

2020



Point de Mire



Par Me Stefania Chianetta,
avocate, arbitre et médiatrice accréditée
spécialisée en copropriété (IMAQ)
CHIANETTA AVOCATS

Revue de l'actualité 2020 en copropriété

Au moment où j'écrivais ma chronique de l'été dernier, une amélioration de la situation sanitaire du Québec semblait évidente : les nouveaux cas par jour diminuaient, les décès et la perte de nos aînés aussi. Nous avions l'été devant nous, le déconfinement ne pouvait être plus bienvenu.

Après la magnifique saison estivale que nous avons eue, la réalité semble nous rattraper : la 2^{ème} vague appréhendée semble vouloir se frayer un chemin, alors que les vaccins ne sont pas encore disponibles. Les zones passent du vert au jaune, du jaune à l'orange, et nous apprivoisons tous, plus ou moins habilement, une sorte de confiance dans la fatalité, dans l'imprévisibilité de l'époque que nous traversons, où il devient de plus en plus difficile de prévoir à court et moyen terme et de tenir des choses pour acquises.

Il nous faut donc tous, collectivement, mais surtout et d'abord individuellement, redoubler de prudence et faire preuve d'une vigilance encore plus accrue : pour nos êtres chers, nos familles, pour nos voisins, pour notre copropriété, pour notre bien-être sociétal.

Et qu'on se le dise : Covid-19 ou pas, 2020 fut une année faste pour la copropriété québécoise : elle lui aura permis de moderniser sa législation et d'expérimenter des nouvelles façons de faire qui, après les premiers tâtonnements, se révèlent fort appréciées par les copropriétaires et les administrateurs des syndicats de copropriété.

Janvier 2020

10 janvier 2020 : Entrée en vigueur de plusieurs dispositions du **Projet de Loi 16** (Loi 28)¹

¹ **Projet de loi 16** sanctionné le 11 décembre 2019 : Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, Chapitre 28)

Principales modifications :

- Reconnaissance de la clause pénale comme disposition de la partie « Acte constitutif » de la déclaration de copropriété (1053 C.c.Q.);
- Obligation de tout nouvel acquéreur d'aviser le syndicat dans les 15 jours de l'acquisition (1065 C.c.Q.);
- Obligation du copropriétaire locateur d'aviser le syndicat dans les 15 jours et divulgation complète des informations en lien avec le(s) locataire(s), le bail etc. (1065 C.c.Q.);
- Obligation du syndicat de remettre certains documents à tout promettant-acheteur (1068.2 C.c.Q.);
- Droit d'obtenir les plans et devis de l'immeuble préparés et/ou détenus par l'architecte et/ou l'ingénieur du promoteur (1083.1 C.c.Q.);
- Inhabileté automatique d'un administrateur en cas de défaut de paiement des charges communes (1086 C.c.Q.);
- Remise des procès-verbaux des décisions du conseil d'administration à tous les copropriétaires, dans les 30 jours de la réunion (1086.1 C.c.Q.);
- Possibilité de contester judiciairement une décision du conseil d'administration (1086.2 C.c.Q.);
- Quorum nécessaire pour les décisions visées à l'article 1097 (modifié) en cas d'ajournement d'assemblée (1089 C.c.Q.);
- Présomption de représentation de l'indivisaire absent (1090 C.c.Q.);
- Modification du nombre de voix requis pour les décisions relevant de l'article 1097 (double majorité) (1097 C.c.Q.);
- Remise du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires à tous les copropriétaires, dans les 30 jours de l'assemblée (1102.1 C.c.Q.).

Mars 2020

14 mars 2020 : Covid-19 : déclaration de l'état d'urgence, suspension des délais judiciaires et de prescription, mesures sanitaires, mesures de distanciation, interdiction de rassemblements, restrictions aux déplacements, confinement.

En copropriété, les assemblées générales prévues sont reportées, les budgets existants reconduits, les mandats des administrateurs en poste continués, les travaux en cours suspendus, ceux à venir reportés.

Les conseils d'administration et les gestionnaires doivent rapidement apprendre à jongler avec une nouvelle

réalité : l'entretien et la désinfection constante des parties communes, la mise en place de mesures sanitaires préventives visant à assurer la santé et la sécurité des occupants de l'immeuble.

Les sommes initialement affectées à certains postes du budget sont transférées au poste de l'entretien de l'immeuble, salaire du concierge.

17 mars 2020 : Sanction du **Projet de loi 41** (Loi 5)²

Principales dispositions :

- La description des parties privatives doit obtenir l'approbation de plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires avant le 13 juin 2020 (1070 alinéa 3 C.c.Q.);
- Amendement à l'article 1074.2 C.c.Q.³ quant au remboursement de la franchise d'assurance du syndicat ou les sommes engagées par le syndicat pour la réparation du préjudice occasionné aux biens⁴;
- Ajout d'un 5^{ème} paragraphe à l'article 1097 C.c.C. concernant les décisions sur la modification de la description des parties privatives.

Avril 2020

15 avril 2020 : Règlement sur l'assurance en copropriété⁵

Principales modifications :

- Montant minimal de l'assurance responsabilité des copropriétaires : 1 000 000\$⁶ ou 2 000 000.00\$⁷ selon le nombre de fractions de copropriété de l'immeuble (1064.1 C.c.Q.);

² Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019 (2020, Chapitre 5)

³ Entré en vigueur le 13 décembre 2018.

⁴ Amendé le 17 mars 2020

⁵ **Règlement sur l'assurance des copropriétés** du 15 avril 2020: Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divises et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de la loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières

⁶ Moins de 13 fractions

⁷ 13 fractions et plus

Joignez-vous à nous sur ZOOM



Institut de la copropriété
du Québec

Soirée **CONDO**



JAN+PRO Montréal

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

Samedi 17 octobre 2020 | 9h00 à 11h00

La Gérance en copropriété

Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction (quote-part) détenue par les copropriétaires. De plus, les copropriétaires qui disposent et utilisent des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges en résultant.



AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Conférencier : Jacques Mathieu

Jeudi 8 octobre | 19h00 à 20h00

Problèmes d'insonorisation en copropriété !

Comment optimiser la performance acoustique de vos condos. L'acoustique est souvent un sujet chaud en copropriété. Et si on vous offrait quelques outils pour surmonter ce casse-tête plus facilement? C'est exactement ce que propose Acoustique 101 pour la copropriété.

**Au cours du webinaire
vous en apprendrez davantage sur :**

- L'établissement des rendements acoustiques IIC
- Les notions de base d'acoustique
- Le comportement des bâtiments en acoustique
- La responsabilité des copropriétaires
- Programme AcoustiCONDO

Au final vous aurez un outil pour mieux gérer les problématiques d'acoustique dans votre bâtiment.

Inscription en ligne à **ExpoCondo.ca**

- Fonds d'auto-assurance et détermination de la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance (1071.1 C.c.Q.);⁸
- Évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble réalisée par un membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1073 C.c.Q.)⁹

26 avril 2020 : Arrêté numéro 2020-029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux

- Le législateur permet dorénavant, temporairement, la tenue d'assemblées de copropriétaires de façon virtuelle.

Mai 2020

5 mai 2020 : Arrêté numéro 2020-032 de la ministre de la Santé et des Services sociaux

- Le législateur permet que ce soit le conseil d'administration du syndicat qui établisse les fiches descriptives des parties privatives, et que cette description soit réputée valide jusqu'à ce qu'elle soit entérinée ou modifiée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la première assemblée des copropriétaires qui sera tenue après cette décision;
- Le législateur maintient la date du 13 juin 2020 comme date limite pour l'adoption des fiches descriptives par le conseil d'administration;
- **NOTE IMPORTANTE : prévoir un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle ou extraordinaire des copropriétaires (ratification ou modification des fiches descriptives);**
- L'adoption se fait suivant la majorité prévue à l'article 1096 C.c.Q.
- La modification se fait suivant la double majorité prévue à l'article 1097 (5e) C.c.Q.

Juin 2020

On commence à déconfiner et on jongle : ouvre-t-on la piscine? Ouvre-t-on la terrasse?

Septembre 2020

1^{er} septembre 2020 : Réouverture des tribunaux et reprise de la computation des délais de procédure civile et de prescription

Octobre 2020

15 octobre 2020 : entrée en vigueur de l'obligation, pour tous les copropriétaires, de souscrire à une assurance responsabilité :

- Montant minimum de 1 000 000.00\$ si l'immeuble comporte moins de 13 fractions de copropriété utilisées ou pouvant être utilisées comme unité d'habitation ou pour l'exploitation d'une entreprise.
- Montant minimum de 2 000 000.00\$ si l'immeuble comporte 13 fractions de copropriété ou plus.

ET PENDANT CE TEMPS : LA COPROPRIÉTÉ 2.0

Les modes privés de règlement des différends et des conflits en copropriété passent en mode virtuel

La crise sanitaire que nous avons traversée et que nous continuons à vivre a ébranlé nos institutions, nos façons de faire, nos processus, nos méthodes. Elle a mis en évidence la désuétude ou l'inefficacité de certains de nos services publics. Parmi ceux-ci, l'appareil judiciaire n'a pas fait exception et la Covid-19 aura eu comme effet positif de forcer l'accélération d'une réforme souvent annoncée mais qui se faisait attendre et trainait en longueur.

Durant cette période d'incertitude où le Québec fut en arrêt, les intervenants en copropriété ont dû faire preuve de créativité, d'audace, de courage. Il a fallu se réorganiser. Rapidement. Très rapidement.

En même temps que les syndicats apprenaient que leurs dossiers judiciaires étaient suspendus, que les rassemblements (lire assemblées) étaient interdits, qu'il leur faudrait puiser dans le budget afin de pouvoir offrir un environnement propre et sécuritaire à tous les copropriétaires et occupants

⁸ Devra être constitué pour le 15 avril 2022

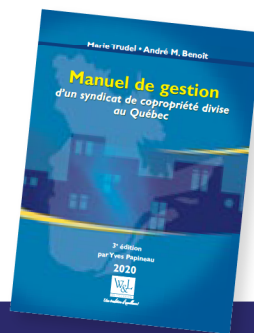
⁹ Entrera en vigueur le 15 avril 2021



Joignez-vous à nous sur ZOOM



Conférenciers : Me Yves Papineau
Avocat émérite



Offert en visioconférences

Samedis 24 octobre et 21 novembre | 9h à 12h

Depuis 2018, trois projets de loi ont été adoptés et un règlement a été édicté suite à l'adoption du projet de loi 141, modifiant plusieurs dispositions du *Code civil du Québec* en matière de copropriété divisée.

Me Yves Papineau, vous propose, en utilisant la nouvelle version du Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec, d'étudier ces nouveaux droits et ces nouvelles obligations des divers intervenants du monde de la copropriété divisée.

Que ce soit pour les gestionnaires, les administrateurs, les copropriétaires ou les promettants acheteurs, il faut connaître ces nouvelles dispositions et bien les comprendre.

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

de l'immeuble, en même temps qu'ils apprenaient à jongler avec les différentes interdictions, règles de distanciation et mesures d'hygiène et qu'ils devenaient bien malgré eux des spécialistes improvisés de l'application de mesures sanitaires évoluant à une vitesse parfois difficile à suivre, il a fallu réfléchir, il a fallu oser pour pouvoir mettre en œuvre les changements nécessaires à la mise en place de mesures et de processus novateurs pour des services essentiels à la vie en copropriété.

Ceux qui me connaissent, qui lisent mes chroniques ou me suivent sur les réseaux sociaux¹⁰ savent toute l'importance et la considération que j'accorde aux modes privés de résolution des conflits ou des différends (« PRD »)¹¹. Pour moi, ils sont la voie de l'avenir de l'encadrement de la vie en copropriété.

Dans le contexte social qu'est la copropriété, où les individus qui la composent se côtoient quotidiennement, aujourd'hui plus que jamais, où des individus issus de différents milieux, cultures, éducations se mélangent et doivent cohabiter et interagir quotidiennement, et devront continuer à le faire malgré leurs différends, il fallait trouver une alternative pour les syndicats de copropriété, administrateurs et copropriétaires qui, soit vivent un différend et veulent obtenir une décision finale et sans appel rapidement, soit veulent prévenir un différend ou tenter d'en arriver à une solution négociée, à une entente mutuellement convenable à toutes les parties.

Naturellement, il ne servait à rien de reproduire les modèles connus puisque de toute évidence ils sont dépassés, débordés, engorgés. Il fallait donc trouver des alternatives novatrices, simples, rapides, efficaces, abordables pour tous et surtout moins onéreuses.

C'est dans cet état d'esprit et forts de la passion qui nous anime pour notre domaine de pratique et muni de notre volonté d'aider les syndicats de copropriété, les administrateurs et les copropriétaires à pouvoir continuer de vivre une cohabitation sans trop de tracas et de pouvoir régler ceux qui pourraient survenir, c'est avec cet état d'esprit que certains arbitres et médiateurs spécialisés en copropriété ont investi les efforts nécessaires pour se former et s'outiller technologi-

quement afin de pouvoir vous offrir la tenue d'arbitrages et de médiations à distance, par l'entremise de salles virtuelles sécurisées et confidentielles.

Vous pourrez trouver les médiateurs et les arbitres spécialisés en droit de la copropriété qui offrent de tels services à distance sur le site mediationetarbitrageencopropriete.ca

Le recours à la médiation et à l'arbitrage pour régler des conflits en copropriété commence à être très bien établi. Depuis les dernières années, les déclarations de copropriété contiennent des dispositions qui prévoient le recours obligatoire à la médiation et à l'arbitrage en cas de conflit, à l'exclusion des tribunaux (souvent appelées « clauses compromissoires »).

La réflexion et la pensée juridique évoluent. La société change; les habitudes, mœurs et usages aussi. En conséquence, les tribunaux sont de plus en plus portés à donner plein effet à ces clauses dites « compromissoires » lorsqu'un différend est, malgré tout, institué devant les tribunaux de droit commun. Ainsi, les tribunaux font de plus en plus droit aux Demandes en nomination de médiateur ou d'arbitre, aux Demandes de transfert d'un dossier à un arbitre et autres demandes semblables qui renvoient le différend à la juridiction de l'arbitre ou du médiateur.

Ces modes privés de prévention et de règlement des différends sont une alternative aux tribunaux publics, une alternative qui est de plus en plus présente dans le paysage juridique des copropriétés. Et le phénomène n'est pas seulement québécois.

Si la progression de l'utilisation des PRD était constante depuis les 2-3 dernières années, elle l'est encore plus depuis la crise occasionnée par la Covid-19 en raison de la suspension des activités judiciaires et de l'engorgement des tribunaux qui s'ensuivra dans les prochains mois, prochaines années.

Le système était déjà engorgé, rempli à pleine capacité, que dis-je, à double capacité, avant la Covid-19. Il ne suffisait déjà plus. Ajoutons à ce débordement tous les dossiers qui n'ont pu procéder depuis le 14 mars, tous les dossiers qui ont été reportés, tous les recours qui n'ont pu être institués et qui attendaient sur nos bureaux que la suspension soit levée... Ils viendront s'ajouter à la surcharge et aux délais déjà extrêmement longs que nous connaissons.

¹⁰ Page LinkedIn de Me Stefania Chianetta et page Facebook de Chianetta Avocats

¹¹ Sur ce sujet, voir les éditions de l'automne 2017 et automne 2014

Les copropriétaires et les syndicats de copropriété du Québec semblent être de plus en plus nombreux à l'avoir compris et à intégrer ces modes privés de règlement des conflits à leur quotidien. En effet, depuis le printemps dernier, nous constatons un intérêt marqué pour la médiation et l'arbitrage, là où pourtant, habituellement, les parties auraient opté pour des recours devant les tribunaux de droit commun, malgré les délais et les coûts inhérents.

Si l'on connaît mieux la médiation, il en est souvent autrement de l'arbitrage.

Il faut savoir que le recours à l'arbitrage se prête à toutes les situations, incluant celles visant à obtenir une décision pour ordonner le respect d'une des dispositions de la déclaration de copropriété (ordonnance de nature injonctive) ou pour obtenir une déclaration sur l'interprétation à donner à une disposition (ordonnance de jugement déclaratoire). Il permet de débloquer des différends ou des situations conflictuelles ou d'interprétation qui risquent de paralyser la copropriété, ou son administration.

L'arbitrage est un processus très similaire au processus judiciaire, mais de loin simplifié, beaucoup beaucoup plus rapide et surtout moins coûteux que les recours judiciaires traditionnels. **La décision qui sera rendue par l'arbitre à la suite de l'audition du dossier sera finale et sans appel. Avantage indéniable : la décision pourra être rendue à l'intérieur d'un délai de quelques mois, voire quelques semaines en cas d'urgence. Cette décision sera rendue par un(e) arbitre spécialisé(e) en droit de la copropriété, par un professionnel du droit qui connaît les lois, les règles, les décisions rendues, les principes, les autorités et les usages en copropriété.** En cas de défaut par une des parties de respecter la décision arbitrale rendue, celle-ci pourra faire l'objet d'une homologation et être exécutée comme tout autre jugement.

En résumé, les avantages sont indéniables :

- Économie de temps;
- Non nécessité de déplacement;
- Pas de frais de stationnement;
- Confort des lieux;
- Climat convivial contribuant à réduire le stress ou l'anxiété que peuvent vivre les parties et les témoins;
- Réduction des tensions entre les parties;

- Plus vastes disponibilités;
- Rapidité
- Fiabilité
- Discrétion;
- Réduction des coûts et j'en passe.

Ce tous des points positifs qui permettent aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires d'avoir accès à la justice de façon rapide et beaucoup moins onéreuse, que ce soit par une entente à l'aide d'un médiateur ou par l'obtention d'une décision rendue par un(e) arbitre spécialisé(e) dans le domaine de la copropriété.

Alors en cas de litige né ou à naître, en cas de différend ou de conflit, **votre premier réflexe devrait être d'aller vérifier votre déclaration de copropriété**¹². Si vous n'êtes pas certains de ce que contient votre déclaration de copropriété à ce sujet, ou avez des doutes sur l'application ou la portée de la clause qui s'y trouve, n'hésitez pas à communiquer avec nous; il nous fera plaisir de vous fournir les explications nécessaires.

Et pour les syndicats dont la déclaration ne contient pas de clause de médiation et/ou d'arbitrage obligatoire, sachez que **le recours à ces modes privés de résolution des conflits peut toujours être convenu de façon consensuelle, si les parties y consentent au moment où le différend naît.**

Ces modes privés de résolution des différends me semblent plus que jamais L'ALTERNATIVE fiable, simple et rapide à privilégier dans un contexte où il est plus que prévisible que les tribunaux seront de plus en plus sollicités et ne suffiront pas à la tâche. J'aurais d'ailleurs bientôt d'autres nouvelles à vous annoncer à ce sujet.

Et si certains d'entre nous avions initialement quelques hésitations, voire des appréhensions, il s'avère dans les faits que ça se passe bien, très bien même, et que les participants, ainsi que leurs procureurs lorsqu'ils sont représentés, sont plus que satisfaits de l'expérience.

Quant aux syndicats de copropriété et copropriétaires qui, pour une raison ou une autre, ne voudraient pas se prévaloir des modes privés de résolution des conflits que sont la

¹² Habituellement, les clauses de médiation et d'arbitrage se trouvent à la fin de l'Acte constitutif, avant le début de la section « Règlement d'immeuble ».



« OFFREZ À VOS COPROPRIÉTAIRES ET À VOTRE SYNDICAT
LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT ASSURÉE! »

— Sandy Ghonaim, gestionnaire de copropriétés à Montréal

HydroSolution, c'est aussi une équipe dédiée aux copropriétaires, aux syndicats de copropriétés et aux comités d'administration. Obtenez des solutions clés en main et sans tracas. HydroSolution, la meilleure façon de garder votre eau chaude et vos pieds au sec.

Déjà plus de 850 000 personnes nous font confiance!

**Contactez notre équipe dédiée aux gestionnaires au
1 877 326-0606, poste 4228 – info@hydrosolution.com**



LA TRANQUILLITÉ D'ESPRIT À PETIT PRIX!

ON LIVRE
ON INSTALLE
ON RÉCUPÈRE

Profitez de notre garantie prolongée et d'une grande efficacité énergétique à prix compétitif grâce à notre grand pouvoir d'achat. Obtenez la tranquillité d'esprit avec l'assistance en tout temps, 24 h/24 et 7 j/7.



PRÉVOYEZ L'IMPRÉVISIBLE...

FINI LES DÉGÂTS D'EAU
AVEC AKWA

Le système AKWA Technologies détecte les fuites et coupe automatiquement l'arrivée d'eau. Sa fonction **AKWA Concierge** permet de consulter et de gérer de manière centralisée toutes les alarmes et notifications pour assurer la pérennité de vos installations. Elle vous alerte par courriel ou texto au besoin. Le choix idéal pour les gestionnaires.

médiation et l'arbitrage, et qui continueraient à préférer recourir aux modes publics de résolution des différends par les tribunaux traditionnels, espérons que les avancées technologiques dont a bénéficié le système judiciaire depuis avril – mai dernier puissent avoir un impact positif concret sur les coûts que doivent assumer les syndicats de copropriété et les copropriétaires pour se faire entendre, mais également et surtout sur les longs délais qu'ils doivent attendre avant d'être entendus et de pouvoir obtenir un jugement.

Les assemblées virtuelles

Le dernier écueil qui restait pour que la copropriété du Québec d'aujourd'hui puisse passer à l'ère numérique était, jusqu'à récemment, la tenue des assemblées de copropriétaires en présence (en personne).

Or, en temps de Covid-19, vu les mesures de distanciation et l'interdiction de rassemblements, il était impossible de penser pouvoir tenir une assemblée en présence les uns des autres.

Afin de pallier à l'écueil constitué par les mesures de distanciation et l'interdiction de rassemblements, le 26 avril 2020, par arrêté numéro 2020-029 de la Ministre de la Santé et des services sociaux, le législateur permettait que les assemblées générales annuelles ou extraordinaires des syndicats de copropriété puissent être tenues à distance, de façon virtuelle, à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux.

Cette mesure, mise en place à la fin d'avril dernier, bien que supposée être temporaire, aura permis, depuis, le développement et la mise en marché de programmes et de logiciels spécialisés pour les assemblées de copropriétaires, respectueux des considérations et exigences légales propres à la copropriété québécoise.

Et une fois de plus, les syndicats de copropriété du Québec ont répondu « présent » : plusieurs centaines d'assemblées générales ont été tenues de façon virtuelle depuis la fin avril 2020, dans des copropriétés de toutes dimensions, et l'agenda des prochains mois serait déjà à toutes fins pratiques complet!

Ici aussi, les administrateurs et les copropriétaires ont rapidement vu les avantages indéniables d'une telle avancée: économie de temps, d'argent, de déplacement et d'inconvénients divers que permet une telle façon de procéder aux

assemblées : les copropriétaires peuvent se connecter de partout au monde, de la façon et par le moyen technologique qui leur convient le mieux, sans avoir à se déplacer, sans devoir donner de procuration, sans devoir prendre de dispositions particulières pour pouvoir être présents afin de participer à la vie démocratique de leur copropriété.

De façon assez unanime, je peux vous affirmer que les intervenants en copropriété espèrent que cette ouverture du législateur soit là pour rester définitivement, qu'elle ne soit qu'un début et que cette option demeure, telle quelle et en mode mixte, c'est-à-dire en permettant à ceux qui le désirent d'être présents sur place et aux autres de participer par voie virtuelle. Ça permettrait entre autres de remédier au problème criant d'absence de quorum suffisant que rencontrent régulièrement certains syndicats de copropriété, avec les coûts qui découlent des ajournements requis. **En fait, dans certaines grandes copropriétés où le quorum à la 1^{ère} assemblée générale était habituellement de 15 à 20%, nous avons eu des quorums de plus de 85-90% des voix! Tout un changement!**

Comme je le mentionnais dans ma chronique du printemps dernier, il y aura un avant et un après Covid-19 et les choses ne seront plus jamais vraiment pareilles. Je nous souhaite, en tant que société, que ce que nous avons appris, que les moyens dont nous nous sommes dotés, que les structures que nous avons mis en place et que les avancées que nous avons réalisées au cours des derniers mois soient là pour rester, puisqu'elles facilitent grandement et améliorent notre quotidien et notre qualité de vie.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, il ne me reste qu'à vous souhaiter de passer un très bel automne. Prenez soin de vous, de vos familles, de vos êtres chers. C'est ça l'essentiel. Pour le reste, si vous avez des questions sur un des sujets couverts par la présente chronique ou tout autre sujet, sachez que nous sommes là et qu'il nous fera plaisir de vous aider. ○

Bon automne et à bientôt!

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée spécialisée en droit de la copropriété (IMAQ)

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2020-Tous droits réservés