

Table des matières

M ^e Yves Papineau, Ad. E.	5
M ^e Philippe Gagnon-Marin.	7
Présentation.	9
Remerciements	13
Introduction.	29
L'IMPORTANT DE CONNAÎTRE	
LA CHARGE.	32
Connaître la déclaration de copropriété	33
Contacter l'institution financière.	34
S'entourer de professionnels.	36
Connaître les contrats.	38
Connaître les employés.	38
Connaître les particularités de l'immeuble.	38
chapitre I Le syndicat des copropriétaires	41
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES	41
La constitution du syndicat	44

Le nom du syndicat	45
Le droit d'ester en justice	46
L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	47
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	48
L'AIDE D'UN GESTIONNAIRE	49

chapitre

II

La loi et la déclaration de copropriété	57
--	-----------

LE CODE CIVIL DU QUÉBEC	57
LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ	59
La déclaration de copropriété avant 1994	61
La déclaration de copropriété depuis 1994	62
La déclaration depuis le 10 janvier 2020	66

chapitre

III

L'administrateur	67
----------------------------	-----------

QUI PEUT ÊTRE ADMINISTRATEUR?	67
L'interdiction par le tribunal	69
Le copropriétaire en défaut d'acquitter ses charges communes depuis trois mois	70
La nomination par le tribunal	71
Les époux et conjoints	72
LE NOMBRE D'ADMINISTRATEURS	73
L'ÉLECTION ET LA NOMINATION DES ADMINISTRATEURS	74

L'ACCEPTATION DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR	78
LE MANDAT DE L'ADMINISTRATEUR	79
Le début du mandat.	79
La durée du mandat.	80
La fin du mandat	82
Le décès.	82
La perte de qualité	83
La destitution de l'administrateur	83
Le remplacement de l'administrateur.	86
Le remplacement du conseil d'administration par le tribunal.	86
La vente de la fraction	87
L'inhabilité de l'administrateur pour non-paiement des charges communes ...	87
La renonciation ou la démission.	87
Les préjudices subis par le syndicat.	88
LES POUVOIRS DE L'ADMINISTRATEUR	89
L'étendue des pouvoirs	89
L'exécution de la charge	91
L'impartialité.	91
Le caractère personnel de la charge.	92
Administrateur et gérant.	92
Microgestion <i>versus</i> macrogestion.	93
Les comités	94
L'assistance professionnelle.	96
Le conflit d'intérêts	97
L'exception au conflit d'intérêts	98
Agir sans pouvoir ou en excès de pouvoirs. ...	99

La confusion des biens de l'administrateur avec ceux du syndicat	99
Profiter des biens du syndicat à des fins personnelles	100
LA RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS	100
Le caractère solidaire de la responsabilité	101
La distinction entre dissidence et désaccord	102
La responsabilité civile	102
La responsabilité envers le syndicat	103
La responsabilité envers les copropriétaires	103
La responsabilité envers les tiers	104
Les causes de réduction de la responsabilité	104
La faute lourde ou intentionnelle	105
La fraude	106
LES OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATEUR SORTANT DE CHARGE	106
Les actes postérieurs au mandat	107
La reddition de comptes	107
Les obligations des ayants droit de l'administrateur	107
LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT ENVERS LES ADMINISTRATEURS	108
La coopération	108
Le remboursement des dépenses	109
L'indemnisation	109
LES OBLIGATIONS DU SYNDICAT ENVERS LES TIERS	110

L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR	110
LA RÉMUNÉRATION	111
La compensation	113
Le droit à la rémunération	113
Les conséquences fiscales	114
Les conséquences quant à la responsabilité de l'administrateur	114
Le choix de ne pas être rémunéré	115

chapitre IV	Le conseil d'administration	117
-----------------------	--------------------------------------	-----

LES POUVOIRS GÉNÉRAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	117
Les pouvoirs résiduels	120
LA REPRÉSENTATION DU SYNDICAT	121
L'ADMINISTRATEUR INITIAL	122
LA PERTE DE CONTRÔLE PAR LE PROMOTEUR	123
LE NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION	124
La composition du conseil	125
Le mode de nomination	125
Les administrateurs doivent-ils avoir un titre de dirigeant?	126
Pour le conseil d'administration	126

Est-il souhaitable que le président préside à la fois le conseil d'administration et l'assemblée de copropriétaires?	127
--	------------

LA CONVOCATION ET LA TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	128
--	------------

Quorum, vote et majorité.	129
-----------------------------------	------------

Les titres de dirigeants donnés aux administrateurs	131
--	------------

Les procès-verbaux	131
------------------------------	------------

La tenue des réunions du conseil d'administration	132
--	------------

L'empêchement ou l'opposition systématique	133
---	------------

LE MODE D'EXPRESSION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	134
---	------------

LA MODIFICATION OU L'ANNULATION D'UNE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.	136
--	------------

chapitre V	Ce qu'il faut aussi savoir	139
-----------------------------	---	------------

LES TÂCHES RATTACHÉES AU TRANSFERT DE CONTRÔLE.	139
--	------------

Les garanties des bâtiments résidentiels neufs	139
---	------------

Le carnet d'entretien	142
---------------------------------	------------

Le plan préventif d'entretien	143
---	------------

L'inspection et les vices cachés.	144
L'instauration d'un système comptable.	145
La transmission des documents par le promoteur	146
Le pouvoir de mettre fin à certains contrats. .	147
Assurer l'administration courante.	148
LA CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES	148
La première assemblée	149
L'assemblée de transition	150
L'assemblée annuelle	151
L'assemblée extraordinaire	151
La convocation de l'assemblée	152
Le délai de convocation.	152
L'ajournement	153
Mode de transmission de l'avis de convocation.	153
Contenu de l'avis de convocation.	154
L'ordre du jour	154
Le constat du quorum	155
L'élection des responsables d'assemblée. . .	156
La lecture et l'adoption de l'ordre du jour	156
La lecture et l'adoption du procès-verbal de la dernière assemblée	156
Le rapport du conseil d'administration . . .	157
La présentation des états financiers.	157
La consultation sur le budget prévisionnel du prochain exercice financier	157

La modification de règlements	158
La modification à l'acte constitutif de copropriété ou à l'état descriptif	158
Tout autre vote à tenir.	159
L'élection des administrateurs	159
Autres affaires ou affaires diverses	160
La levée de l'assemblée.	160
L'ajout à l'ordre du jour par les copropriétaires	160
Les participants à l'assemblée	162
La procuration et la résolution.	163
La renonciation à l'avis de convocation	165
La convocation par les copropriétaires	166
La tenue de l'assemblée.	167
La tenue virtuelle de l'assemblée	167
La feuille de présence	171
La durée de l'assemblée des copropriétaires. .	172
La langue des débats	173
Le quorum	174
La résolution écrite des copropriétaires	175
LA PRÉPARATION DU BUDGET	176
L'adoption du budget.	179
Les charges communes	180
Le fonds de prévoyance.	182
L'étude du fonds de prévoyance.	183
Le fonds d'autoassurance.	184
Les contributions spéciales	185
L'avis au copropriétaire.	187

LES VOTES	187
L'article 1098 du <i>Code civil du Québec</i>	188
L'article 1097 du <i>Code civil du Québec</i>	189
L'article 1096 du <i>Code civil du Québec</i>	191
L'article 1105 du <i>Code civil du Québec</i>	192
L'article 1108 du <i>Code civil du Québec</i>	193
Le cas des propriétaires indivis	193
Le mandat présumé	193
Exemples de calcul de votes	194
Le vote selon l'article 1098 du <i>Code civil</i> <i>du Québec</i>	196
Le vote selon l'article 1097 du <i>Code civil</i> <i>du Québec</i>	198
Le vote selon l'article 1096 du <i>Code civil</i> <i>du Québec</i>	204
La réduction de voix du promoteur	205
La réduction des voix	206
La copropriété de moins de cinq fractions ...	207
Le mode d'expression du vote	208
LE PROCÈS-VERBAL	210
L'approbation du procès-verbal	211
Le délai pour remettre le procès-verbal aux copropriétaires	212
LA TENUE DU REGISTRE	212
Plans, contrats et autres documents	214
La consultation des registres	215
L'archivage et la destruction de documents ...	218

LA PERCEPTION DES CHARGES DES COPROPRIÉTAIRES	219
La prescription	219
La demande d'état des charges	220
La perte du droit de vote	222
Les pénalités	223
Les frais et honoraires occasionnés par les défauts	224
Les intérêts	225
LES TRIBUNAUX ET LES RECOURS	226
La Cour du Québec, Division des petites créances	227
Les autres tribunaux	228
L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires	229
L'ordonnance de sauvegarde	231
L'injonction	233
La vente forcée de la fraction d'un copropriétaire	234
LA RÉPONSE AUX QUESTIONS DU NOTAIRE OU DE L'ACQUÉREUR	235
L'AVIS AU SYNDICAT	237
L'ATTESTATION DU SYNDICAT SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ	237
LE PLACEMENT DES FONDS	238
Le compte de banque	238
La signature au compte du syndicat	239

La durée des placements	240
Les placements garantis	240
L'ANNULATION D'UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE	241
LE POUVOIR DE REMÉDIER AUX BLOCAGES DE L'ASSEMBLÉE	243
LE RESPECT DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ	243
LES INFRACTIONS À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ	244
LES MODIFICATIONS À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ	246
LA MODIFICATION TACITE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ.	248
LES VALEURS RELATIVES ET LEUR RÉVISION.	250
LE DEVOIR D'ASSURER LE RESPECT DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE.	253
LES RÈGLEMENTS DU SYNDICAT.	254
Les règlements originaux inclus à la déclaration de copropriété.	254
La modification aux règlements.	255
L'interdiction de changer la destination des parties privatives	256
L'OPPOSABILITÉ DES RÈGLEMENTS	256
Quant aux copropriétaires	256
Quant aux locataires et occupants	257

L'ACQUISITION DE FRACTIONS PAR LE SYNDICAT	258
L'HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE DU SYNDICAT . .	259
LA PLANIFICATION DES TRAVAUX	259
L'EXÉCUTION DES TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES	260
L'ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES	261
LES POURSUITES POUR VICES À L'IMMEUBLE	263
LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT POUR LES VICES DE L'IMMEUBLE	263
LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ	264
L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ	265
La violation d'une clause par un copropriétaire	268
Les vices de conception et les vices cachés . . .	268
Le fiduciaire aux fins d'assurance	268
La responsabilité civile du syndicat	269
La responsabilité civile des administrateurs, des gestionnaires et des officiers d'assemblée	269
L'assurance juridique	270
L'assurance souscrite par les copropriétaires	270
L'assurance de biens, pour les locataires et les occupants	271
Le cas où le syndicat ne se prévaut pas de l'assurance	272

LA RATIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DES ACTES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.	273
LE VOTE POUR L'ADOPTION DES ÉTATS FINANCIERS	274
LA MODIFICATION AUX PARTIES PRIVATIVES CONTIGÜES	275
LA LOCATION DES FRACTIONS	275
LES DOMMAGES OCCASIONNÉS PAR UN COPROPRIÉTAIRE.	277
Le recouvrement des franchises et des sommes dépensées	277
La subrogation de l'assureur	278
<i>LA LOI SUR LA PUBLICITÉ LÉGALE DES ENTREPRISES.</i>	280
LES LOIS SUR LES IMPÔTS	283
Les déclarations d'impôts	283
La TPS et la TVQ	284
Le crédit d'impôt pour le maintien à domicile	285
L'AVIS D'UNE DEMANDE EN JUSTICE CONTRE LE SYNDICAT	286
LE JUGEMENT QUI CONDAMNE LE SYNDICAT	286
L'ASSOCIATION DE SYNDICATS	288
LES PLANS ET DEVIS DE L'IMMEUBLE	289
L'HUISSIER DE JUSTICE	290
LA PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE	292

LA MÉDIATION	292
L'ARBITRAGE	295
Conclusion	297
Du même auteur	299
Dans la même collection	305
Autres références utiles	309
Adresses Internet à connaître	313
Annexe 1 – Résolution de l'assemblée des copropriétaires visant la modification du règlement de l'immeuble afin d'autoriser la tenue virtuelle et hybride des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires	317
Annexe 2 – Résolution écrite unanime tenant lieu d'assemblée des copropriétaires visant la modification du règlement de l'immeuble afin d'autoriser la tenue virtuelle et hybride des réunions du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires (354 C.c.Q.)	321