

Rôle des
membres du

Conseil d'administration dans le cadre de travaux majeurs

Paul-André LeBouthillier, avocat

pal@palavocat.com

Richard Lavoie

richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10, rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec), H2Y 1B7

T 514 667-0973

F 514 807-8125

- 1. Responsabilité du C.A. dans le cadre des travaux majeurs
- 2. Répartition des coûts
- 3. Dépassement de coûts
- 4. Qualité des travaux réalisés et garanties

1. Responsabilité du C.A. dans le cadre des travaux majeurs

1.1 Définition de travaux majeurs

1152. Les réparations majeures sont celles qui portent sur une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie ou aux systèmes électroniques et à l'égard d'un meuble, aux pièces motrices ou à l'enveloppe du bien.

- Définition non limitative
- Ne pas confondre avec des travaux urgents

Responsabilité du C.A. dans le cadre des travaux majeurs

1.2 Rôle du C.A. et conservation de l'immeuble

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.

Responsabilité des administrateurs

- Conservation de l'immeuble
- Administrateur du bien d'autrui

1301. Celui qui est chargé de la simple administration doit faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien ou ceux qui sont utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné.

Responsabilité du C.A. dans le cadre des travaux majeurs

Responsabilité des administrateurs

- Responsabilité personnelle
- Devoir de prudence
- Doit agir dans le meilleur intérêt de la collectivité et de l'immeuble
- Engager les professionnels requis

Responsabilité du C.A. dans le cadre des travaux majeurs

1.3 Consultation de l'assemblée

1087. L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Responsabilité du C.A. dans le cadre des travaux majeurs

1.3 Consultation de l'assemblée

- Devoir d'information des copropriétaires
- Transparence
- Révéler les expertises
- Informer que la décision est réfléchie

2. Répartition des coûts

2.1 La quote-part

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.

Se référer à la déclaration de copropriété.

Possibilité de tenir compte des parties communes à usage restreint dans certains cas.

Répartition des coûts

2.2 Cotisation spéciale

Budget et consultation

Payable selon la quote-part

2.3 Financement

3. Dépassement de coûts

Payable selon la quote-part

Possibilité de nouvelle cotisation spéciale

Possibilité de devoir consulter l'assemblée à nouveau

4. Qualité des travaux réalisés et garanties

4.1 Qualité des travaux réalisés :

Variable selon les intervenants et entrepreneurs

Surveillance des travaux

4. Qualité des travaux réalisés et garanties

4.2 Les Garanties :

- Garantie de qualité
- Garantie légale
- Réception de l'ouvrage
- Prescription des recours

4. Qualité des travaux réalisés et garanties

Responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage

« 2118 À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »



**MERCI DE VOTRE
PARTICIPATION**