

Cours de formation

LA GÉRANCE EN COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

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

- 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 2099 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 diligents 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;

L'étendue des pouvoirs du gérant

- Aviser les copropriétaires de toute demande en justice relative à la copropriété suivant l'article 477 N.c.p.c.:

La demande relative à la copropriété divise d'un immeuble est notifiée au syndicat des copropriétaires qui avise, dans les cinq jours de la notification, chaque copropriétaire de l'objet de la demande.

MERCI POUR VOTRE
PRÉSENCE
ET
BON RETOUR
À LA MAISON