

# Lire et comprendre son contrat de gérance de copropriété



[ **FISET légal** ] cabinet d'avocats

# POINTS ABORDÉS PENDANT LA PRÉSENTATION

- I. Qui peut être gérant?
- II. Le contenu du contrat de gérance
  - I. Paramètres principaux
  - II. Durée
  - III. Reddition de compte
  - IV. Services inclus vs. exclus
- III. Le rôle du gérant dans les questions de :
  - I. Location court-terme;
  - II. Consommation et la production de cannabis;
  - III. Installations pour la charge de véhicules électriques;
- IV. La responsabilité du gérant
- V. Les clauses de médiation et arbitrage au contrat de gérance



# INTRODUCTION

- Plus complexe que la seule question du coût par porte.
- Un actif pouvant dépasser la centaine de millions de dollars.
- Parallèlement, les syndicats de copropriété sont administrés par des bénévoles, ayant une occupation à temps plein et des connaissances limitées en copropriété.



# INTRODUCTION

En France, depuis l'été 2015 le contenu du contrat de syndic (équivalent du contrat de gérance) est régi par décret visant en particulier à limiter la dérive des honoraires en limitant la liste des prestations facturables par supplément d'honoraires.

Source:

- Le décret:

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/3/26/JUSC1502013D/jo/texte>



# 1 – QUI PEUT ÊTRE GÉRANT?



# 1. QUI PEUT ÊTRE GÉRANT?

- Aucuns prérequis au Québec.
- Pas d'ordre professionnel:
  - Protégeant le public;
  - Régissant les activités;
  - Supervisant le respect de règles d'éthiques et de normes déontologiques;
  - Inspectant et uniformisant les normes de pratiques.
- Comment choisir son gérant au Québec?
  - Référencement et réputation
  - Expérience professionnelle et académique, poursuite de formations spécialisées, etc.
  - Assurance fautes et omissions
  - Voire une vérification des antécédents judiciaires



# 1. QUI PEUT ÊTRE GÉRANT?

- N'importe qui peut s'improviser gérant de copropriété et c'est alors au marché de séparer l'ivraie du bon grain.
- devoir des administrateurs d'agir de manière prudente et diligente au moment d'effectuer leur choix, au risque d'engager leur propre responsabilité.
- En Ontario: pour la licence générale il faut avoir complété au moins deux ans d'expérience à fournir des services de gérance de copropriété au cours des 5 dernières années, fournir une copie de son casier judiciaire, l'information relative à toute faillite, condamnation judiciaire non payée, etc., avoir réussi un examen couvrant 4 cours, et la cotisation annuelle d'environ 600\$.



# 1. QUI PEUT ÊTRE GÉRANT?

- Ontario: pour la licence générale il faut avoir complété au moins deux ans d'expérience à fournir des services de gérance de copropriété au cours des 5 dernières années, fournir une copie de son casier judiciaire, l'information relative à toute faillite, condamnation judiciaire non payée, etc., avoir réussi un examen couvrant 4 cours, et la cotisation annuelle d'environ 600\$.
- Source: <https://www.acmo.org/rcm-designation-2/how-to-earn-your-rcm/>





## **2. LES PARAMÈTRES PRINCIPAUX DU CONTRAT**



## 2. LES PARAMÈTRES PRINCIPAUX DU CONTRAT

- Le syndicat mandate le gestionnaire
  - Qui:
    - Exécute les tâches courantes.
    - Guide le conseil d'administration dans sa prise de décisions
  - Pour gérer l'immeuble
  - Selon les décisions du conseil d'administration
  - Conformément à la Loi et à sa déclaration de copropriété.
- Le gestionnaire doit agir en tout temps avec prudence et diligence, dans le meilleur intérêt du syndicat.



## 2. LES PARAMÈTRES PRINCIPAUX DU CONTRAT

**1085 C.c.Q.** 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.

**1299 C.c.Q.** Toute personne qui est chargée d'administrer un bien ou un patrimoine qui n'est pas le sien assume la charge d'administrateur du bien d'autrui. Les règles du présent titre s'appliquent à une administration, à moins qu'il ne résulte de la loi, de l'acte constitutif ou des circonstances qu'un autre régime d'administration ne soit applicable.



## 2. LES PARAMÈTRES PRINCIPAUX DU CONTRAT

**2130 C.c.Q.** Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer.

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration.

**2138 C.c.Q.** Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence.

Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant.



## 2.1 DURÉE DU CONTRAT, RENOUVELLEMENT ET RÉSILIATION

- Le contrat du gestionnaire est consenti pour une durée de X mois. Il débute le \_\_\_\_ et se termine le \_\_\_\_ (ci-après le “Terme”)
- **RÉSILIATION PAR LE SYNDICAT**
  - Motifs de résiliation
  - Avis préalable
  - Mode de transmission de l’avis
- **RÉSILIATION PAR LE GESTIONNAIRE**
- **RENOUVELLEMENT**
- **PÉNALITÉ EN CAS DE RÉSILIATION UNILATÉRALE**



## 2.1 DURÉE DU CONTRAT, RENOUVELLEMENT ET RÉSILIATION

- **RÉSILIATION PAR LE SYNDICAT**

- *“Durant le terme, le syndicat pourra résilier le contrat si, selon l’avis du conseil d’administration, le gestionnaire ne s’acquitte pas de ses obligations en vertu des présentes.*
- *Le syndicat devra alors lui donner un avis écrit en lui indiquant ses manquements. Si dans un délai de 30 jours, le gestionnaire fait défaut d’y remédier ou fait défaut de prendre les mesures nécessaires pour les corriger ou de donner une assurance raisonnable au syndicat à l’effet qu’il les corrigera, le syndicat pourra alors résilier le contrat sur préavis de \_\_ jours.*
- *L’avis doit être transmis par courrier recommandé avec accusé de réception.”*



## 2.1 DURÉE DU CONTRAT, RENOUVELLEMENT ET RÉSILIATION

- RENOUELEMENT

- *Le présent contrat se renouvellera automatiquement à son terme pour des périodes successives et additionnelles de 12 mois chacune, à moins d'un avis écrit à l'effet contraire par l'une ou l'autre des parties au moins \_\_ jours avant l'expiration du délai initial ou de tout renouvellement.*

- PÉNALITÉ

- *En cas de fin du contrat unilatérale avant l'expiration du terme (initial ou de son renouvellement), le syndicat doit payer une pénalité de X mois, en sus du préavis obligatoire de Y jours prévus aux présentes.*
- Une clause de résiliation qui ne permet pas de mettre fin au contrat sans pénalité même si les services ne sont pas rendus de façon satisfaisante est abusive et déraisonnable. *Reine Parisienne (1998) inc. c. 9048-9923 Québec inc., 2002 CanLII 34010 QC CS.*



## 2.3 FIN DE MANDAT ET REDDITION DE COMPTE

- QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU GÉRANT?
  - Quels documents et autres effets à remettre?
  - Délais de remise?
  - Qu'en est-il des accès à un logiciel et les banques de données?
- LE GÉRANT A-T-IL UN DROIT DE RÉTENTION DES DOSSIERS DU SYNDICAT?
- FRAIS DE TRANSFERT DE DOSSIER?





## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- Les prestations usuelles, dont:
  - Comptabilité et registres
    - Payer
    - Collecter
    - Rapporter
  - Tenue de documents



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- ASSEMBLÉES ET RÉUNIONS:
  - Préparer l'assemblée annuelle et:
    - Ordre du jour
    - Convocation dans les formes et délais prévus
    - Assister et contrôler les présences et procurations
    - Rédiger le procès-verbal
    - Exécuter les décisions



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- ASSEMBLÉES ET RÉUNIONS:

- Réunions du CA:

- Nombre de réunions auxquelles le gestionnaire assistera? Lieu des réunions? Qu'arrive-t-il s'il assiste à moins de réunions que prévu?
    - Ordre du jour et convocation
    - Rédige le PV et y inscrit les dissidences s'il y a lieu
    - Exécute les décisions
    - Transmet une copie du PV de la dernière réunion au plus tard lors de la réunion suivante
    - Commande les devis et travaux requis



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- Gérer les contrats: souscription des ententes pour les services habituels après confirmation du CA (énergie, eau, maintenance de l'ascenseur, assurances, jardinage, déneigement, etc.)
- S'assurer de la propreté et de l'entretien de l'immeuble.
- Gérer le recrutement du personnel tel que le concierge (après approbation du CA).
- Service d'urgence.



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- Travaux, ce qui est couvert et ce qui ne l'est pas:
  - Travaux d'entretien courant, préventifs ou correctifs effectués dans le cadre d'une gérance normale vs. Travaux majeurs
  - Exemples de travaux d'entretien courant: peinture, menues réparations, électricité et plomberie, revêtements, jardinage, étanchéité de l'enveloppe, maçonnerie, fenestration, toiture, ventilation.
  - Le cas des rapports et expertises professionnelles.
- Assurances.
  - Souscription et déclaration de sinistre.



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- Les prestations complémentaires: ce sont les prestations que le gérant exécute en complément de son mandat mais qui feront l'objet de rémunérations supplémentaires:
  - Démarches administratives relatives à la vente des fractions comme les communications avec le notaire instrumentant
  - Administration:
    - Des travaux de transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes
    - Des sinistres majeurs
  - Souscription d'emprunts
  - Analyse, compte-rendu et suivi de dossiers de litige



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- Transmission de l'information au notaire lors de la vente d'une fraction
- Assistance d'un représentant du gestionnaire à un copropriétaire lors de la consultation du registre de la copropriété;
- Démarches pour engager un employé;
- Traduction de documents;
- Déboursés: messagerie, photocopies, etc. ainsi que les frais de traduction.



## 2.4. INCLUS/EXCLUS

- Appels d'urgence sans fondement en dehors des heures d'ouverture.
- Services relatifs à la tenue d'assemblées extraordinaires, ainsi que les assemblées et réunions se tenant hors de certains jours.
- Supervision des travaux majeurs et travaux relatifs aux techniques spéciales
- Services privés aux copropriétaires (gestion de leurs sinistres, location)
- Les prestations particulières: Prestations exécutées en dehors du contrat de gérance.





### 3. Le rôle du gérant dans ces questions d'actualité

- Location court-terme:
  - Règlements d'immeuble limitant le terme de location à un minimum, accompagné d'une clause pénale
  - Identifier et prouver les infractions



### 3. Le rôle du gérant dans ces questions d'actualité

- Consommation et production de cannabis:
  - Distinguer la consommation dans les parties privatives vs. parties communes de l'immeuble
  - Règlements d'immeuble
  - La question des locataires
  - Noter qu'en matière de tabac et de cannabis, il existe encore peu de jurisprudence en contexte de copropriété quant à la validité d'un règlement interdisant de fumer dans les parties privatives. De plus en plus de syndicats de copropriété choisissent toutefois d'adopter ce type de règlements accompagnés d'une clause pénale.



### 3. Le rôle du gérant dans ces questions d'actualité

- Installation pour la charge de véhicules électriques:
  - Les actes d'amélioration et de transformation aux parties communes de l'immeuble que cela implique
  - Qui paiera pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, le remplacement et la réparation du système?
- **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.



## 4. RÉMUNÉRATION

- Taux de base pour les prestations usuelles : prix par porte x nombre de portes
- Tarif horaire des prestations hors forfait, sauf mention particulière d'un autre taux.
- Votre gestionnaire prend-il une commission sur les contrats? En cas de doute, lui poser la question voire mettre une mention au contrat. Raison? Indépendance. Si jamais le gestionnaire le fait, cela peut tout de même ne pas nuire aux intérêts du syndicat mais il faut que vous le sachiez.



## 5. Responsabilité du gestionnaire

- Litiges et responsabilité
  - Envers le syndicat?
  - Envers les copropriétaires?
    - La prise de fait et cause
- Votre gérant est-il assuré en responsabilité?
- Le poids des clauses d'exonération de responsabilité



## 5. Responsabilité du gestionnaire

- Un gérant peut-il être tenu responsable pour vis-à-vis d'un copropriétaire?
- Dans un jugement de juin 2017, la Cour du Québec a reconnu la responsabilité du gérant pour son laxisme dans l'administration d'un problème d'infiltration.
- La Cour reconnaît qu'il n'existe aucun lien de droit contractuel, sa responsabilité extracontractuelle peut être retenue. Encore faudra-t-il prouver la faute, le préjudice et le lien de causalité entre les deux.



## 6. Clause de médiation et arbitrage

- Pourquoi une clause de médiation et arbitrage?
  - Réputation
  - Coûts
  - Rapidité du processus et formalités minimales
- Les causes de moins de 15 000\$ (admissibles aux petites créances)



# CONCLUSION





MERCI POUR VOTRE ATTENTION

