

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
PREMIÈRE PARTIE: LE FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES.....	5
Chapitre 1- L'assemblée des copropriétaires en tant qu'organe décisionnel	7
1.1 La souveraineté de l'assemblée	7
1.2 L'objet de l'assemblée	8
1.3 L'assemblée générale et l'assemblée particulière	9
1.4 L'assemblée annuelle et l'assemblée extraordinaire	9
1.5 La première assemblée et l'assemblée de transition	10
1.6 Les participants à l'assemblée	11
1.6.1 Les copropriétaires	12
1.6.2 Les administrateurs du syndicat et le gérant	13
1.6.3 Les autres personnes invitées	13
1.6.4 Les conjoints et les membres de la famille des copropriétaires	14
1.6.5 Le locataire ou l'occupant	15
1.6.6 Le futur acquéreur	15
1.6.7 Le mandataire et le représentant légal d'un copropriétaire	16
1.6.7.1 La procuration écrite	18
1.6.7.2 Les pouvoirs du mandataire	20
1.6.7.3 Les restrictions au droit du copropriétaire d'être représenté	21

1.6.7.4	La représentation d'une personne morale	22
1.6.7.5	Le mandat présumé	23
1.6.7.6	La remise à l'avance de la procuration ou de la résolution	24
1.6.7.7	La présence du mandataire et du copropriétaire à l'assemblée.	25
1.6.8	La représentation de plusieurs copropriétaires par un seul mandataire	26
1.6.9	Le conseiller juridique d'un copropriétaire	28
1.6.10	L'huissier de justice	28
1.6.11	Le créancier hypothécaire	29
1.6.12	Le cas de l'usufruitier.	30
1.6.13	L'interprète	31
1.7	Les fonctions à l'assemblée des copropriétaires	31
1.7.1	Le président d'assemblée	32
1.7.2	Le vice-président d'assemblée	38
1.7.3	Le secrétaire d'assemblée	39
1.7.4	Les scrutateurs.	40
1.8	Les particularités d'une assemblée d'une copropriété initiale dans un projet de copropriété par phases	41
1.9	La réunion d'information.	45
Chapitre 2- La convocation d'une assemblée des copropriétaires		47
2.1	Le moment pour convoquer une assemblée	48
2.1.1	La première assemblée	48
2.1.2	L'assemblée de transition.	48
2.1.3	L'assemblée annuelle	49
2.1.4	L'assemblée extraordinaire	50
2.1.5	Création du syndicat	51
2.2	Le délai de convocation	51
2.2.1	Les délais	51
2.2.2	L'urgence.	53
2.2.3	La dérogation conventionnelle aux délais prévus par la loi	54
2.2.4	L'ajournement.	55

2.2.5	La computation des délais	56
2.3	L'initiative de la convocation	57
2.3.1	Le conseil d'administration	57
2.3.2	Les copropriétaires	60
2.3.3	Le tribunal	61
2.4	Le destinataire de l'avis de convocation	62
2.4.1	Les copropriétaires	62
2.4.1.1	L'indivision	63
2.4.1.2	L'usufruit	64
2.4.1.3	Le copropriétaire dont le vote est suspendu pour défaut de paiement des charges	65
2.4.1.4	Le syndicat propriétaire d'une fraction de copropriété	66
2.4.1.5	Le copropriétaire introuvable	66
2.4.1.6	Le copropriétaire décédé	67
2.4.2	Le mandataire d'un copropriétaire	68
2.4.3	Le futur acquéreur d'une fraction de copropriété	68
2.4.4	Le nouvel acquéreur d'une fraction	69
2.4.5	Le locataire et l'occupant	69
2.4.6	Le créancier hypothécaire	70
2.4.7	L'ancien copropriétaire	71
2.5	Le contenu de l'avis de convocation	71
2.5.1	L'avis de convocation	71
2.5.2	L'ordre du jour	72
2.5.3	Les autres documents joints	75
2.6	La transmission de l'avis de convocation	77
2.6.1	La forme de l'avis de convocation	78
2.6.2	Le mode de transmission	78
2.6.3	L'adresse de transmission	83
2.7	Les sujets inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire	83
2.7.1	La demande adressée par un copropriétaire au syndicat après l'envoi de l'avis de convocation	84
2.7.1.1	La forme et le contenu de la demande du copropriétaire	84

2.7.1.2	Les obligations du syndicat à la suite d'une demande d'un copropriétaire de modification de l'ordre du jour	86
2.7.2	La demande adressée au syndicat par un copropriétaire avant l'envoi de l'avis de convocation.	90
2.7.3	La demande adressée au syndicat par une personne qui n'est pas un copropriétaire	91
2.7.4	La demande d'un créancier hypothécaire	91
2.8	La renonciation à l'avis de convocation et aux documents joints	91
2.9	Les effets d'un manquement aux règles applicables à la convocation.	93
2.9.1	L'annulation de l'assemblée	94
2.9.2	Les dommages-intérêts	95
Chapitre 3- La tenue d'une assemblée des copropriétaires		
3.1	Le jour et l'heure de l'assemblée	97
3.2	Le lieu de l'assemblée.	99
3.3	L'accueil des copropriétaires et la signature de la feuille de présence	100
3.4	Le quorum.	101
3.4.1	Le quorum fixé par la loi	102
3.4.2	La modification conventionnelle du quorum légal.	103
3.4.2.1	La diminution ou l'abolition du quorum.	103
3.4.2.2	L'augmentation du quorum	104
3.4.3	Le défaut de quorum et la reprise de l'assemblée	104
3.4.4	Le maintien du quorum pendant toute la durée de l'assemblée.	106
3.4.5	Le quorum et la double majorité	107
3.4.6	La présence physique des participants en vertu du Code civil	108
3.5	L'ordre du jour	108

3.6	Les débats de l'assemblée	110
3.6.1	La durée de l'assemblée	111
3.6.2	Le droit de parole des participants	111
3.6.3	La langue des débats	113
3.6.4	Le droit d'enregistrer les débats	114
3.6.4.1	Le droit à l'image et le respect de la vie privée.	115
3.6.4.2	L'application du <i>Code criminel</i>	116
Chapitre 4- Le vote en assemblée des copropriétaires.		117
4.1	Le nombre de voix des copropriétaires	118
4.2	La spécialisation du vote	120
4.3	Les majorités requises pour adopter une décision	120
4.3.1	La majorité absolue	121
4.3.1.1	Le calcul de la majorité absolue.	121
4.3.1.2	Certaines décisions adoptées à la majorité de l'article 1096 C.c.Q.	122
4.3.1.2.1	La modification du règlement de l'immeuble	123
4.3.1.2.2	La correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété	125
4.3.1.2.3	La consultation sur le budget pré- visionnel du syndicat ou sur une contribution spéciale	126
4.3.1.2.4	L'élection des administrateurs	128
4.3.1.2.5	L'hypothèque mobilière par le syndicat qui ne sert pas à financer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes	129
4.3.1.2.6	L'adoption de la fiche descriptive des parties privatives	130
4.3.1.2.7	La ratification du règlement de gestion par l'assemblée des copropriétaires	130

4.3.2	La majorité de l'article 1105 C.c.Q.	134
4.3.3	La majorité de l'article 1097 C.c.Q.	135
4.3.3.1	Les actes d'acquisition et d'aliénation immobilière par le syndicat	136
4.3.3.2	Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer	137
4.3.3.2.1	Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes	137
4.3.3.2.2	La répartition du coût des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes.	140
4.3.3.2.3	L'hypothèque mobilière pour finan- cer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes	143
4.3.3.3	La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions	143
4.3.3.4	La modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions	144
4.3.3.5	La modification de la description des parties privatives	147
4.3.4	La double majorité	147
4.3.4.1	La double majorité de l'article 1098 C.c.Q.	148
4.3.4.2	La double majorité de l'article 1108 C.c.Q.	150
4.3.4.3	Le calcul de la double majorité	150
4.3.5	L'unanimité.	152
4.4	Le consentement de certains copropriétaires en application de l'article 1102 C.c.Q.	154

4.5	Les réductions de voix	155
4.5.1	Les copropriétés de moins de cinq fractions	156
4.5.2	Les copropriétés de cinq fractions et plus	160
4.6	Le copropriétaire privé de son droit de vote	164
4.6.1	Le copropriétaire faisant défaut d'acquitter ses charges communes	164
4.6.2	Le syndicat propriétaire d'une fraction de copropriété	166
4.6.3	Le cas du conflit d'intérêts	166
4.7	Le calcul des votes en présence d'une réduction ou d'une suspension de voix	166
4.8	Le mode d'expression du vote	167
4.8.1	Le vote à main levée	167
4.8.2	Le vote par appel des fractions	169
4.8.3	Les bulletins de vote et le vote secret	169
4.9	L'effet des décisions	171
4.9.1	La prise d'effet des décisions	171
4.9.2	Les limites posées par l'article 1102 C.c.Q.	172
4.9.3	La possibilité pour l'assemblée de revenir sur une décision antérieure	172
Chapitre 5- Le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires		175
5.1	La personne responsable de rédiger le procès-verbal	175
5.2	Le contenu du procès-verbal	176
5.3	Le dépôt au registre et la délivrance de copies	180
5.4	L'approbation du procès-verbal et l'effet immédiat d'une résolution	181
5.5	La force probante du procès-verbal	183
Chapitre 6- Les assemblées virtuelles et hybrides		185
6.1	La valeur juridique des assemblées virtuelles ou hybrides	185
6.1.1	Le <i>Code civil du Québec</i>	186

6.1.2	La déclaration de copropriété	188
6.1.3	Les mesures adoptées pendant la crise sanitaire liée à la COVID-19	189
6.1.4	Le droit à l'image	190
6.2	Les moyens technologiques utilisés pour la tenue d'assemblées virtuelles	191
6.3	Le respect des règles de fonctionnement applicables aux assemblées de copropriétaires . . .	193
6.3.1	La convocation de l'assemblée virtuelle ou hybride	193
6.3.2	La tenue de l'assemblée virtuelle ou hybride	195
6.3.3	Le vote	196
6.3.4	Le procès-verbal	197
6.3.5	L'enregistrement de l'assemblée	198
6.4	Les assemblées virtuelles après la crise sanitaire	198
Chapitre 7- Les résolutions écrites		199
7.1	La signature par toutes les personnes habiles à voter	200
7.1.1	Le copropriétaire dont le vote est suspendu	200
7.1.2	Le mandataire ou le représentant légal d'un copropriétaire	201
7.1.3	Le bénéficiaire d'une cession du droit de vote	202
7.2	Le caractère unanime de la décision	202
Chapitre 8- La contestation des décisions de l'assemblée et l'intervention du tribunal		205
8.1	La contestation des décisions de l'assemblée	205
8.1.1	La qualité pour agir en justice	206
8.1.2	Les conditions d'existence du recours	207
8.1.3	Les délais	211
8.1.4	L'exclusivité du recours de l'article 1103 C.c.Q.	212

8.1.5	La juridiction exclusive de la Cour supérieure	213
8.2	L'intervention du tribunal en vertu de ses pouvoirs de rendre des ordonnances	213
	Conclusion	214
DEUXIÈME PARTIE : LA PROCÉDURE EN ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES		215
Règlement commenté sur les procédures d'assemblées des copropriétaires		223
1.	La tenue de l'assemblée.	223
	Article 1: Le président de l'assemblée	223
	Article 2: L'ouverture de la séance	223
	Article 3: Le caractère souverain de l'assemblée	224
	Article 4: Le maintien du quorum.	224
	Article 5: Les personnes admises à l'assemblée.	224
	Article 6: Demande d'audition	225
	Article 7: L'opposition à la présence	225
	Article 8: Le bon ordre.	226
	Article 9: Le droit de parole.	226
	Article 10: La question	227
	Article 11: La réponse	227
	Article 12: La réserve dans l'exercice du rôle du président d'assemblée	227
	Article 13: L'utilisation de certains appareils	228
	Article 14: Les sanctions	228
2.	L'ordre du jour	229
	Article 15: L'adoption de l'ordre du jour	229
	Article 16: Les affaires diverses	229
	Article 17: Le rapport du conseil d'administration	230
	Article 18: La période de questions.	230
3.	Les propositions	230
3.1	Règles générales.	230
	Article 19: Les types de propositions	230
	Article 20: La nécessité d'une proposition principale	231
	Article 21: Le moment de présentation	231

Article 22: La présentation	231
Article 23: La prise en considération	232
Article 24: La disposition d'une proposition	232
Article 25: Le débat et le vote	232
Article 26: Le droit de réplique du proposant	232
3.2 La classification et l'ordre de priorité	
des propositions	233
Article 27: L'ordre de priorité des propositions	233
3.3 Les propositions privilégiées	235
Article 28: Les propositions privilégiées	235
Article 29: La levée de la séance	235
Article 30: L'ajournement	236
Article 31: La suspension de la séance	237
Article 32: La question de privilège	237
Article 33: La contestation d'une élection: question de privilège	238
Article 34: L'appel de la décision du président	239
Article 35: Le remplacement du président	239
Article 36: La modification de l'ordre du jour adopté	240
3.4 Les propositions incidentes	241
Article 37: Les propositions incidentes	241
Article 38: Le retrait d'une proposition	241
Article 39: Le huis clos	242
Article 40: Le point d'ordre	243
Article 41: La limitation du débat	243
Article 42: La lecture d'un document	244
Article 43: La mise par écrit de la proposition	244
Article 44: La division	245
Article 45: Le scrutin secret	245
3.5 Les propositions subsidiaires	246
Article 46: Les propositions subsidiaires	246
Article 47: La remise provisoire d'une question	246
Article 48: Le vote immédiat	247
Article 49: Le référé à un comité	248

3.6 Les propositions ordinaires	249
Article 50: Les propositions ordinaires	249
Article 51: L'amendement	249
Article 52: Le sous-amendement	250
Article 53: La proposition principale	251
3.7 Les propositions spéciales	251
Article 54: Les propositions spéciales	251
Article 55: La reconsidération d'une question	251
4. L'élection	252
Article 56: L'élection des officiers d'élection	252
Article 57: L'élection des officiers d'assemblée	252
Article 58: L'élection des membres du conseil d'administration	253
Article 59: Les scrutateurs	253
Article 60: La mise en candidature	253
Article 61: L'élection par acclamation	254
5. Le vote	255
Article 62: L'appel au vote	255
Article 63: Le vote à main levée	255
Article 64: Le vote par appel des fractions	255
Article 65: Le vote par scrutin secret	255
Article 66: Le vote par bulletins de vote	256
Article 67: Le vote d'élection	256
Article 68: Le vote par anticipation	257
Article 69: Le changement du vote d'un participant	257
Article 70: Le vote du président	257
Article 71: L'inscription d'une abstention	258
Article 72: Le dépouillement du vote	258
Article 73: Les majorités	259
Article 74: Le résultat du vote	259
6. La levée de la séance	259
Article 75: La levée de la séance	259

TROISIÈME PARTIE : DOCUMENTATION RELATIVE AUX ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES	261
Document 1: Avis de convocation à une assemblée générale de transition par l'administrateur provisoire / Notice calling the transitional general meeting of the co-owners by the provisional administrator	263
Document 2: Avis de convocation à une assemblée de transition par un copropriétaire	267
Document 3: Avis de convocation à une assemblée générale annuelle	271
Document 4: Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour	275
Document 5: Avis de modification à l'ordre du jour	277
Document 6: Procès-verbal d'une assemblée générale annuelle	279
Document 7: Procuration	287
Document 8: Résolution écrite unanime tenant lieu d'assemblée des copropriétaires	289
Document 9: Bulletin de vote	291
Document 10: Résolution de l'assemblée des copropriétaires visant l'adoption des règles de procédure	293
Document 11: Demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire par un groupe de copropriétaires	295

TABLE DES MATIÈRES

Document 12: Avis de convocation d'une assemblée générale extraordinaire par un groupe de copropriétaires	297
Document 13: Feuille de présences	301
BIBLIOGRAPHIE	303
TABLE DE LA LÉGISLATION	307
TABLE DE LA JURISPRUDENCE	315
INDEX ANALYTIQUE	323