

COLLOQUE
ANNUEL
de la
copropriété

COMMUNICATION
CondoMARKETING

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Agence de commercialisation
Représentation commerciale et publicitaire
Concepteur et gestionnaire des sites Internet CondoRéseau

Bonjour à tous et bienvenue.

Nous voudrions tout d'abord remercier tous les participants d'avoir accepté de participer en si grand nombre au Colloque annuel de la Copropriété 2013, présenté en collaboration avec la Fédération des Copropriétaires du Québec, la Corporation des gérants de Copropriété du Québec, Condo Conseils et Condo Réseau.

Nous tenons aussi à remercier tous nos partenaires et fournisseurs de produits et services qui font confiance à CondoMarketing depuis près de huit ans déjà et Gestion LaucAndrique pour avoir offert le petit déjeuner.

C'est grâce à nos partenaires que nous avons été en mesure d'offrir la participation au colloque à peu de frais et dès février 2014, nos membres pourront participer gratuitement à notre programme de sessions de formation en gestion. C'est aussi, en grande partie grâce à leurs contributions que nous avons réussi à offrir l'implantation et l'usage des sites Internet Condo Réseau sans aucuns frais et plus récemment, de permettre aux syndicats de copropriété d'adhérer à Condo Conseils, notre nouveau service d'assistance et de consultation téléphonique offert à seulement 199\$ / année ou 149 \$ / année pour les syndicats clients d'un de nos partenaires participants. Afin d'assurer un service de grande qualité à nos membres Condo Conseils, on a réuni avec fierté une équipe exceptionnelle de juristes et de conseillers expérimentés en copropriété.

Soyez assuré que CondoMarketing poursuit sa mission de toujours développer des produits et des services de gestion et de communication de très grande qualité destinés au secteur de la copropriété. C'est dans cette ligne d'idée que vous pourrez revoir bientôt les conférences d'aujourd'hui en format vidéo sur l'exposition virtuelle permanente ExpoCondo.ca. Entre-temps, la présentation de celle-ci est maintenant disponible en format PDF.

Nous remercions notre maître de cérémonie M. Lionel Boucher, président de la CORGEC.

C'est un rendez-vous l'an prochain au Colloque annuel de la copropriété 2014 qui aura lieu toujours au Château Royal à Laval le samedi 8 novembre 2014.

Guy Thouin,
Président, directeur général

Bloc 1: Définitions et rôles des deux organes de décision d'un syndicat de copropriété.

**Me Paul-André
LeBouthillier**



Me LeBouthillier est avocat depuis 2002 et sa pratique est principalement axée sur le droit de la copropriété. Dans le cadre du service d'accompagnement Condo Conseils, il conseille, sur une base quotidienne, des centaines de syndicats dans le cadre de la gestion courante des activités d'un syndicat de copropriété et, tout particulièrement, leur volet juridique. Il assiste également les syndicats dans leurs recours judiciaires tant en demande qu'en défense et il lui arrive fréquemment d'être appelé à présider des assemblées de copropriétaires.

**Me Karl
De Grandpré**



Diplômé de l'Université Laval et membre du Barreau du Québec depuis 2005, il s'est spécialisé dans le droit immobilier, plus particulièrement en droit de la copropriété divise, en recours hypothécaire et en vices cachés. Dans le cadre de ses fonctions, il représente les intérêts de copropriétaires, de syndicats de copropriété et de promoteurs devant les tribunaux. De plus, il enseigne le cours portant sur la Loi sur le courtage immobilier au niveau collégial.

Définition et rôle des deux organes de décision d'un syndicat de copropriété

Par Paul-André LeBouthillier
Avocat

Droits et devoirs d'un copropriétaire

- **Description d'une copropriété**
- **Principaux rôles et devoir d'un CA**
- **Les principaux droits et devoirs d'un copropriétaire**

Description d'une copropriété

- *1038. La copropriété divisée d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.*
- *1039. 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 prend le nom de syndicat.*

Rôle du syndicat de copropriété?

- Conservation de l'immeuble
- Entretien et administration des parties communes
- Sauvegarde des droits afférents à l'immeuble
- Opération d'intérêt commun
- Respect de la déclaration de copropriété

Rôle du Conseil d'administration?

- Gère le Syndicat et prend les décisions
- Prépare le budget
- Accorde les contrats
- Engage les experts
- S'assure de la conservation de l'immeuble
- S'assure que la déclaration est respectée

Principaux droits d'un copropriétaire :

- Propriétaire de sa partie privative, à ce titre, il bénéficie de tous les droits de propriété
- Ce droit est sujet à certaines limitations

1063. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Principaux droits d'un copropriétaire :

- Droit de se faire entendre et surtout de voter lors des assemblées de copropriétaires
- Peut même faire inscrire les questions qu'il désire à l'ordre du jour d'une assemblée :

1088. Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour.

Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

Principaux droits d'un copropriétaire :

- Droit de vote lors de l'assemblée

1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

Principaux droits d'un copropriétaire :

- Droit de se présenter comme administrateur de la copropriété
- Importance de s'impliquer dans la gestion de la copropriété

Principaux droits d'un copropriétaire :

- Accès au registre de la copropriété, lequel contient divers documents tels que décrits par le C.c.Q.

1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est parti, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

- Ce droit est sujet au règlement de l'immeuble

Devoirs d'un copropriétaire

- Respecter la déclaration de copropriété
- La déclaration est un contrat qui lie les copropriétaires

1062. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

Devoirs d'un copropriétaire

- Payer les charges communes

1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article

1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Devoirs d'un copropriétaire

- Collaborer avec le Syndicat lorsque des travaux sont requis pour la conservation de l'immeuble

1066. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

Devoirs d'un copropriétaire

- Informer le Syndicat (par le biais des administrateurs ou du gestionnaire) lorsqu'il loue sa partie privative

1065. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire.

Devoirs d'un copropriétaire

- Respecter ses voisins, en effet, bien que vous soyez dans votre résidence privée, il ne faut pas oublier que vous constituez une collectivité
- La liberté des uns arrête ou celle des autres débute.

976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

**LES RÉUNIONS DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION ET LES
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE
COPROPRIÉTAIRES**

(ANNUELLES ET EXTRAORDINAIRES)

PAR ME KARL DE GRANDPRÉ, AVOCAT

AZRAN & ASSOCIÉS AVOCATS INC.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 1) Convocation et tenue des réunions
- 2) Quorum et majorité
- 3) Prise de décisions

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

- 1) Les différents types d 'assemblée**

- 2) Convocation des assemblées**
 - a) Avis de convocation
 - b) Ordre du jour
 - c) Quorum requis et présences
 - d) Élections des officiers

3) Tenue de l'assemblée

- a) Jour et lieu de l'assemblée
- b) Quorum requis et présences
- c) Procurations
- d) Élection des officiers de l'assemblée

4) Le vote en assemblée et les majorités requises

- a) article 1096 du *Code civil du Québec*;
- b) article 1097 du *Code civil du Québec*;
- c) article 1098 du *Code civil du Québec*;
- d) réduction des voix

5) Annulation d'une décision prise

- a) Le procès-verbal d'assemblée
- b) Article 1102 du *Code civil du Québec*
- c) Article 1103 du *Code civil du Québec*

6) Conclusion

COLLOQUE
ANNUEL
de la
copropriété

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Bloc 2: Quel est l'organe compétent pour autoriser les travaux au sein de la copropriété: l'assemblée des copropriétaires ou le conseil d'administration.

**Me Michel
Lévesque**



Notaire depuis bientôt 30 ans, Me Lévesque se consacre principalement à la pratique du droit des biens et prioritairement à celle spécialisée en droit de la copropriété. Il a été copropriétaire et administrateur pendant de nombreuses années. Depuis plus de vingt-cinq ans, il a conceptualisé plusieurs projets de copropriété divise et, tout particulièrement, il a mis en application la méthode de copropriété par modification successive.

**Marc
Boyer**



Le Groupe MB se spécialise au niveau de la gestion de sinistre et l'inspection de projets pour le secteur de la copropriété. Lors d'un sinistre, l'entreprise est le lien entre le syndicat et tous les intervenants: les copropriétaires, les assureurs des parties impliquées, les experts en sinistre, les évaluateurs, l'équipe d'urgence. Son intervention d'aujourd'hui permettra d'aborder à l'aide d'exemples concrets, des sujets de discussions concrets tel que qui fait quoi lors d'un sinistre et qui prend les décisions.

Quel est l'organe compétent pour autoriser les travaux au sein de la copropriété ?

Me Michel Lévesque - BBM

Marc Boyer – Groupe MB

Colloque de la copropriété

9 novembre 2013

Agenda

- Distinction d'une stipulation dans l'acte constitutif VS la partie réglementaire
- Type d'autorisation en fonction de la composante
 - Partie privative
 - Partie commune
 - Partie commune à usage restreint
- Cas particulier
- Sinistre

Type de majorité - Acte constitutif

Article 1097 C.c.Q.

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Type de majorité - Règlement

Article 1060 C.c.Q.

La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif... Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.

Article 1096 C.c.Q.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété

Préséance

l'acte constitutif ou règlement ?

Article 310 C.c.Q.

Le fonctionnement, l'administration du patrimoine et l'activité des personnes morales sont réglés par la loi, l'acte constitutif et les règlements; dans la mesure où la loi le permet, ils peuvent aussi être réglés par une convention unanime des membres.

En cas de divergence entre l'acte constitutif et les règlements, l'acte constitutif prévaut.

Exception

Divergence entre deux clauses insérées dans l'acte constitutif ou deux clauses divergentes dans la partie réglementaire

Partie privative - principe

Article 1063 C.c.Q.

Chaque copropriétaire **dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative** et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

En principe, tous les travaux d'entretien, de réparations mineures, de réparations majeures et de remplacement sont à la charge exclusive du copropriétaire, et ce, sans autorisation préalable.

Partie privative - exceptions

Article 1053 C.c.Q

L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes...

Article 1054 C.c.Q.

Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celle relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété...

Modifications dans une partie privative

Exemple:

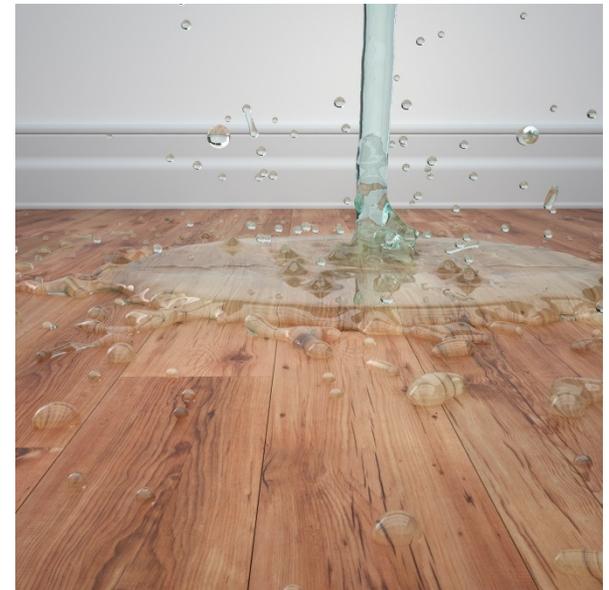
Chaque copropriétaire pourra modifier et réparer comme bon lui semblera la disposition intérieure de sa partie privative, mais, en plus de respecter toute convention relative aux parties privatives ainsi que le règlement d'immeuble à cet effet, il devra en aviser préalablement le conseil d'administration et lui soumettre ses plans de la modification souhaitée, même si elle est mineure, et obtenir une autorisation préalable par résolution du conseil d'administration avant de procéder;

Le conseil d'administration ne pourra pas refuser l'approbation de ces plans de modifications à moins que les transformations ou réparations proposées, ou la manière de procéder, puisse causer des dommages à une partie privative ou des parties communes ou qu'elle ait pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, entre autre la qualité d'insonorisation, la solidité du bâtiment, la protection contre l'incendie ou l'étanchéité entre les parties...

Travaux décidés par le syndicat & travaux urgents

Exemple 1:

Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, ni à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents...



Travaux décidés par le syndicat & travaux urgents

Exemple 2:

En application de l'article 1039 du Code civil du Québec qui reconnaît au syndicat la compétence pour les opérations d'intérêt commun, l'assemblée des copropriétaires pourra décider des travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et d'amélioration affectant les parties privatives (structure et extérieur) en respectant les majorités prévues aux articles 1096 et suivants du Code civil du Québec. ...

Modifications dans une partie privative

Exemple – Recouvrement des planchers

- a) Avant de procéder à une telle installation le copropriétaire devra **obtenir préalablement le consentement par résolution du conseil d'administration**. Outre tout autre recours prévus par la présente déclaration, le défaut d'obtenir l'autorisation avant de procéder vaudra l'imposition d'une amende de **cinq cent dollars (500.00\$)**.
- b) De plus, le conseil d'administration peut, dans la mise en demeure au copropriétaire, l'informant de l'imposition de la pénalité précitée, le conseil lui donnera **dix (10)** jours pour :
 - a) Enlever le revêtement posé sans autorisation: ou
 - b) Déposer une demande formelle d'autorisation de pose d'un revêtement autre qu'un tapis;

À défaut de quoi, le copropriétaire pourra être sujet à toute autre sanction prévue à la présente déclaration.

Modifications dans une partie privative

Exemple : Recouvrement des plafonds

Puisque cela pourra entraîner une réduction de l'isolation sonore inter-résidences, il est interdit de modifier ou de perforer l'enveloppe (**assemblage plancher-plafond**) des résidences **sans en avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite du conseil d'administration**

Modifications dans une partie privative

Exemple: Climatiseur

Tout copropriétaire qui désire faire installer un climatiseur pour desservir sa partie **privative doit au préalable obtenir le consentement écrit du conseil d'administration qui peut déterminer les caractéristiques techniques et esthétiques dudit appareil** en se basant sur les normes établies par le promoteur pendant la construction, ainsi que l'endroit où il doit être installé sur le balcon. Il est interdit de faire installer un climatiseur dans les fenêtres, les portes fenêtres et les garde-corps des balcons...

... Des gouttières et canalisations extérieures peuvent également être installées, selon les directives du conseil d'administration...

... Le nombre de décibels permis à l'extérieur ne doit pas excéder cinquante-quatre...

... La couleur des appareils extérieurs doit être de couleur beige et uniforme...

Modifications dans une partie privative

Exemple: Limite des parties privatives contiguës

Les copropriétaires de parties privatives d'habitation séparées par un mur mitoyen, ne peuvent, sans obtenir une autorisation préalable par résolution du conseil d'administration et de l'accord de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives d'habitation...

Pouvoirs résiduels au CA

Toutes les décisions concernant le Syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède ...

Conditions relatives aux parties privatives – Stationnement

La jouissance et l'utilisation des parties privatives stationnement sont sujettes aux restrictions suivantes :

Toutes réparations, remplacement et entretien de toutes les parties privatives stationnements seront effectués par le syndicat et seront considérés à titre de dépenses communes à l'exception de tout dommage causé par la faute d'un copropriétaire dans quel cas tout dommage sera payé par le copropriétaire;

Aucun copropriétaire ne pourra s'interposer à tous travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'immeuble, même sur sa partie privative stationnement.



Partie commune - principe

Article 1039 C.c.Q.

... personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes ...

Article 1064 C.c.Q.

...toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent

Article 1071 C.c.Q.

... un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements...

Partie commune - principe

Le syndicat a tout intérêt à veiller à l'exécution des travaux d'entretien et de réfection des parties communes.

A l'autorité requise pour faire effectuer les travaux portant sur les parties communes.

Les travaux sont généralement décidés par le conseil d'administration, bien que dans certains cas un vote de l'assemblée des copropriétaires soit requis.



Partie commune - principe

Tous les travaux d'entretien, de réparations mineures, de réparations majeures et de remplacement, sont sous l'autorité du syndicat par l'entremise du conseil d'administration.



Modifications dans une partie commune

Exemple 1 : Pouvoirs et devoirs respectifs des personnes morales du syndicat

Administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa sécurité et à l'entretien des parties communes et toutes autres parties de l'immeuble pour lesquelles ils sont responsables de l'entretien, le tout en conformité aux règlements de l'immeuble tel que déterminé à la seconde partie : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, voir à la protection des droits relatifs à l'immeuble ou à la copropriété y compris, l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard.

Modifications dans une partie commune

Exemple 2 : Pouvoirs et devoirs respectifs des personnes morales du syndicat

Signer tout contrat pour la réparation, l'entretien et le service, sur une base continue ou périodique de toute partie ou partie des parties communes ou parties communes à usage restreint et pour toutes autres affaires dans la copropriété qui sont à la charge du syndicat, mais aucun contrat ne sera signé pour plus d'un an, à moins d'obtenir l'approbation par vote majoritaire des copropriétaires

Partie Commune –

Autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires

Article 1097 C.c.Q.

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

1. Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
2. Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
3. La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
4. La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Partie Commune – Travaux soumis à l'article 1097 C.c.Q.

- Amélioration d'une partie commune
- Agrandissement d'une partie commune
- Transformation d'une partie commune

Partie Commune –

Autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires

ARTICLE 1096 C.c.Q.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Partie Commune –

Travaux soumis à l'article 1097 C.c.Q.

Travaux non prévus par les articles 1097 et 1098 C.c.Q., mais qui sont prévus par une clause spécifique insérée dans la déclaration de copropriété.

Exemple de clause spécifique :

«Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée générale des Copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur Partie Privative, pouvant causer des dommages aux Parties Communes, sauf et excepté que le Déclarant et/ou le Nouveau Promoteur ne seront pas obligés d'obtenir l'approbation de l'assemblée générale des Copropriétaires. »

Partie à usage restreint - principe

Article 1043 C.c.Q.

Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

En principe, tous les frais d'entretien et de réparations mineures sont exécutés par le syndicat de copropriété



Cas particulier

Une composante de l'immeuble doit faire l'objet d'une mise au norme obligatoire en vertu d'une loi provinciale

- les travaux doivent être exécutés par le syndicat de copropriété, par le biais du conseil d'administration, et ce, sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires,



Sinistres

- Perte importante – incendie
 - Fiduciaire nommé par le syndicat
 - Reconstruction ou fin de la copropriété
- Sinistre courant - équipement de plomberie défectueux

Cas #1 – Sinistre dans 1 unité

- Cause: Tuyau d'alimentation d'eau de laveuse à linge défectueux
- Dommages: une seule partie privative, remise en état des planchers et des bas de murs
- Valeur des travaux selon l'assureur du copropriétaire: \$10 000
- Franchise du syndicat: \$1 000
- Le syndicat avise son assureur mais décide de ne pas faire de réclamation



Cas #2: Sinistre dans 3 unités

- Cause: chauffe-eau défectueux
- Dommages: 3 parties privatives, corridor commun, travaux de remise en état des planchers, murs et plafonds, salle de bain
- Valeur des travaux selon l'assureur du syndicat: \$30 000
- Franchise du syndicat: \$1 000
- Le syndicat fait une réclamation auprès de son assureur



Qui autorise les travaux ?

1. L'assureur du copropriétaire
2. Le copropriétaire
3. L'assemblée des copropriétaires
4. Le CA/gestionnaire
5. L'assureur du syndicat

Les travaux sont autorisés, mais...

- Qui choisi l'entrepreneur ?
 - Les copropriétaires impliqués dans un sinistre ?
 - Les assureurs de chaque copropriétaire ?
 - L'assureur du syndicat ?
 - Le président du CA ?
 - L'expert en sinistre ?

Conclusion

- La loi et les stipulations insérées dans la déclaration de copropriété prévoient de nombreuses obligations et limites quant au type d'autorisation.
- Lorsque des travaux sont requis et qu'ils sont engagés par le syndicat de copropriété, le syndicat a l'obligation de faire les travaux.
- Quant aux copropriétaires, ils sont, en principe, libres d'exécuter tous les travaux qu'ils veulent dans leur partie privative.

COLLOQUE
ANNUEL
de la
copropriété

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Bloc 3: La réception des parties communes. (le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs)

**Me Avelino
De Andrade**



Gradué de l'université McGill, Me Andrade a été admis au Barreau en 1990. De 1990 à 2004, il exerce en pratique privée en droit immobilier et de la construction. En 2004, il se joint à Qualité Habitation où il œuvre à la mise en place du Plan de garantie Qualité Habitation. Au début de 2013, il se joint à l'étude légale Zaurrini Avocats. Il est également conférencier et formateur tout en ayant participé à la rédaction de plusieurs publications.

**Hubert
St-Pierre**



Monsieur St-Pierre est ingénieur de formation et il est un expert reconnu dans le domaine de la copropriété depuis plus de 25 ans. Il conseille et assiste les syndicats de copropriété au niveau du Plan de gestion de l'actif et, tout particulièrement, dans la planification et du suivi de leur fonds de prévoyance. De plus, il collabore régulièrement avec les administrateurs afin de les aider à évaluer les travaux à être réalisés, l'estimation des coûts, la préparation des plans et devis et la surveillance des travaux avec l'objectif ultime d'assurer la pérennité et la sécurité des bâtiments.



Plus de 40 ans à votre service !

Zaurrini Avocats

FINI LES CASSE-TÊTE !

Départ des garanties parties communes

Avelino De Andrade

1. Introduction

Selon le type de copropriété, ce sera soit le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, soit les plans de garantie privés qui s'appliquera à votre copropriété.

Le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et améliorer la qualité des constructions neuves. Les dispositions à caractère social de ce *Règlement* visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles.

Préalablement à l'entrée en vigueur du *Règlement*, certains administrateurs (Plan de garantie ACQ et l'APHCHQ) avaient déjà en place des plans de garanties privés ou conventionnels.

1.1 Le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Le *Règlement* fixe les modalités et les limites du plan de garantie, ainsi que pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie. Le *Règlement* détermine, à l'article 1, qui sont les administrateurs du *Règlement*, soit une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec, à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie, en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1).

Quelle que soit l'appellation utilisée pour désigner l'administrateur autorisé, le contenu de la garantie obligatoire est le même pour les trois administrateurs.

Les administrateurs sont :

- La Garantie habitation du Québec inc. (Qualité Habitation);
- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (La garantie des maisons neuves de l'APCHQ);
- La Garantie Abrisat inc.

1.2 Les garanties conventionnelles

Les programmes de garanties conventionnelles de maisons neuves (copropriété) s'ajoutent aux garanties légales offertes par les entrepreneurs. Ces garanties sont plus limitées dans leur portée.

Les administrateurs sont :

- Plan de garantie ACQ inc.;
- La garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ inc.;
- La garantie habitation des maîtres bâtisseurs inc.

2. Les couvertures de garanties

2.1 Couvertures de garanties prévues au Règlement

L'article 27 du *Règlement* prévoit que la garantie, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes, doit couvrir:

« 1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, **au moment de la réception** de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, **au moment de la réception** des parties communes ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, **au moment de la réception** ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes **au moment de la réception** et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans **suivant la réception** et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

2.2 Couvertures des garanties conventionnelles

De façon générale les garanties conventionnelles sont plus limitatives. Il n'y a pas de parachèvement des parties communes.

La garantie des vices cachés est limitée à un an suivant la prise de possession de l'unité privative et dans le cas des vices cachés affectant les parties communes, elle sera de 12 mois de la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 12 mois suivants l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

La réparation des vices de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec sera de 5 ans suivant la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 5 ans suivant l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

2.3 Limite des garanties

▪ Règlement

Le montant inscrit au contrat jusqu'à un maximum de 260 000 \$ par unité d'habitation et de 2 600 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues dans la déclaration de copropriété, pourvu que les unités comportent des parties communes faisant partie du *Bâtiment*.

▪ Garanties conventionnelles

L'ensemble des réclamations des parties privatives, 1 000 000 \$.

Pour les parties communes, 15 000 \$ multipliés par le nombre d'unités privatives sans jamais dépasser 1 000 000 \$.

3. Début des garanties

3.1 Départ des garanties dans le cadre du Règlement

3.1.1 Réception présumée aux termes du Règlement

3.2 Début des garanties conventionnelles

4. Conclusion

Force est d'admettre que le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est plus complet que les plans de garanties conventionnels. La jurisprudence arbitrale favorise nettement les bénéficiaires et l'interprétation qu'en font les arbitres privilégie la protection du consommateur.

Dans le cadre des garanties conventionnelles, celles-ci protègent avant tout les acomptes versés par les consommateurs et les vices de construction.

En cas d'intervention par l'administrateur, dans le cadre du *Règlement*, le syndicat n'a pas de frais à payer. Dans les garanties conventionnelles, avant toute intervention, le syndicat doit payer une franchise entre 250\$ et 500\$ multipliés par le nombre d'unités.



COLLOQUE
ANNUEL
de la
copropriété

**Les obligations du syndicat
en matière de sécurité**

Code de sécurité – Chapitre bâtiment

SC-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT

Le 9 novembre 2013

ST-PIERRE & ASSOCIÉS





PHOTO D'ARCHIVES

■ Une jeune femme, Léa Guilbeault, a perdu la vie tragiquement en 2009, écrasée par une dalle de béton qui s'est détachée de la façade du Marriott sur la rue Peel.

IMMEUBLES | ENTRETIEN

Québec serre la vis aux propriétaires

■ Jusqu'à 92 000 \$ d'amende en cas de négligence

Québec durcit la réglementation pour les propriétaires d'édifices en hauteur afin d'éviter des décès tragiques comme celui de Léa Guilbeault, écrasée par un bloc

message à la suite de l'accident de Saleh Khazali mort sous une dalle de 60 tonnes dans un stationnement de la rue Deguire à Montréal.

Inspections obligatoires



CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Modification à la Loi 122 :

Contexte: Parc immobilier vieillissant / Incidents mortels

En vigueur depuis le **18 mars 2013**

- Vise les propriétaires, les copropriétaires, les syndicats de copropriétés, les occupants ou les utilisateurs.
- Est un complément au Code de construction, chapitre Bâtiment.
- S'harmonise avec les autres chapitres du Code de sécurité
- Devient la norme de référence pour les municipalités.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité

- Section I Interprétation
- Section II Application
- Section III Dispositions applicables à tous les bâtiments selon l'année de construction
- Section IV Dispositions plus contraignantes applicables à certains bâtiments
- Section V Dispositions liées à la protection incendie adoptées par renvoi au Code national de prévention des incendies
- **Section VI et Dispositions relatives à l'entretien des façades des parcs de stationnement**
- Section VII Dispositions relatives à l'entretien des équipements
- Sections VIII & IX Dispositions pénales et finales

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité (suite)

- Section I : Interprétation
- Section II : Application
 - ❑ **Tous les bâtiments** à l'exception des immeubles de moins de 3 étages et moins de 9 logements;
 - ❑ Toutes les résidences privées pour aînés;
 - ❑ Quelques exemptions selon l'article 129.
- Section III : Dispositions applicables à tous les bâtiments selon l'année de construction
 - ❑ Les Codes de construction ou règlements en vigueur lors de la construction ou de la modification du bâtiment.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité (suite)

- Section IV : Dispositions plus contraignantes applicables à certains bâtiments

Dates à retenir:

- Avertisseurs de fumée, éclairage de sécurité et de CO : en vigueur **18 mars 2014;**
- Système de détection et d'alarme incendie pour les bâtiments construits ou transformés avant novembre 2000 : en vigueur le **18 mars 2016;**
- Séparations coupe-feu pour les bâtiments construits ou transformés avant mai 1984: en vigueur le **18 mars 2018.**
- Section V : Dispositions liées à la protection incendie adoptées par renvoi au Code national de prévention des incendies
 - Adoption du Code national de prévention des incendie 2010 avec plusieurs modifications.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

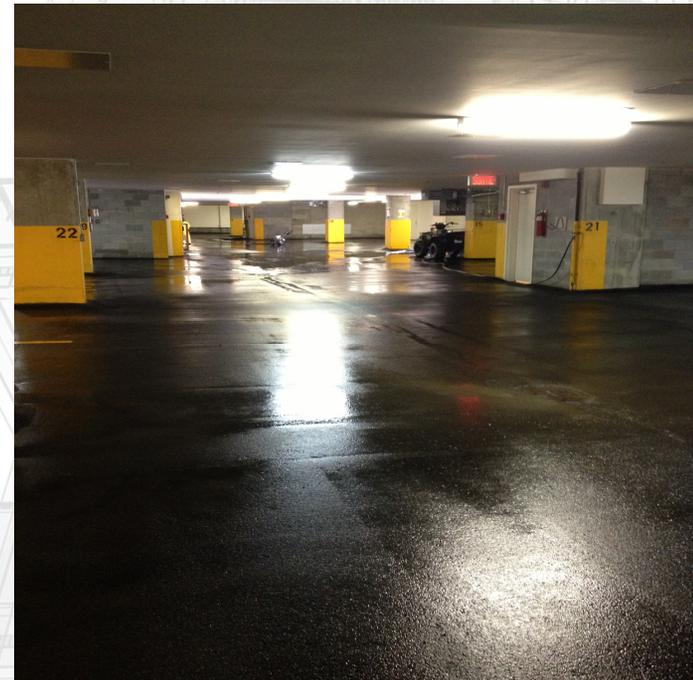
Faites-vous conseiller !



CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité (suite)

- **Section VI** **Dispositions relatives à l'entretien des façades**
et **des parcs de stationnement**



CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Façades

- **Entretien et inspections préventives**



FAÇADES

- Définition

Le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches.

- Application

Façades de **5 étages ou plus** hors sol

- Entretien

Façades entretenues pour prévenir l'apparition de conditions dangereuses

FAÇADES

- **Condition dangereuse**

Un élément peut, de façon imminente, se détacher ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes.

- **Vérification du caractère sécuritaire des façades**

Tous les 5 ans, le propriétaire doit obtenir d'un ingénieur ou d'un architecte un rapport de vérification indiquant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse et que, s'il y a lieu, des recommandations visant à corriger les défauts pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ont été formulées.

FAÇADES

- Fréquence des rapports de vérification

Si au 18 mars 2013 le bâtiment;

- A été construit avant 1968, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2015**
- A été construit entre 1968 et 1988, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2016**
- A été construit entre 1988 et 1998, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2017**
- A été construit entre 1998 et 2003, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2018**
- Au 10^e anniversaire pour un bâtiment de moins de 10 ans.

FAÇADES

- **Rapport de vérification**

- La localisation et la description des défauts et leurs causes pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses
- La description des travaux correctifs à réaliser pour que les façades du bâtiment demeurent sécuritaires ainsi que l'échéancier recommandé pour leur réalisation

CODE DE SÉCURITÉ
(Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Stationnements

- **Entretien et inspections préventives**



PARCS DE STATIONNEMENT

- Application

Parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol.

- Entretien

Parcs de stationnement entretenus pour prévenir l'apparition de conditions dangereuses

- Condition dangereuse

Une des composantes du parc de stationnement peut, de façon imminente, tomber ou s'effondrer et causer des blessures.

CODE DE SÉCURITÉ – SECTION VI

Entretien façades et parcs de stationnement

PARCS DE STATIONNEMENT

- Vérification annuelle par le propriétaire



Fiche de vérification annuelle des parcs de stationnement

Nom du propriétaire :			
Adresse du bâtiment (numéro, rue et ville) :			Code postal :
Date de la vérification (aaaa-mm-jj) :	Identification de la dalle :		
Vérifié par :			

Catégorie	Élément	Oui	Non	Localisation	Numéro de photo	Description et remarques
Dalle	Affaissement/déformation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Face supérieure de la dalle	Membrane usée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Nids-de-poule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Fissures superficielles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Béton détérioré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Armatures exposées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Taches de rouille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Face inférieure de la dalle	Taches d'humidité, infiltration d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Efflorescence	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Armatures exposées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Taches de rouille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Murs	Bombement/déformation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Fissures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Infiltration d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Poutres et colonnes	Fissures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Armatures exposées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Taches de rouille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Joint de dilatation	Joint détérioré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Drains	Mauvais état de fonctionnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Accumulation d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

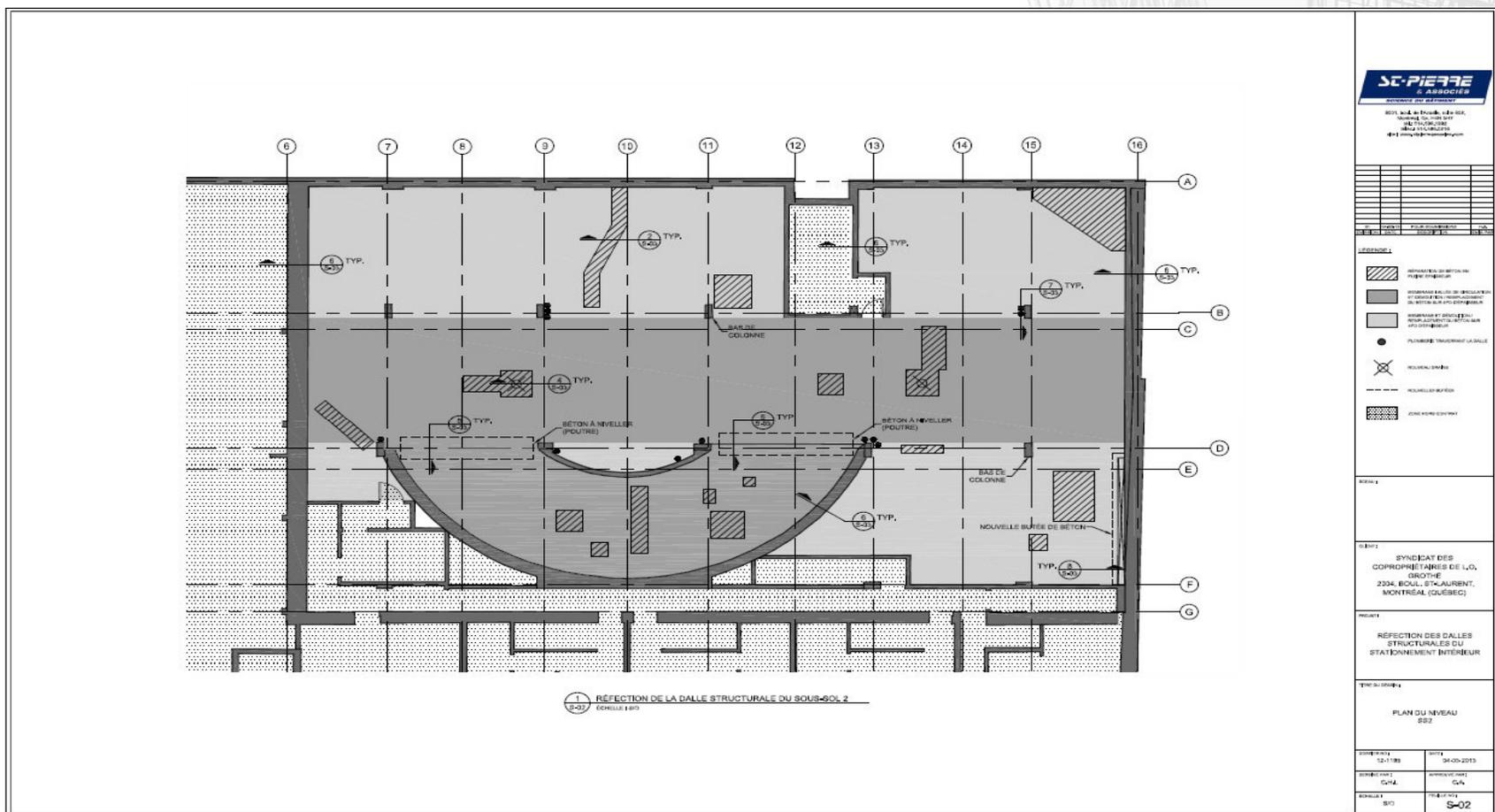
PARCS DE STATIONNEMENT

- **Vérification approfondie** du caractère sécuritaire du parc de stationnement

Tous les 5 ans, le propriétaire doit obtenir d'un ingénieur un rapport de vérification approfondie établissant que le parc de stationnement ne présente aucune condition dangereuse et que, s'il y a lieu, des recommandations visant à corriger les défauts pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ont été formulées.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Vérification approfondie (suite)



CODE DE SÉCURITÉ – SECTION VI

Entretien façades et parcs de stationnement

- Lors de la présence d'une condition dangereuse
 - Mettre en place des mesures d'urgence
 - Prévenir la Régie
 - Fournir un échéancier des travaux
 - Faire les réparations nécessaires
 - Obtenir un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades et/ou du stationnement
- Registre
 - Recueil de tous les rapports de vérifications, la description de tous les travaux de réparation
 - Le registre doit être présent dans le bâtiment pour vérification en tout temps



**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT
NOUS TIENT À CŒUR !**

Merci de votre attention.



SC-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT



COLLOQUE
ANNUEL
de la
copropriété

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Bloc 4: Les hauts et les bas d'un c.a.

**Me Richard
Lavoie**



Me Richard Lavoie est admis au Barreau du Québec en décembre 1980. Depuis 30 ans, il exerce sa profession dans le domaine du recouvrement de créances et du droit de la construction. Les 20 dernières années ont surtout été consacrées au droit de la copropriété et plus particulièrement aux services rendus aux syndicats de copropriété par l'entremise des gestionnaires de copropriété. Il travaille en collaboration avec Me Paul-André LeBouthillier pour les services juridiques aux clients de Condo-conseils.

**Me Paul-André
LeBouthillier**



Depuis plus de dix ans, Paul-André contribue à préparer des opinions juridiques sur les droits et devoirs des syndicats, des administrateurs et/ou des copropriétaires. Il aide donc les conseils d'administration à gérer les divers problèmes auxquels les administrateurs sont confrontés dans l'exercice de leurs fonctions.

LES HAUTS ET LES BAS D'UN C.A.

Par Paul-André LeBouthillier
et
Richard Lavoie
Avocats

- Accommodement raisonnable
- C.A. disfonctionnel
- Le contrat de gestion
- Vieillesse des copropriétaires
- Les délinquants :
- Les demandes de destitution :
- Le recours à des experts :
- L'usage du tabac ou de d'autres substances parfois douteuses

Accommodement raisonnable

- Problème grandissant
- Dossier souvent difficile à gérer
- Zone grise juridique
- Éviter de tenter de tout prendre sur les épaules du C.A.

C.A disfonctionnel :

- Bisbille au CA
 - régie interne
 - consigner sa dissidence le cas échéant
- Que faire si personne ne veut être administrateur?
 - modifier règlement de l'immeuble
 - nomination d'un administrateur externe
 - recours devant le tribunal
- Que faire si un seul des administrateurs s'implique
 - régie interne

Le contrat de gestion :

- Qu'est-ce que le gestionnaire?
 - administrateur du bien d'autrui
 - mandataire du C.A.
- Rôle du gestionnaire
 - assistant et conseiller du C.A.
- Le contrat de gestion
 - assurer vous qu'il soit clair et surtout que les copropriétaires comprennent le rôle de votre gestionnaire

Vieillissement des copropriétaires

- Zone grise juridique et problème grandissant
- Communication avec la famille
- Recours au CLCS
- Recours judiciaire ??????

Les délinquants

- Copropriétaire qui ne respecte pas la déclaration :
 - évaluer la nature des manquements
 - mise en demeure?
 - amende
 - recours devant la cour des petites créances
 - injonction
- Copropriétaire qui harcèle le CA avec différentes demandes :
 - mise en demeure lorsque requis
 - l'ignorer
 - être prudent en cas de demande pertinente

Les demandes de destitution

- Est-ce prévue dans la déclaration
 - si oui suivre la déclaration
 - si non règle générale (1084 C.c.Q.)
 - prendre les dispositions pour ne pas réélire l'administrateur
problématique
- Pouvoir de l'assemblée
 - seul l'assemblée peut destituer
 - art. 55 loi interprétation

Le recours à des experts

- Dans les pouvoirs du C.A.
 - conservation de l'immeuble (1039 C.c.Q.)
 - ne pas hésiter à consulter
 - accepter que vous ne connaissez pas tout

L'usage du tabac ou de d'autres substances parfois douteuses

- L'article 2 de la Loi sur le tabac, LRQ chapitre T-0.01
 - « *Sous réserve des articles 3 à 12, il est interdit de fumer dans tous les lieux fermés suivants:*
 - 7° *les aires communes des immeubles d'habitation comportant six logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété ou non;*»
 - question de charte et droits et liberté
- Usage de drogue
 - contacter la police

Conclusion

- Ne pas se laisser décourager par les problèmes
- Généralement, les cas problème sont en minorité

COLLOQUE ANNUEL de la copropriété

ORGANISÉ PAR
CondoMARKETING

Un franc succès !

CondoMarketing remercie tous ses partenaires exposants.

