

Cours de formation

LA GÉRANCE EN COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

5 octobre 2016

FORMATEURS:
Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

ARTICLE 1085 (CODE CIVIL DU QUÉBEC)

- L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les copropriétaires.
- Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

La gérance en copropriété au Québec

- La gérance en copropriété au Québec, le terme gestionnaire est utilisé plus fréquemment que le terme gérant.
- On retrouve deux types de gérance principalement: la gestion interne ou la gestion externe (firme professionnelle).
- Le conseil d'administration est autorisé à déléguer une partie de ses tâches à un gérant et ce dernier répond de ses actes uniquement aux administrateurs du syndicat.
- Le gérant de copropriété est d'abord un administrateur du bien d'autrui (article 1299 C.c.q.)

La gérance en copropriété au Québec

- Le lien juridique avec le syndicat de copropriété, c'est un contrat de services (article 2098 C.c.q.).
- Le gérant de copropriété n'est pas un mandataire ni un employé du syndicat de copropriété puisqu'il n'y a aucun lien de subordination (articles 2085 et 200 C.c.q.).
- Le gérant de copropriété peut être une personne physique ou une personne morale.

La gérance en copropriété au Québec

- Les administrateurs doivent être prudents et vigilants dans le choix du gérant puisqu'ils **pourraient être tenus responsables** des gestes d'un gérant incompetent.
- Les devoirs et obligations du gérant de copropriété: conserver l'immeuble, entretenir et administrer les parties communes et sauvegarder les droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun (articles 1039 et 1077 C.c.q.).
- Le gérant aide le syndicat à respecter ses droits et obligations (articles 1070, 1072, 1073, 1077, 1081, 1301 à 1303 C.c.q.)

La gérance en copropriété au Québec

- L'obligation d'agir avec prudence et diligence. Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté (articles 1309 et 2100 C.c.q.).
- L'obligation d'éviter les conflits d'intérêts et de distinguer les biens administrés (articles 1310 à 1313 C.c.q.).
- L'obligation d'agir dans les limites des pouvoirs accordés (article 1308 C.c.q.).
- L'obligation de permettre au syndicat de vérifier son administration (articles 1351, 1352 et 1354 C.c.q.)

La gérance en copropriété au Québec

- La fin ou la résiliation du contrat du gérant de copropriété (articles 1360, 2125, 2126 et 2129 C.c.q.).
- Les obligations du gérant à la fin de son contrat (articles 1363 à 1367 C.c.q.).
- Le recours aux services d'un gérant permet de réduire les heures consacrées à la gestion par les administrateurs.
- Le gérant doit détenir une police d'assurance responsabilité, et ce, pendant toute la durée du mandat.

L'étendue des pouvoirs du gérant

- Gérer la coordination des travaux lorsque le syndicat embauche des professionnels du bâtiment;
- Effectuer les paiements;
- Conseiller le conseil d'administration du syndicat de copropriété dans le cas de travaux majeurs;
- Gérer les appels d'offres, les négociations et les soumissions reçues;
- Administrer et gérer les employés du syndicat (concierge, gardiens de sécurité, etc.);

L'étendue des pouvoirs du gérant

- Mettre en place et tenir à jour les registres comptables;
- Préparer les chèques aux fournisseurs;
- Faire respecter la déclaration de copropriété aux copropriétaires en défaut;
- Répondre aux demandes lors de vente d'unités;
- Gérer et administrer le courrier (postal et électronique) adressé au syndicat tout en faisant un suivi avec les administrateurs;
- Prévoir les dates et lieux de la tenue des réunions du conseil d'administration du syndicat, y assister et rédiger les procès-verbaux;

L'étendue des pouvoirs du gérant

- Prévoir les dates et lieux relatifs à la tenue des assemblées générales annuelles (AGA) ou extraordinaires (AGE);
- Préparer les avis de convocation ainsi que les ordres du jours des réunions et y assister;
- Contrôler les présences et les procurations aux assemblées;
- Transmettre aux copropriétaires les procès-verbaux et tous les autres documents pertinents;
- Faire rapport à l'assemblée générale de ses activités de la dernière année;
- Aviser les copropriétaires de toute demande en justice relative à la copropriété suivant l'article 477 N.c.p.c.

MERCI POUR VOTRE PRÉSENCE
ET
BON RETOUR À LA MAISON