

Christine Gagnon
et Yves Papineau

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires – 3^e édition

Christine Gagnon et Yves Papineau



Guide de procédure et de fonctionnement
des assemblées des copropriétaires – 3^e édition



THOMSON REUTERS®



WILSON & LAFLUËUR

ÉDITIONS YVON BLAIS

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires

3^e édition

Me Yves Papineau, Ad. E.
LJT AVOCATS, S.E.N.C.R.L.
514-842-8894 | yves.papineau@ljt.ca

380, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
Tél. : 514 842-8891 | Fax : 514 842-6202 | ljt.ca

LJT
AVOCATS

A person is working on a laptop, with a glowing digital globe overlaying the scene. The globe is composed of a network of white lines and dots, representing a digital or networked environment. The person's hands are visible, holding a small cup. The background is blurred, showing the person's face and the laptop screen.

PREMIÈRE PARTIE

**LE FONCTIONNEMENT DES
ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES**



Chapitre 1

L'assemblée des copropriétaires en tant qu'organe décisionnel

- 1.1 La souveraineté de l'assemblée
- 1.2 L'objet de l'assemblée
- 1.3 L'assemblée générale et
l'assemblée particulière
- 1.4 L'assemblée annuelle et
l'assemblée extraordinaire
- 1.5 La première assemblée et
l'assemblée de transition



Chapitre 1

L'assemblée des copropriétaires en tant qu'organe décisionnel

- 1.6 Les participants à l'assemblée
- 1.7 Les fonctions à l'assemblée des copropriétaires
- 1.8 Les particularités d'une assemblée d'une copropriété initiale dans un projet de copropriété par phases
- 1.9 La réunion d'information



Chapitre 2

La convocation d'une assemblée des copropriétaires

- 2.1 Le moment pour convoquer une
assemblée
- 2.2 Le délai de convocation
- 2.3 L'initiative de la convocation
- 2.4 Le destinataire de l'avis de
convocation
- 2.5 Le contenu de l'avis de
convocation



Chapitre 2

La convocation d'une assemblée des copropriétaires

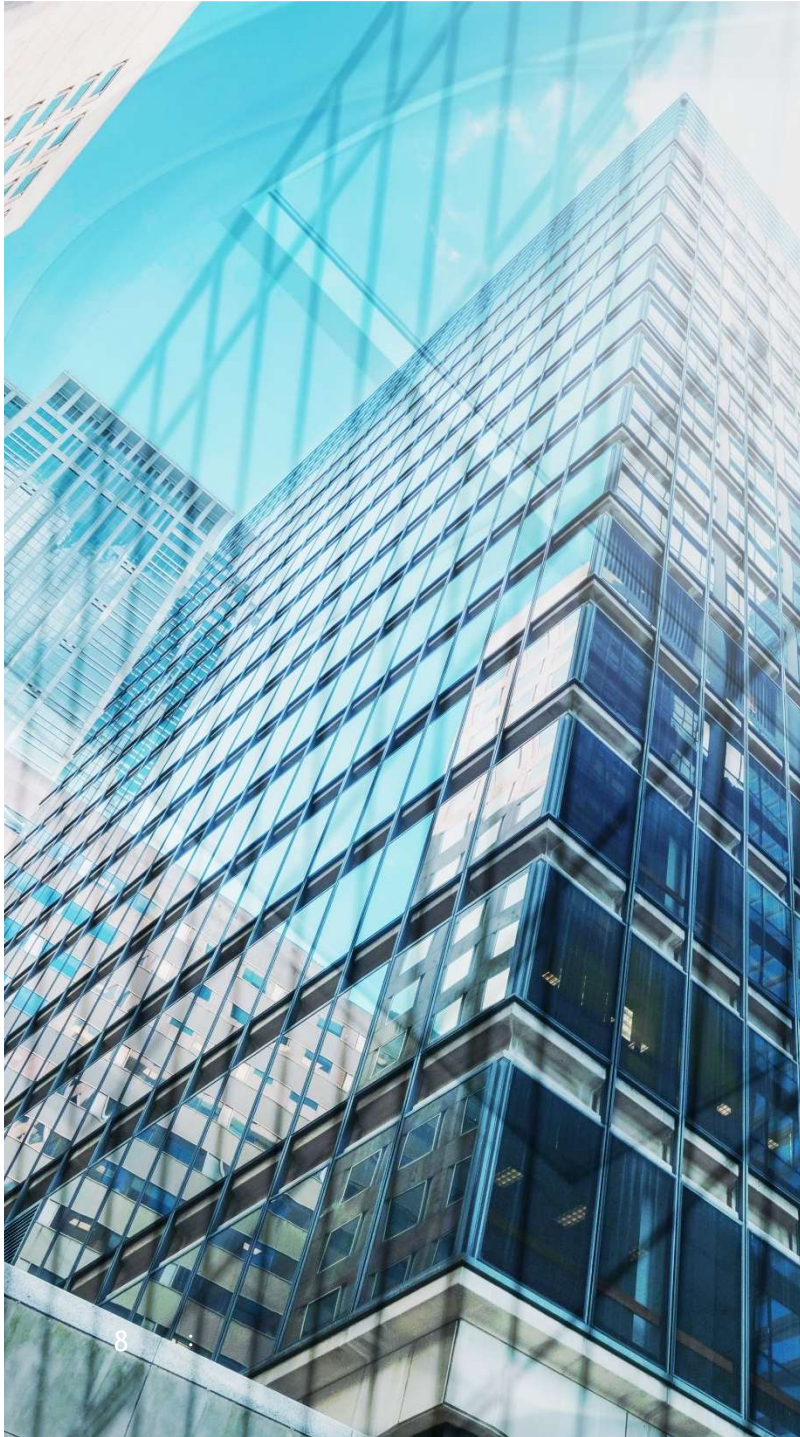
- 2.6 La transmission de l'avis de convocation
- 2.7 Les sujets inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire
- 2.8 La renonciation à l'avis de convocation et aux documents joints
- 2.9 Les effets d'un manquement aux règles applicables à la convocation



Chapitre 3

La tenue d'une assemblée des copropriétaires

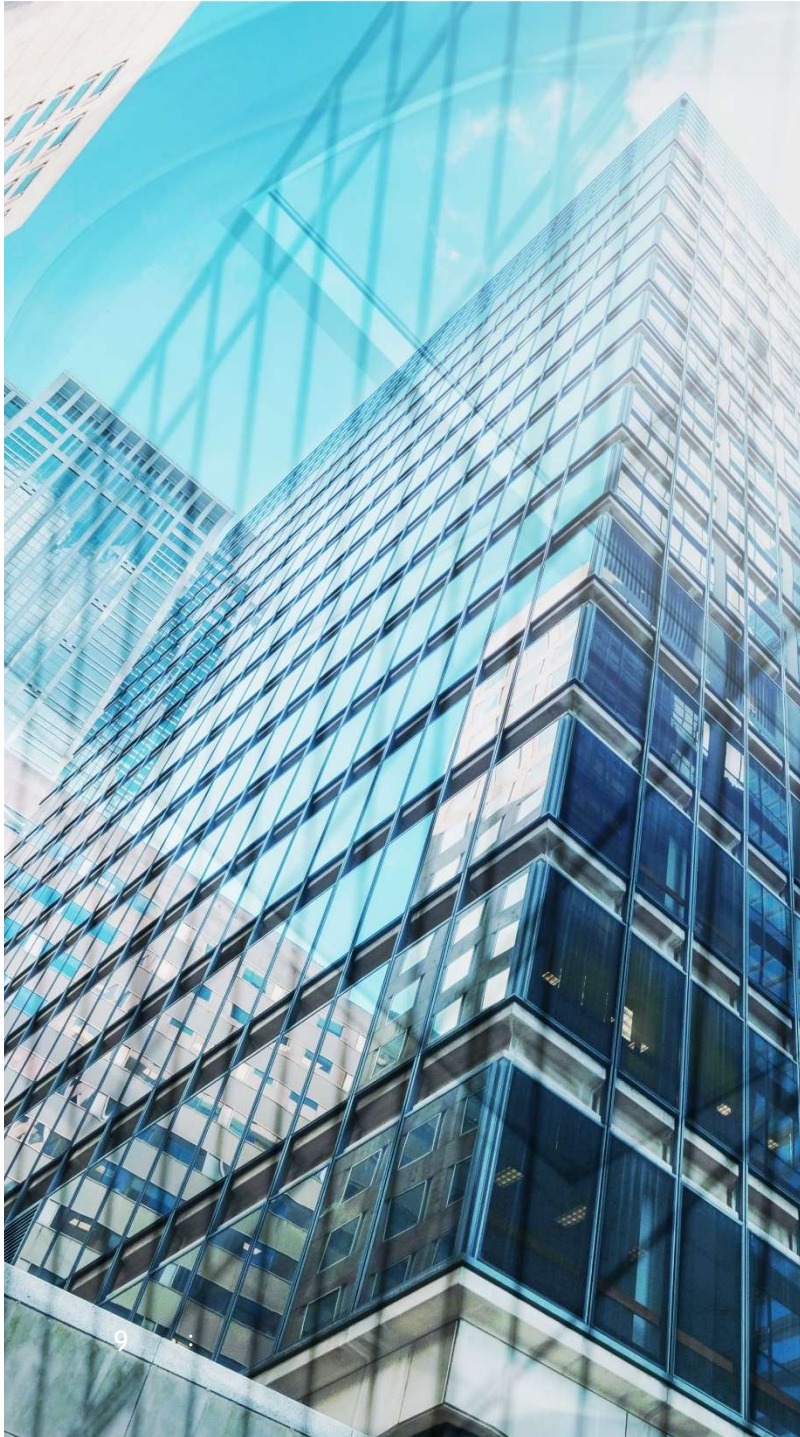
- 3.1 Le jour et l'heure de l'assemblée
- 3.2 Le lieu de l'assemblée
- 3.3 L'accueil des copropriétaires et la signature de la feuille de présence
- 3.4 Le quorum
- 3.5 L'ordre du jour
- 3.6 Les débats de l'assemblée



Chapitre 4

Le vote en assemblée des copropriétaires

- 4.1 Le nombre de voix des copropriétaires
- 4.2 La spécialisation du vote
- 4.3 Les majorités requises pour adopter une décision
- 4.4 Le consentement de certains copropriétaires en application de l'article 1102 C.c.Q.
- 4.5 Les réductions de voix



Chapitre 4

Le vote en assemblée des copropriétaires

- 4.6 Le copropriétaire privé de son droit de vote
- 4.7 Le calcul des votes en présence d'une réduction ou d'une suspension de voix
- 4.8 Le mode d'expression du vote
- 4.9 L'effet des décisions



Chapitre 5

Le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires

- 5.1 La personne responsable de rédiger le procès-verbal
- 5.2 Le contenu du procès-verbal
- 5.3 Le dépôt au registre et la délivrance de copies
- 5.4 L'approbation du procès-verbal et l'effet immédiat d'une résolution
- 5.5 La force probante du procès-verbal



Chapitre 6

Les assemblées virtuelles et hybrides

- 6.1 La valeur juridique des assemblées virtuelles ou hybrides
- 6.2 Les moyens technologiques utilisés pour la tenue d'assemblées virtuelles
- 6.3 Le respect des règles de fonctionnement applicables aux assemblées de copropriétaires
- 6.4 Les assemblées virtuelles après la crise sanitaire

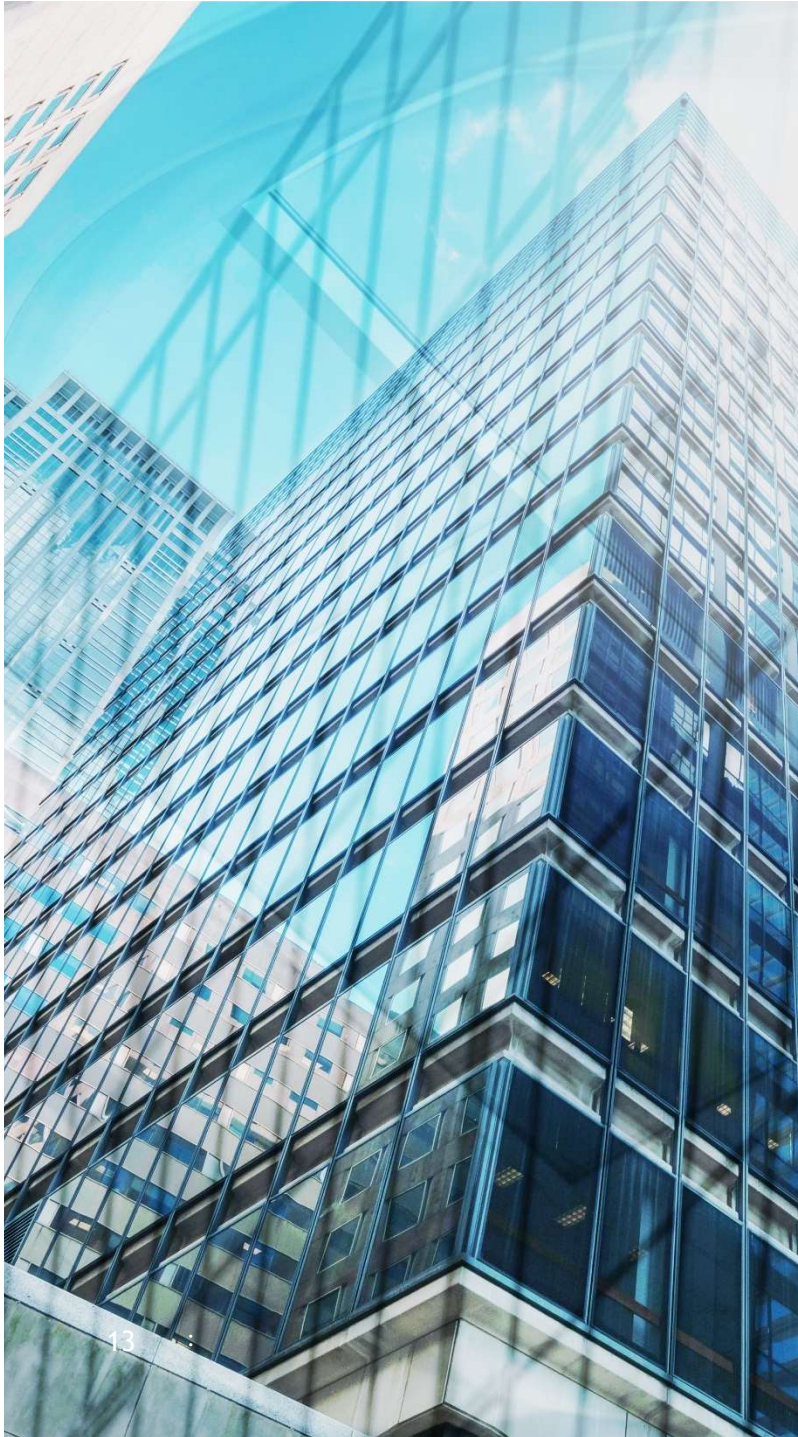


Chapitre 7

Les résolutions écrites

7.1 La signature par toutes les personnes habiles à voter

7.2 Le caractère unanime de la décision



Chapitre 8

La contestation des décisions de l'assemblée et l'intervention du tribunal

- 8.1 La contestation des décisions de l'assemblée
- 8.2 L'intervention du tribunal en vertu de ses pouvoirs de rendre des ordonnances

A person is working at a laptop. A glowing digital globe, composed of white nodes and connecting lines, is superimposed over the scene. The globe is positioned in the upper right quadrant of the image. The person's hands are visible, holding a small cup. The background is a soft-focus office environment.

DEUXIÈME PARTIE

LA PROCÉDURE EN ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES



1. La tenue de l'assemblée

Article 1 : Le président de l'assemblée

Article 2 : L'ouverture de la séance

Article 3 : Le caractère souverain de l'assemblée

Article 4 : Le maintien du quorum

Article 5 : Les personnes admises à l'assemblée

Article 6 : Demande d'audition

Article 7 : L'opposition à la présence

Article 8 : Le bon ordre



1. La tenue de l'assemblée

Article 9 : Le droit de parole

Article 10 : La question

Article 11 : La réponse

Article 12 : La réserve dans l'exercice du rôle du président d'assemblée

Article 13 : L'utilisation de certains appareils

Article 14 : Les sanctions



2. L'ordre du jour

Article 16 : Les affaires diverses

Article 17 : Le rapport du conseil
d'administration

Article 18 : La période de questions



3. Les propositions

3.1 Règles générales

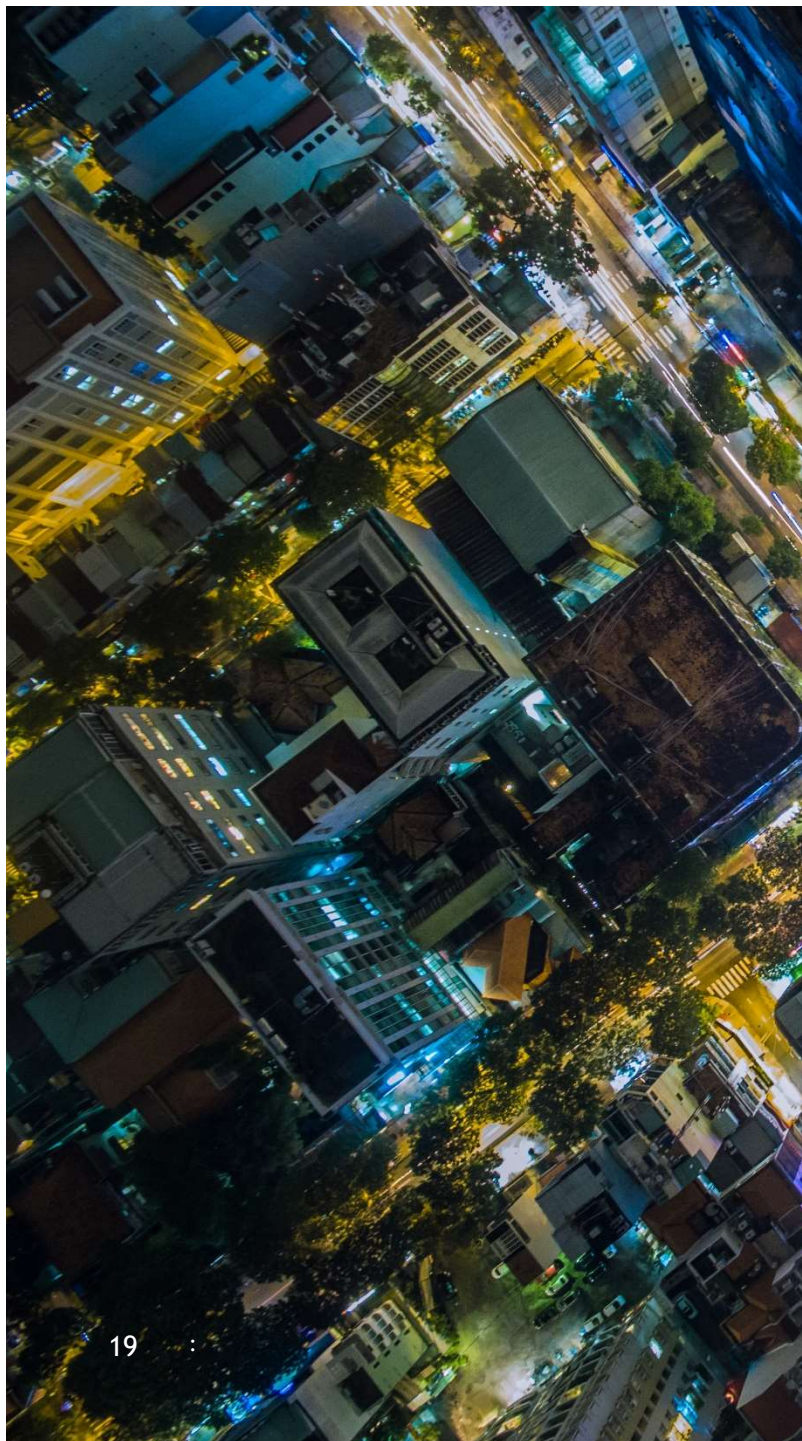
Article 19 : Les types de propositions

Article 20 : La nécessité d'une proposition principale

Article 21 : Le moment de présentation

Article 22 : La présentation

Article 23 : La prise en considération



3. Les propositions

3.1 Règles générales

Article 24 : La disposition d'une proposition

Article 25 : Le débat et le vote

Article 26 : Le droit de réplique du proposant

3.2 La classification et l'ordre de priorité des propositions

Article 27 : L'ordre de priorité des propositions



3. Les propositions

3.3 Les propositions privilégiées

Article 28 : Les propositions privilégiées

Article 29 : La levée de la séance

Article 30 : L'ajournement

Article 31 : La suspension de la séance

Article 32 : La question de privilège



3. Les propositions

3.3 Les propositions privilégiées

Article 33 : La contestation d'une élection :
question de privilège

Article 34 : L'appel de la décision du président

Article 35 : Le remplacement du président

Article 36 : La modification de l'ordre du jour
adopté



3. Les propositions

3.4 Les propositions incidentes

Article 37 : Les propositions incidentes

Article 38 : Le retrait d'une proposition

Article 39 : Le huis clos

Article 40 : Le point d'ordre

Article 41 : La limitation du débat



3. Les propositions

3.4 Les propositions incidentes

Article 42 : La lecture d'un document

Article 43 : La mise par écrit de la proposition

Article 44 : La division

Article 45 : Le scrutin secret



3. Les propositions

3.5 Les propositions subsidiaires

Article 46 : Les propositions subsidiaires

Article 47 : La remise provisoire d'une question

Article 48 : Le vote immédiat

Article 49 : Le référé à un comité



3. Les propositions

3.6 Les propositions ordinaires

Article 50 : Les propositions ordinaires

Article 51 : L'amendement

Article 52 : Le sous-amendement

Article 53 : La proposition principale

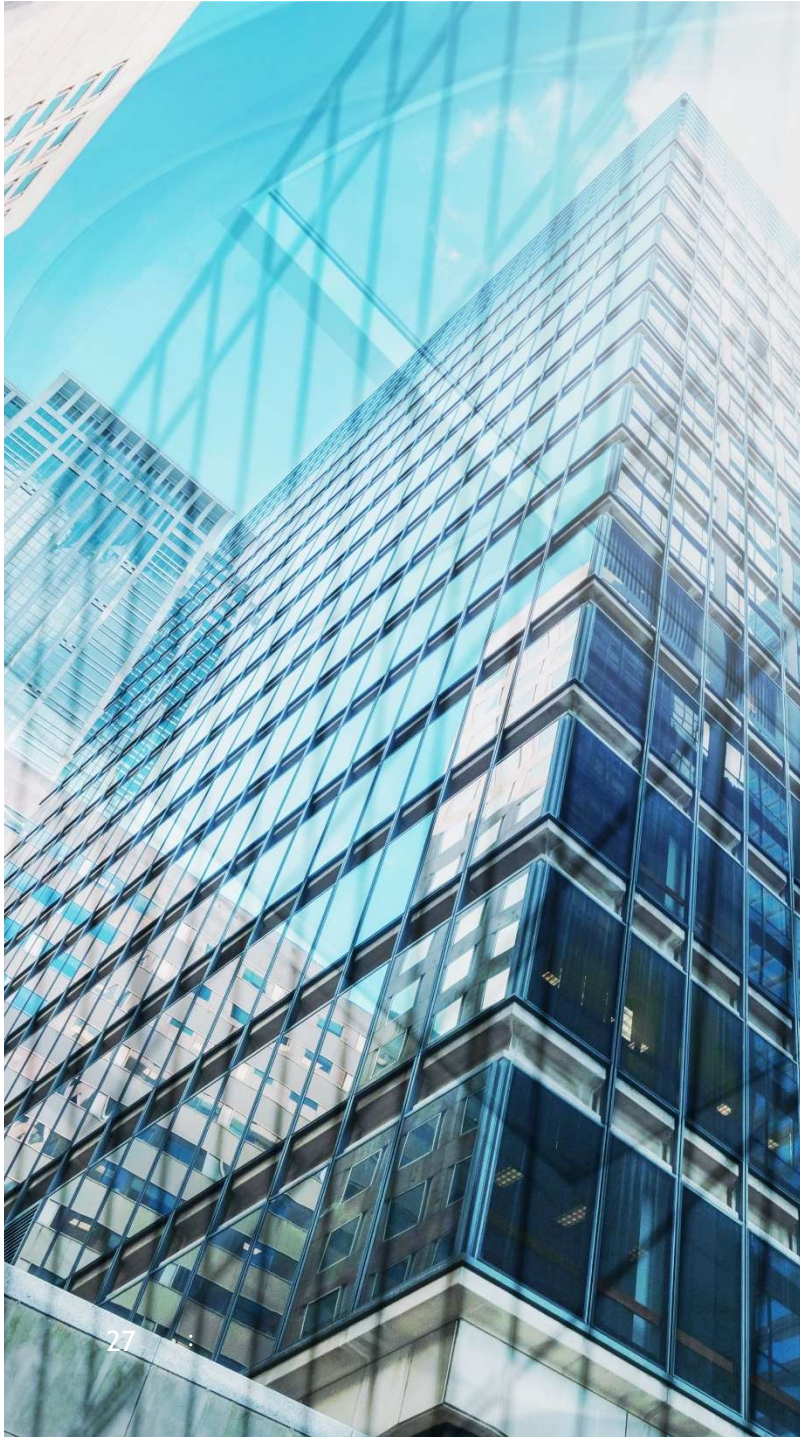


3. Les propositions

3.7 Les propositions spéciales

Article 54 : Les propositions spéciales

Article 55 : La reconsidération d'une question



4. L'élection

Article 56 : L'élection des officiers d'élection

Article 57 : L'élection des officiers d'assemblée

Article 58 : L'élection des membres du conseil d'administration

Article 59 : Les scrutateurs

Article 60 : La mise en candidature

Article 61 : L'élection par acclamation

5. Le vote

Article 62 : L'appel au vote

Article 63 : Le vote à main levée

Article 64 : Le vote par appel des fractions

Article 65 : Le vote par scrutin secret

Article 66 : Le vote par bulletins de vote

Article 67 : Le vote d'élection

Article 68 : Le vote par anticipation

5. Le vote

Article 69 : Le changement du vote d'un participant

Article 70 : Le vote du président

Article 71 : L'inscription d'une abstention

Article 72 : Le dépouillement du vote

Article 73 : Les majorités

Article 74 : Le résultat du vote

6. La levée de la séance

Article 75 : La levée de la séance

A person is sitting at a desk with a laptop, holding a coffee cup. A glowing digital globe with a network of white lines and dots is superimposed over the scene. The globe is partially obscured by an orange oval containing text.

TROISIÈME PARTIE

DOCUMENTATION RELATIVE AUX ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES



Troisième partie

Documentation relative aux assemblées des copropriétaires

- Document 1 : Avis de convocation à une assemblée générale de transition par l'administrateur provisoire
- Document 2 : Avis de convocation à une assemblée de transition par un copropriétaire
- Document 3 : Avis de convocation à une assemblée générale annuelle
- Document 4 : Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour



Troisième partie

Documentation relative aux assemblées des copropriétaires

Document 5 : Avis de modification à l'ordre du
jour

Document 6 : Procès-verbal d'une assemblée
générale annuelle

Document 7 : Procuration

Document 8 : Résolution écrite unanime
tenant lieu d'assemblée des
copropriétaires

Document 9 : Bulletin de vote



Troisième partie

Documentation relative aux assemblées des copropriétaires

Document 10 : Résolution de l'assemblée des copropriétaires visant l'adoption des règles de procédure

Document 11 : Demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire par un groupe de copropriétaires

Document 12 : Avis de convocation d'une assemblée générale extraordinaire par un groupe de copropriétaires

Document 13 : Feuille de présences

QUESTIONS



MERCI

LJT
AVOCATS

Me Yves Papineau, Ad. E.
LJT AVOCATS, S.E.N.C.R.L.
514-842-8894 | yves.papineau@ljt.ca

380, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
Tél. : 514 842-8891 | Fax : 514 842-6202 | ljt.ca