b>
Les procès-verbaux.....	<b>102</b>
La tenue des réunions du conseil	
d'administration.....	<b>102</b>
L'empêchement ou opposition systématique..	<b>103</b>
LE MODE D'EXPRESSION DU CONSEIL	
D'ADMINISTRATION.....	<b>104</b>
chapitre <b>V</b> Ce qu'il faut aussi savoir....	<b>107</b>
LES TÂCHES RATTACHÉES AU TRANSFERT	
DE CONTRÔLE.....	<b>107</b>

Les garanties des bâtiments résidentiels neufs	<b>107</b>
Le plan préventif d'entretien . . . . .	<b>110</b>
L'inspection et les vices cachés . . . . .	<b>110</b>
L'instauration d'un système comptable . . . . .	<b>112</b>
Le pouvoir de mettre fin à certains contrats . .	<b>113</b>
Assurer l'administration courante . . . . .	<b>113</b>

## LA CONVOCATION DES ASSEMBLÉES

<b>DES COPROPRIÉTAIRES</b> . . . . .	<b>114</b>
La première assemblée . . . . .	<b>114</b>
L'assemblée de transition . . . . .	<b>115</b>
L'assemblée annuelle . . . . .	<b>116</b>
L'assemblée extraordinaire . . . . .	<b>117</b>
La convocation de l'assemblée . . . . .	<b>117</b>
Le délai de convocation . . . . .	<b>117</b>
L'ajournement . . . . .	<b>118</b>
Mode de transmission de l'avis de convocation . . . . .	<b>118</b>
Contenu de l'avis de convocation . . . . .	<b>119</b>
L'ordre du jour . . . . .	<b>120</b>
Le constat du quorum . . . . .	<b>121</b>
L'élection des responsables d'assemblée . . .	<b>121</b>
La lecture et adoption de l'ordre du jour . .	<b>121</b>
La lecture et adoption du procès-verbal de la dernière assemblée . . . . .	<b>122</b>
Le rapport du conseil d'administration . . . .	<b>122</b>
La présentation des états financiers . . . . .	<b>122</b>
La consultation sur le budget prévisionnel du prochain exercice financier . . . . .	<b>122</b>
La modification de règlement . . . . .	<b>123</b>

La modification à l'acte constitutif de copropriété ou à l'état descriptif . . . . .	<b>123</b>
Tout autre vote à tenir. . . . .	<b>124</b>
L'élection des administrateurs . . . . .	<b>124</b>
Autres affaires ou Varia . . . . .	<b>124</b>
La levée de l'assemblée. . . . .	<b>125</b>
L'ajout à l'ordre du jour par les copropriétaires. . . . .	<b>125</b>
Les participants à l'assemblée . . . . .	<b>126</b>
La procuration et la résolution. . . . .	<b>128</b>
La renonciation à l'avis de convocation . . . . .	<b>130</b>
La convocation par les copropriétaires . . . . .	<b>130</b>
La tenue de l'assemblée. . . . .	<b>131</b>
La feuille de présence . . . . .	<b>132</b>
La durée de l'assemblée des copropriétaires. .	<b>132</b>
La langue des débats . . . . .	<b>133</b>
Le quorum . . . . .	<b>134</b>
La résolution écrite des copropriétaires . . . . .	<b>135</b>
<b>LA PRÉPARATION DU BUDGET . . . . .</b>	<b>136</b>
L'adoption du budget. . . . .	<b>139</b>
Les charges communes . . . . .	<b>140</b>
Le fonds de prévoyance. . . . .	<b>141</b>
Les cotisations spéciales . . . . .	<b>142</b>
L'avis au copropriétaire. . . . .	<b>143</b>
<b>LES VOTES . . . . .</b>	<b>144</b>
L'article 1098 du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	<b>144</b>
L'article 1097 du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	<b>145</b>
L'article 1096 du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	<b>146</b>

L'article 1105 du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	<b>148</b>
L'article 1108 du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	<b>148</b>
Le cas des propriétaires indivis . . . . .	<b>148</b>
Exemples de calcul de votes . . . . .	<b>149</b>
Article 25 . . . . .	<b>149</b>
La réduction de voix du promoteur . . . . .	<b>155</b>
La réduction des voix . . . . .	<b>156</b>
La copropriété de moins de cinq fractions . . . . .	<b>157</b>
Le mode d'expression du vote . . . . .	<b>158</b>
<b>LE PROCÈS-VERBAL</b> . . . . .	<b>160</b>
L'approbation du procès-verbal . . . . .	<b>160</b>
Le délai pour remettre le procès-verbal aux copropriétaires . . . . .	<b>161</b>
<b>LA TENUE DU REGISTRE</b> . . . . .	<b>162</b>
Plans, contrats et autres documents . . . . .	<b>162</b>
La consultation des registres . . . . .	<b>163</b>
L'archivage et la destruction de documents . . . . .	<b>166</b>
<b>LA PERCEPTION DES CHARGES DES COPROPRIÉTAIRES</b> . . . . .	<b>167</b>
La prescription . . . . .	<b>167</b>
La demande d'état des charges . . . . .	<b>168</b>
La perte du droit de vote . . . . .	<b>169</b>
Les pénalités . . . . .	<b>171</b>
Les frais et honoraires occasionnés par les défauts . . . . .	<b>172</b>
Les intérêts . . . . .	<b>173</b>



<b>LES TRIBUNAUX ET LES RECOURS . . . . .</b>	<b>173</b>
La Cour du Québec, division des petites créances . . . . .	<b>174</b>
Les autres tribunaux . . . . .	<b>175</b>
L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires . . . . .	<b>176</b>
L'ordonnance de sauvegarde . . . . .	<b>179</b>
L'injonction . . . . .	<b>180</b>
La vente forcée de la fraction d'un copropriétaire . . . . .	<b>181</b>
<b>LA RÉPONSE AUX QUESTIONS DU NOTAIRE OU DE L'ACQUÉREUR . . . . .</b>	<b>182</b>
<b>LE PLACEMENT DES FONDS . . . . .</b>	<b>184</b>
Le compte de banque . . . . .	<b>184</b>
La signature au compte du syndicat . . . . .	<b>185</b>
La durée des placements . . . . .	<b>186</b>
Les placements présumés sûrs . . . . .	<b>187</b>
<b>L'ANNULATION D'UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE . . . . .</b>	<b>189</b>
<b>LE RESPECT DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ . . . . .</b>	<b>190</b>
<b>LES MODIFICATIONS À LA DÉCLARATION . .</b>	<b>191</b>
<b>LA MODIFICATION TACITE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ . . . . .</b>	<b>192</b>
<b>LES VALEURS RELATIVES ET LEUR RÉVISION</b>	<b>194</b>
<b>LE DEVOIR D'ASSURER LE RESPECT DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE . . . . .</b>	<b>196</b>

<b>LES RÈGLEMENTS DU SYNDICAT.....</b>	<b>197</b>
Les règlements originaux inclus à la déclaration de copropriété.....	<b>197</b>
La modification aux règlements.....	<b>198</b>
<b>L'OPPOSABILITÉ DES RÈGLEMENTS.....</b>	<b>198</b>
Quant aux copropriétaires.....	<b>198</b>
Quant aux locataires et occupants.....	<b>199</b>
<b>L'ACQUISITION DE FRACTIONS     PAR LE SYNDICAT.....</b>	<b>200</b>
<b>LA PLANIFICATION DES TRAVAUX.....</b>	<b>200</b>
<b>L'EXÉCUTION DES TRAVAUX AUX PARTIES     COMMUNES.....</b>	<b>201</b>
<b>L'ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES.....</b>	<b>202</b>
<b>LES POURSUITES POUR VICES     À L'IMMEUBLE.....</b>	<b>203</b>
<b>LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT     POUR LES VICES DE L'IMMEUBLE.....</b>	<b>204</b>
<b>LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>205</b>
<b>L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>206</b>
La violation d'une clause par un copropriétaire.....	<b>207</b>
Les vices de conception et vices cachés.....	<b>208</b>
Le fiduciaire aux fins d'assurances.....	<b>208</b>
La responsabilité civile du Syndicat.....	<b>209</b>
La responsabilité civile des administrateurs...	<b>209</b>
L'assurance juridique.....	<b>209</b>
L'assurance souscrite par les copropriétaires...	<b>210</b>

Assurance de biens, pour les locataires et les occupants .....	210
LA RATIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DES ACTES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	210
LE VOTE POUR L'ADOPTION DES ÉTATS FINANCIERS .....	211
LA MODIFICATION AUX PARTIES PRIVATIVES CONTIGUËS .....	212
LA LOCATION DES FRACTIONS .....	213
LES DOMMAGES OCCASIONNÉS PAR UN COPROPRIÉTAIRE.....	214
LA LOI SUR LA PUBLICITÉ LÉGALE DES ENTREPRISES.....	215
LA LOI SUR L'IMPÔT.....	217
Les déclarations d'impôts .....	218
TPS et TVQ .....	218
Le crédit d'impôts pour le maintien à domicile .....	219
L'AVIS D'UNE DEMANDE EN JUSTICE CONTRE LE SYNDICAT .....	220
LE JUGEMENT QUI CONDAMNE LE SYNDICAT .....	221
L'ASSOCIATION DE SYNDICATS .....	222
L'HUISSIER DE JUSTICE.....	223
LA PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE .....	225
LA MÉDIATION .....	225

<b>L'ARBITRAGE</b> .....	<b>228</b>
Conclusion .....	<b>231</b>
Du même auteur .....	<b>233</b>
Dans la même collection .....	<b>239</b>
Autres références utiles .....	<b>243</b>
Adresses internet à connaître .....	<b>247</b>