

## NOUVELLE DE DERNIÈRE HEURE

### L'adoption par l'assemblée des copropriétaires de la fiche descriptive avant le 13 juin, reportée.

#### Fiches descriptives des parties privatives pour l'assurance – Arrêté du 5 mai 2020 de la ministre de la Santé et des Services sociaux

**M<sup>e</sup> Christine Gagnon, notaire émérite**

**Gagnon Bujold notaires**

**Professeure associée à la Faculté de droit de l'Université de Montréal  
Chercheure associée à la Chaire du notariat de l'Université de Montréal**

Les syndicats ont été très nombreux à nous interpellé devant une obligation créée par l'Assemblée nationale qui a adopté et mis en vigueur le Projet de loi 41 le 17 mars dernier. Il s'agit de l'obligation pour les syndicats qui existaient avant le 13 juin 2018 qui ne sont pas contrôlés par le promoteur, d'adopter en assemblée des copropriétaires, la description des parties privatives permettant d'identifier les améliorations apportées à l'immeuble. Cette exigence d'adopter le texte en assemblée des copropriétaires n'existait pas dans le *Code civil* avant cette date. L'article 1073 C.c.Q. prévoyait seulement que ces syndicats devaient tenir à la disposition des copropriétaires cette description au plus tard le 13 juin 2020. C'est pourquoi l'ajout de cette obligation à la loi en pleine crise sanitaire a littéralement semé la panique chez presque tous les dirigeants des moyennes et grandes copropriétés.

Constatant cette réalité à laquelle les syndicats étaient confrontés, nous avons, M<sup>e</sup> Joli-Cœur, M<sup>e</sup> Papineau et moi interpellé nos ordres professionnels. Nous saluons ici la solidarité entre nos ordres professionnels alors que M<sup>e</sup> François Bibeau, Président de la Chambre des notaires et Me Paul-Matthieu Grondin, Bâtonnier du Québec, ont rapidement transmis une lettre conjointe au ministère des Finances

du Québec, le 16 avril 2020. Cette lettre réclamait une intervention du gouvernement afin de permettre aux syndicats de se sortir de cette impasse en suspendant l'application de la mesure qui impose une assemblée des copropriétaires. M<sup>e</sup> Bibeau a d'ailleurs réitéré cette demande directement et de vive voix à la ministre de la Justice, Madame Sonia LeBel, le 4 mai dernier lors d'une rencontre virtuelle. Le RGCCQ, ainsi que d'autres organismes ont aussi fait des représentations auprès du gouvernement. Toutes ces démarches ont porté fruit auprès du gouvernement.

C'est le 5 mai que la ministre Madame Danièle McCann a signé l'arrêté 2020-032 en vertu de la Loi sur la santé publique. On peut y lire :

« Qu'à l'égard des copropriétés divises établies avant le 13 juin 2018 dont le syndicat n'est pas contrôlé par le promoteur, la description des parties privatives visée au troisième alinéa de l'article 1070 du *Code civil* puisse être établie par le conseil d'administration du syndicat plutôt que par une décision des copropriétaires 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 tenue après cette décision; »

C'est sans doute avec un grand soulagement que les syndicats apprendront qu'ils n'ont pas à

faire adopter par l'assemblée des copropriétaires la fiche descriptive des parties privatives avant le 13 juin 2018. Il faut toutefois que le conseil d'administration adopte cette description avec la même date butoir. Il le fera soit par une résolution écrite signée par tous les membres du conseil d'administration, soit par résolution adoptée en réunion virtuelle qui sera constatée sur un procès-verbal. Cette résolution écrite ou ce procès-verbal devront être transmis aux copropriétaires dans les 30 jours de leur adoption selon ce qui est prévu au *Code civil*.

La plupart des syndicats ont déjà terminé ou presque cet exercice de dresser la description requise. Évidemment, les visites à domicile ne sont pas permises, mais rien n'empêche les dirigeants du syndicat ou les professionnels qui préparent cette fiche descriptive de contacter les copropriétaires par téléphone, par courriel. Ils pourront ainsi obtenir des informations verbales, des documents, des photographies et même des vidéos dans les cas où ce serait utile pour compléter le document en temps requis.

Les fiches descriptives adoptées par le conseil d'administration à compter de ce décret sont valides. Pour les conseils d'administration qui auraient déjà adopté la fiche descriptive en vertu des dispositions de la déclaration de copropriété avant le 17 mars 2020, alors que l'obligation de le faire en assemblée n'existait pas, on pourrait leur conseiller de l'adopter à nouveau en exécution de l'arrêté cité ci-dessus.

Par la suite, les descriptions adoptées par le conseil d'administration devront être confirmées par l'assemblée. Ainsi, lors de la première assemblée des copropriétaires qui suivra, qu'elle soit virtuelle ou en présentiel, les copropriétaires devront voter pour entériner ou modifier cette description à la majorité des voix présentes ou représentées. Il ne faudra donc pas oublier de porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des copropriétaires.

On peut rappeler que par la suite, lorsque l'assemblée aura adopté la fiche descriptive, elle ne pourra être modifiée que par l'assemblée agissant cette fois avec la majorité de l'article 1097 C.c.Q. comme le prévoit la loi adoptée le 17 mars 2020.

C'est donc avec beaucoup de reconnaissance envers tous ceux qui ont travaillé d'arrache-pied pour mettre cette mesure d'urgence en vigueur, y compris plusieurs fonctionnaires qui se sont impliqués avec dévouement, que nous annonçons la nouvelle qui sera la bienvenue pour tous les dirigeants des syndicats du Québec et les copropriétaires.

# COVID-19 : Place aux assemblées de copropriétaires virtuelles



Tenir et convoquer des assemblées de copropriétaires en personne est devenu impossible (ou presque), pour une grande majorité de syndicats, en raison des règles de distanciation sociale à respecter, ainsi que des rassemblements collectifs interdits pour des motifs sanitaires. Cette situation cause de nombreux soucis. Pour atténuer ces retombées négatives pour nombre de syndicats de copropriétaires comme aux autres organismes, un arrêté ministériel annoncé le 26 avril 2020 permet, exceptionnellement, la tenue d'assemblées à distance (virtuelles) moyennant certaines conditions. Bien que l'option virtuelle ne soit pas une panacée, cette mesure devrait aider plusieurs syndicats de copropriétaires à remplir leur obligation de tenir l'assemblée annuelle.

Dans ce cinquième bulletin produit par [Condolegal.com](http://Condolegal.com), les lecteurs prendront connaissance (en détail) de cet arrêté ministériel 2020-029, ainsi que de ses conséquences sur les assemblées de copropriétaires en termes organisationnels. Un autre article expose la mise en œuvre de solutions informatiques visant la tenue efficace de ces assemblées virtuelles.

Ce bulletin met à contribution trois des plus éminents juristes en droit de la copropriété au Québec, à savoir :



**Christine Gagnon**,  
notaire émérite  
et associée chez  
**Gagnon Bujold notaires**  
Tél.: 581 742-4212  
[cgagnon@gbnotaires.ca](mailto:cgagnon@gbnotaires.ca)



**Yves Joli-Coeur**,  
avocat émérite chez  
**Therrien Couture Joli-Coeur**  
et secrétaire général  
du **RGCQ**  
Tél.: 514 335-9595 p. 6601  
ou 855 633-6326  
[yves.joli-coeur@groupepcj.ca](mailto:yves.joli-coeur@groupepcj.ca)



**Yves Papineau**,  
avocat émérite et associé  
chez **LJT Avocats**  
et membre du CA  
du **RGCQ Montréal**  
Tél.: 514 842-8894  
[yves.papineau@ljt.ca](mailto:yves.papineau@ljt.ca)



# Assemblées de copropriétaires virtuelles

## L'arrêté ministériel numéro 2020-029

M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur Ad. E. - M<sup>e</sup> Christine Gagnon. not. E

La copropriété québécoise passe à l'ère du numérique, du moins temporairement, en raison de la COVID-19. Assemblées virtuelles, réunions tenues à distance et votes électroniques figurent désormais au menu. Depuis le 26 avril 2020, l'arrêté ministériel 2020-029, de portée générale, offre une nouvelle option aux copropriétaires. Désormais, le droit temporairement en vigueur leur permet de se réunir virtuellement. Ils évitent ainsi d'avoir à remettre une procuration à un tiers qui, en temps normal, les représente et votent en leur nom. Mieux encore, la participation virtuelle des copropriétaires sera calculée pour l'obtention du quorum.

### La portée de cet arrêté ministériel

Pour bien comprendre les possibilités offertes par cet arrêté ministériel, il faut s'interroger sur son application en copropriété divisée. Cet arrêté stipule que toute réunion, séance ou assemblée qui ont lieu en personne, y compris celle d'un organe délibérant, peut se tenir à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux. Bien que les syndicats de copropriétaires ne soient pas nommément visés, il est certain que les deux organes décisionnels d'une copropriété, à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, peuvent tenir une réunion ou une assemblée virtuelle pendant la crise sanitaire. Dans le cas du conseil d'administration, le consentement de tous qui est exigé par le *Code civil* n'est pas requis pendant l'application du décret.

### Mise en œuvre de l'arrêté ministériel

Si l'arrêté ministériel s'applique aux assemblées de copropriétaires et aux réunions du conseil, encore faut-il savoir quelles sont les règles et modalités pour les tenir. Les conditions édictées pour la tenue d'une réunion virtuelle sont de deux ordres : d'une part, la simple tenue d'une

assemblée virtuelle, et d'autre part, la tenue de votes secrets. Voici quelques commentaires qui s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires virtuelle.

### Tenue de l'assemblée des copropriétaires virtuelle

Une assemblée générale virtuelle doit se tenir exclusivement au moyen de la technologie en ligne, sans nécessiter la présence physique de quiconque au même endroit. C'est vrai tant que les rassemblements sont interdits. Lorsqu'ils seront à nouveau permis, probablement de manière restreinte, on peut penser que l'assemblée pourrait être tenue virtuellement et en présence de quelques personnes, de manière hybride. Dans tous les cas, elle doit permettre de connaître la teneur des discussions entre les participants, ainsi que le résultat de la délibération des membres.

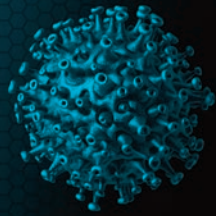
Les assemblées virtuelles des copropriétaires peuvent se dérouler par conférence téléphonique, visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, pourvu que les moyens mis en œuvre permettent l'identification des copropriétaires ou de leur mandataire, et que les participants puissent communiquer immédiatement entre eux.

En copropriété divisée, aucun fournisseur de plateformes d'assemblées virtuelles n'offrait, jusqu'à tout récemment, des produits taillés sur mesure pour répondre à ces besoins. Mais divers fournisseurs de services sont en voie d'élaborer des produits de ce genre.

### Vote (au scrutin) secret

Afin d'assurer la discrétion des votes, le scrutin secret pourrait être sollicité par le président d'assemblée, ou par tout copropriétaire présent ou représenté. À la différence des votes à main levée et par appel de fraction, le scrutin secret doit être prévu pour chaque résolution à l'aide d'un bulletin de vote. Celui-ci permet de dis-

CORONAVIRUS  
COVID-19



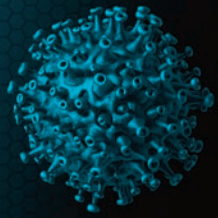
tinguer la position de chaque copropriétaire entre l'approbation, l'opposition et l'abstention.

Le président de l'assemblée doit s'assurer que le moyen de communication retenu garantit, autant que possible, la confidentialité des données qui lui sont transmises. Par ailleurs, il lui faut conserver les données propres aux bulletins de vote, à tout le moins jusqu'à l'expiration du délai pour contester une décision d'assemblée devant le tribunal. Ce délai est de 90 jours.

Il faut rappeler que le processus décisionnel en copropriété ne permet pas d'avoir un véritable vote secret au sens absolu du terme, car l'article 1090 du *Code civil du Québec* stipule que : « Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction ». Ainsi, le bulletin de vote doit forcément indiquer le nombre de voix attaché à la fraction du copropriétaire, ce qui risque d'enrayer son caractère secret. Le mot confidentiel est plus approprié en copropriété. On doit compter sur la discrétion des scrutateurs et des dirigeants de l'assemblée et du syndicat.

En vertu de l'arrêté ministériel, lorsqu'un vote secret est requis, il doit y avoir :

- Une décision prise par toutes les personnes qui ont un droit de vote quant au moyen de communication convenu;
- Ou, à défaut, par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquentement et de préserver le caractère secret du vote.



## Assemblées de copropriétaires virtuelles

L'arrêté ministériel numéro 2020-029 (suite)

### Moyen de communication convenu : Consensus entre les personnes ayant un droit de vote

Le principal obstacle à cette disposition vient du fait que les copropriétaires doivent avoir décidé — avant la tenue d'une assemblée de copropriétaires — du moyen de communication retenu. S'agit-il d'une décision qui requiert l'assentiment de tous les copropriétaires? Si tel est le cas, l'objectif pourra difficilement être atteint, surtout dans les moyennes et grandes copropriétés.

### Recueil des votes et préservation de leur caractère secret

L'arrêté ministériel énonce qu'advenant l'impossibilité d'obtenir une décision des personnes ayant un droit de vote, quant au moyen de communication, une deuxième option peut être envisagée : la mise en place d'un moyen permettant, à la fois, le recueil des votes de sorte qu'ils puissent être vérifiés subséquemment, ainsi que la préservation du caractère secret d'un vote. Ce procédé ne requiert pas l'assentiment préalable des copropriétaires.

### Autres règles applicables à la tenue d'assemblées virtuelles

La tenue d'une assemblée de copropriétaires dématérialisée n'abolit pas les règles relatives à sa préparation et à son organisation. Le processus qui mène à la convocation d'une assemblée générale de copropriétaires doit être scrupuleusement observé. Il faut respecter certaines conditions de forme et de délai, en vertu de la loi et de la déclaration de copropriété, autrement les décisions prises pendant cette assemblée pourraient être invalidées.

### Avis de convocation, ordre du jour et documents à transmettre

Les copropriétaires sont informés de la tenue de l'assemblée des copropriétaires par la réception d'un avis de convocation. Cet avis écrit doit indiquer la date, l'heure et le mode de connexion pour virtuellement accéder à l'assemblée, ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour. Normalement, la déclaration de copropriété

précise comment envoyer un avis de convocation. Advenant que rien ne soit précisé sur cette question, la loi n'impose aucune exigence particulière.

Toutefois, pour que la tenue d'une assemblée soit conforme aux règles, les administrateurs d'une copropriété doivent nécessairement convoquer tous les copropriétaires, raison pour laquelle il convient d'opter pour le moyen de transmission le plus sécuritaire possible. Ainsi l'envoi d'une convocation par courrier recommandé ou par courriel (si la déclaration de copropriété ne l'interdit pas) fait partie des choix à retenir. Par contre, la remise d'une convocation en mains propres ne devrait pas faire partie des options pour des raisons évidentes. Dans tous les cas, le syndicat devra prouver qu'il a convoqué tous les copropriétaires, par exemple au moyen d'un accusé de réception dûment signé.

L'avis de convocation doit toujours être accompagné d'un ordre du jour, ainsi que de divers documents dont les copropriétaires doivent prendre connaissance, afin de participer à l'assemblée en toute connaissance de cause. Les prescriptions de l'article 1087 du *Code civil du Québec* et celles contenues dans la déclaration de copropriété s'appliquent toujours, même pendant une assemblée virtuelle.

### Les copropriétaires n'ont pas tous la technologie pour assister à une assemblée virtuelle

On entend souvent la question posée par les dirigeants du syndicat : certains de nos copropriétaires n'ont pas les outils ou les aptitudes pour participer à une assemblée virtuelle, est-ce qu'on peut la tenir quand même? Dans les circonstances actuelles de crise sanitaire et avec l'application du décret, la situation du copropriétaire qui n'a pas les outils informatiques nécessaires s'apparente, en temps normal, à celui qui est en vacances, à l'étranger ou qui est à l'hôpital au moment de l'assemblée. Cela n'invalide pas l'assemblée. Il est important que tous les copropriétaires soient convoqués. Ensuite, il appartient à chacun de participer personnellement, de nommer un mandataire qui peut participer en leur nom ou de s'abstenir de se joindre à la réunion. En 2020, les gens

qui ne peuvent participer à une assemblée virtuelle sont l'exception et cela ne saurait paralyser l'assemblée et, par le fait même, le syndicat.

### Un pas en avant

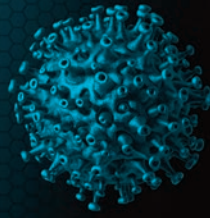
Les bienfaits liés à la dématérialisation des assemblées de copropriétaires sont multiples, à commencer par une réduction du nombre d'assemblées qui n'obtiennent pas le quorum. Un taux d'absentéisme élevé paralyse ces assemblées, si bien que les décisions importantes ne peuvent être prises, afin d'assurer la bonne marche d'une copropriété. À plus forte raison s'il faut obtenir des votes à la majorité renforcée.

Dans la mesure où une assemblée de copropriétaires est soutenue par des procédures exhaustives et une plateforme virtuelle fiable, permettant aux copropriétaires une communication adéquate entre eux, les assemblées virtuelles pourraient permettre un engagement accru des copropriétaires, au regard des affaires concernant leur copropriété.

Fort de l'expérience acquise au cours des semaines à venir, le législateur pourrait, après la pandémie liée au coronavirus, revoir les prescriptions du *Code civil du Québec* au sujet des assemblées de copropriétaires. Il serait souhaitable qu'il reconnaisse, formellement, le droit des syndicats de copropriétaires à convoquer une assemblée dite hybride. Dans le cadre d'une telle assemblée, celle-ci se déroulerait dans un lieu physique déterminé, mais les copropriétaires ou leurs mandataires auraient le choix d'y participer en personne ou par voie électronique.

La possibilité enfin accordée de tenir des assemblées virtuelles est un grand pas en avant! Elle permettra de sortir bien des syndicats d'une impasse insoluble. Il faut souligner, toutefois, que les moyennes et grandes copropriétés pourraient, pour plusieurs, connaître des difficultés techniques et logistiques à mettre en place de telles réunions à très court terme. Il faut leur laisser le temps de s'organiser et ne pas exercer sur les conseils d'administration des pressions trop fortes pour tenir ces assemblées très rapidement. Certaines le pourront, les autres le feront à moyen terme.





# Les assemblées à distance et leur organisation

M<sup>e</sup> Yves Papineau, Ad. E.

La crise du coronavirus (COVID-19) nous sensibilise à l'urgence de revoir nos façons de faire, et d'intégrer un mode virtuel pour nos échanges et rencontres. La préoccupation grandissante à l'égard de la propagation du coronavirus oblige les différents acteurs de la copropriété à évaluer diverses options pour la tenue des assemblées générales de copropriétaires, y compris la tenue d'assemblées partiellement ou entièrement en ligne à l'aide de contenus audio ou vidéo en continu.

Cela pourrait accélérer la réflexion quant aux diverses options pour la tenue des assemblées de copropriétaires traditionnellement tenues en personne, y compris la tenue d'assemblées des copropriétaires « virtuelles », qui se déroulent entièrement par voie électronique, ou « hybride », qui sont tenues dans un lieu physique déterminé, mais où les copropriétaires ont la possibilité de choisir d'y participer en personne ou par voie électronique.

## Des pouvoirs extraordinaires

Le 26 avril dernier, la ministre de la Santé et des services sociaux, Madame Danielle McCann annonçait, par arrêté ministériel, que pour la période de l'état d'urgence sanitaire les assemblées et réunions pouvaient se tenir autrement qu'en personne.

L'extrait pertinent de cet arrêté numéro 2020-029 se lit comme suit :

*QUE toute réunion, séance ou assemblée qui a lieu en personne, y compris celle d'un organe délibérant, puisse se tenir à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux; lorsque la loi prévoit qu'une séance doit être publique, celle-ci doit être publicisée dès que possible par tout moyen permettant au public de connaître la teneur des discussions entre les participants et le résultat de la délibération des membres;*

*QUE lorsqu'un vote secret est requis, celui-ci puisse être tenu par tout moyen de communication convenu par toutes les personnes ayant droit de vote ou, à défaut, par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote;*

## La portée restrictive de l'arrêté ministériel

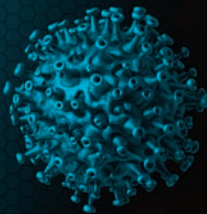
Cet arrêté ministériel ne modifie pas le *Code civil du Québec* en ce qui a trait à la tenue des assemblées de copropriétaires. Il faut retenir qu'il s'agit d'une mesure qui est temporaire, elle est valide jusqu'à la fin de l'urgence sanitaire ou jusqu'à ce que la ministre la modifie ou y mette fin.



Il faut comprendre de cette mesure qu'avant cet arrêté, à moins que la déclaration de copropriété ne le permette, les assemblées à distance n'étaient pas permises et nous doutons donc de leur validité. Il faudra donc tenir à nouveau ces assemblées ou à tout le moins faire ratifier les décisions qui ont été prises lors d'une nouvelle assemblée des copropriétaires afin d'éviter des contestations et les conséquences possibles.

Les autres obligations prévues au *Code civil du Québec* ou à la déclaration de copropriété pour la tenue des assemblées, ne sont pas modifiées par cet arrêté ministériel, elles demeurent obligatoires et doivent être respectées.

L'assemblée pourra donc se tenir par tout moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux. Il pourra s'agir de téléphone, visioconférence tels que Skype, FaceTime, Teams ou autre. Il faudra donc concevoir le mode d'opération et s'assurer d'avoir les moyens physiques et techniques par téléphone et d'autres par visioconférence, il faut avoir l'équipement nécessaire et le personnel compétent.



## Les assemblées à distance et leur organisation (suite)



### Les assemblées de copropriétaires dites décisionnelles

Lors d'une assemblée, si une résolution nécessite un vote et que tous les participants ayant droit de vote s'entendent sur le moyen de communication à être utilisé, la procédure sera simple, à défaut d'entente, le vote devra obligatoirement se tenir par tout moyen permettant à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et préservant le caractère secret du vote.

Il pourrait y avoir quand même des bulletins de vote papier, un enregistrement audio ou vidéo et audio ou un scrutateur virtuel qui pourrait attester du vote. Il faut se rappeler que depuis le 10 janvier 2020, le délai pour une demande d'annulation ou de modification d'une décision de l'assemblée des copropriétaires est de 90 jours et qu'en plus, tel délai est suspendu par les autorités pendant la période d'urgence sanitaire.

### Les assemblées de copropriétaires dites consultatives ou d'information.

Si le conseil veut tenir une assemblée des copropriétaires pour les informer ou demander leur opinion afin de prendre une décision, cette assemblée n'a pas besoin d'être aussi formelle qu'une assemblée régulière. Cependant, comme il est important de consulter les copropriétaires à l'occasion et de pouvoir discuter des sujets à l'ordre du jour, il faudra quand même prendre les moyens nécessaires pour que cette assemblée respecte les principes d'une assemblée délibérante et les dispositions de la loi et de la déclaration de copropriété.

### Conseils pratiques

La tenue d'une assemblée virtuelle de copropriétaires nécessite une préparation adéquate. Pour ce faire, il est indispensable de :

- Communiquer aux copropriétaires, suffisamment à l'avance, la marche à suivre pour participer à l'assemblée par voie électronique;
- Préciser toute exigence minimale d'ordre technologique;
- Indiquer la marche à suivre advenant qu'un copropriétaire ait à demander de l'aide pour se joindre à l'assemblée;
- Fournir des informations détaillées dans le formulaire de procuration sur la façon d'accéder à l'assemblée par voie électronique.

Les renseignements indiqués dans l'avis de convocation doivent également préciser la procédure de vote électronique aux copropriétaires lors de l'assemblée et fournir des mises en garde sur toute restriction relative à leur capacité de poser des questions au cours de l'assemblée.

### Constat

Ces assemblées à distances ou virtuelles sont donc un remède à la situation actuelle et seront très efficaces pour certains syndicats et plus difficilement réalisables pour d'autres à moins que l'équipement et la technologie adéquate soient utilisées. Depuis quelques semaines, ces produits émergent et il faudra bien les étudier et les comparer afin de choisir le plus adéquat. Il faut aussi tenir en compte, que cette possibilité de tenir une assemblée virtuelle est temporaire et qu'il faudra à tout le moins que le produit choisi puisse être utilisé pour les assemblées générales prévues au *Code civil du Québec*, à savoir en personne.

## NOUVEAUTÉ POUR LES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M<sup>e</sup> Yves Papineau, Ad. E.

Le *Code civil du Québec* prévoit depuis 1994 que les réunions du conseil d'administration d'un syndicat et seulement elles, peuvent être tenues à distance.

*Art 344. Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.*

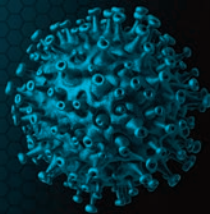
L'arrêté ministériel du 26 avril 2020 apporte une nouveauté, pour la période d'urgence sanitaire. Cette exigence d'unanimité est absente de l'arrêté et en conséquence, elle n'est pas requise pour la période d'urgence sanitaire.

Ainsi, suivant la réglementation prévue à la déclaration de copropriété, un ou plusieurs membres du conseil pourra convoquer une réunion à distance sans se faire opposer un refus de la part d'un membre.

Cette modification est évidemment une excellente décision de la part du gouvernement, qui profitera aux syndicats de copropriétaires et qui devrait, souhaitons-le, devenir une règle permanente.

Compte tenu du nombre de membres composant le conseil d'administration, cette façon de procéder n'a aucun inconvénient et permettra des réunions plus régulières et dans le cas d'urgence, tous les membres pourront y participer peut importe où ils trouveront.





# Les audiences virtuelles, tout est en marche.

**M<sup>e</sup> Yves Papineau, Ad. E.**

Lors d'un dernier article, nous évoquions la tenue d'audiences virtuelles par les tribunaux. La situation évolue rapidement et tous y travaillent d'arrache-pied pour compléter la mise en place. Le ministère de la Justice procède avec diligence à l'aménagement de salles d'audience virtuelles dans les différents palais de justice afin d'administrer la justice et respecter la directive de distanciation sociale.

## La justice au temps du COVID-19

Plusieurs auditions ont déjà été tenues et tous les participants s'en sont déclarés satisfaits. Ces auditions permettent de traiter les dossiers prioritaires et les urgences afin de servir la population. La pratique a permis de faire évoluer le côté technique qui est à point, malgré les aléas de coupures, perte de son ou autres. Nous n'en sommes pas encore à la tenue de procès de longues durées, mais l'avenir est prometteur.

Les juges sont présentement formés par certains de leurs pairs et un nombre toujours croissant sont prêts et aptes à tenir de telles auditions. Ces juges doivent non seulement savoir comment procéder, mais ils doivent aussi l'expliquer aux avocats, aux parties et aux témoins et recommencer cet exercice avec les nouveaux participants à chaque occasion.

## Salles d'audience virtuelle

Les auditions présidées par le juge se tiennent avec un greffier agissant à distance dans son rôle habituel, les avocats et les témoins, eux aussi à distance, peuvent se voir et s'entendre dans le respect des règles de droit et de la procédure. Les documents et pièces sont numérisés et accessibles à tous les participants.

Les audiences sont enregistrées par le greffier, mais une ordonnance du tribunal peut interdire à toute autre personne des captures d'écran, l'enregistrement ou la diffusion de l'audition.

Un ordinateur, une tablette numérique ou un téléphone intelligent par le biais d'une adresse internet sécurisée, constituent l'équipement qui peut être utilisé. Pour les auditions et les conférences de gestion, l'outil technologique WebRTC est utilisé, tandis que pour les conférences de règlement à l'amiable il s'agit de TEAMS.

Afin d'assurer le caractère public de l'audition, des tiers peuvent être admis à y assister. Ils doivent en faire la demande à la cour préalablement et respecter les règles édictées et les ordonnances qui seront émises par le tribunal.

Cette solution temporaire, pendant l'urgence sanitaire, permet d'entendre les dossiers urgents et les dossiers prioritaires pour l'instant, mais permettra éventuellement d'éviter de reporter toutes les auditions prévues, réduisant les retards et les conséquences qui en résultent.



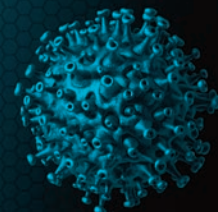
## COUR D'APPEL DU QUÉBEC

### Requête présentable devant un juge seul.

Les audiences virtuelles par visioconférence permettent déjà de traiter, sauf exception, la plupart des requêtes relevant de la compétence des juges uniques de la Cour, en toute matière et non plus seulement dans les affaires urgentes. Sur réception d'une requête, le greffier communiquera avec les parties pour fixer l'audition.

### Demande présentable devant une formation de trois juges.

À compter du 25 mai, les auditions reprendront régulièrement par visioconférence en mode salle virtuelle, sauf si l'affaire doit se dérouler sans audience. Le greffe communiquera avec les parties pour fixer l'audition.



# Tenir une assemblée virtuelle avec AG-Connect

Jean-Marc Welsch,  
directeur associé d'IMMO SQUARE

## Un projet novateur

La tenue d'une Assemblée Distante, aussi appelée Assemblée Virtuelle, est un projet en cours de développement par IMMO SQUARE depuis plusieurs mois. En effet, IMMO SQUARE développe des outils pour le Canada, mais également pour l'Europe francophone et la législation française avait déjà introduit cette possibilité depuis 2019.

IMMO SQUARE a démarré ce projet en France dans un contexte juridique et technologique imprécis laissant aux opérateurs le soin de proposer des solutions parfois contestables. Il aura fallu la crise sanitaire de la COVID-19 pour faire bouger les lignes, tant au Québec, qu'en France.

Le cadre législatif québécois encadrant la tenue d'une Assemblée Générale Distante a pris une longueur d'avance depuis peu et est maintenant beaucoup plus clair que le cadre français. La première version de l'outil permettant la tenue d'une Assemblée Distante et la toute première version commerciale seront donc disponibles au Québec à partir de la mi-mai sous le nom de AG-Connect <https://ag-connect.io/>.

## Le défi : sécurité et simplicité

Le défi d'AG-Connect est de favoriser une simplicité d'utilisation dans une sécurité juridique complète de la tenue de l'Assemblée.

AG-Connect nécessite un accès Internet, un navigateur et peut être utilisé sur tout ordinateur, tablette ou téléphone intelligent.

Les règles et le comportement d'AG-Connect ont été étudiés en étroite collaboration avec des avocats spécialisés et reconnus dans la sphère de la copropriété du Québec.

Chaque copropriétaire possède son propre accès sécurisé et identifié.

## Dématérialisation et traçage numérique

AG-Connect permet aux copropriétaires distants de signer la feuille de présence, donner une procuration digitale, voir les documents de l'assemblée, participer en direct à l'assemblée, voter et suivre en temps réel les votes, le quorum et la participation distante, présente et cumulée.

AG-Connect assure la confidentialité des votes, tout en maintenant un journal numérique complet de la totalité des actions liées

à l'Assemblée. Ce journal est accessible par les officiers de l'Assemblée et peut être visualisé en cas de contestation. AG-Connect permet de gérer des Assemblées jusqu'à 1.000 participants. AG-Connect est totalement adaptée également pour les petits syndicats de moins de 10 portes.

AG-Connect est composée de 3 niveaux d'accès :

- **Les gestionnaires de l'Assemblée** : pour définir l'ordre du jour, les documents joints, les participants et envoyer un lien numérique de convocation
- **Les administrateurs** : qui peuvent être sur le « podium virtuel » pendant le déroulement de l'Assemblée
- **Les participants** : qui peuvent donner procuration numérique et/ou participer au vote à distance.

La gestion complète des votes est doublée d'un système de video-conférence permettant d'accueillir les participants par un lien internet sécurisé. Il est possible également de joindre l'Assemblée par téléphone, mais il est nécessaire de donner procuration pour son vote à un participant possédant un accès internet.

IMMO SQUARE travaille actuellement pour mettre en place un système de vote par téléphone simple (opérationnel ultérieurement).

AG-Connect permet de traiter une Assemblée 100% distante, mais permet également de mixer les modes de participation en ayant des participants Présentiels et Distants. Nous sommes persuadés qu'un tel produit permettra d'augmenter considérablement le taux de participation dans les Assemblées et deviendra vite un outil sécuritaire et indispensable dans toutes les copropriétés et ce même après la crise sanitaire.



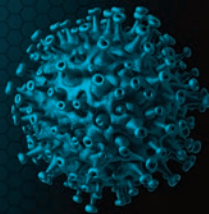
## IMMO SQUARE

(\*) A propos d'IMMO SQUARE, Technologies pour les professionnels de l'immobilier

IMMO SQUARE, entreprise de technologies dédiées à l'immobilier, fondée à Montréal en 2009, bénéficie de l'expertise de ses dirigeants dans les technologies de l'immobilier (Europe et Amérique du Nord) depuis 30 ans.

IMMO SQUARE a participé au Québec à différents projets toujours concentrés sur l'immobilier : le « Salon de la Copropriété de Montréal », la conception du premier outil de dématérialisation de la copropriété (Item Solution/Concerto), la participation active au développement de Magex Technologies (leader au Québec des logiciels de gestion immobilière) ou à la fourniture de services en marque blanche pour la Corpiq et son portail Kangalou. [www.immosquare.com](http://www.immosquare.com)





# COVID-19 : les huissiers de justice à l'heure de la signification électronique



**François Taillefer,**  
Huissier de justice., Adm.A  
Président de la chambre  
des huissiers de justice du Québec

En raison de la pandémie de maladie à coronavirus (COVID-19), le ministère de la Justice du Québec a mis en place des mesures visant à assurer la protection de la santé du public et du personnel du milieu judiciaire. Malgré tout, les huissiers de justice poursuivent leur activité. En effet, nonobstant la crise sanitaire, des besoins demeurent en matière de services juridiques : signification et notification, constats, actes divers.

## Signification et notification par moyen technologique pendant la crise du COVID-19

L'Arrêté n° 4267 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice du Québec en date du 27 mars 2020 et le Code de procédure civile permettent aux huissiers de justice de signifier ou notifier par moyen technologique pendant la crise du COVID-19. Cette mesure évite aux huissiers de justice les contacts physiques et par le fait même, les risques de contamination pour eux et les membres du public. Pendant la période visée, la partie non représentée ne peut refuser de recevoir un document par un moyen technologique que pour des motifs raisonnables.

## Notification aux copropriétaires de syndicat de copropriété

Les syndicats de copropriété possèdent un registre des copropriétaires et les adresses courriel fonctionnelles des copropriétaires devraient s'y trouver en théorie. Un conseil d'administration pourrait donc relativement facilement convoquer les copropriétaires par courriel avec un fichier PDF contenant les documents requis et obligatoires (bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances, le budget prévisionnel, projet de modification à la déclaration de copropriété et note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés).

## Notification par huissier de justice

L'huissier de justice est un officier de justice qui est une personne neutre et impartiale habilitée à signifier et notifier des procédures judiciaires ou autres documents selon les circonstances. Le rapport de notification par moyen technologique de l'huissier de justice est fait sous serment d'office. Cette force probante de la remise de l'avis



de convocation et des documents relatifs à l'assemblée s'y rattachant est une valeur rajoutée par le fait même. D'autant plus que le rapport de notification pourrait mentionner le cas échéant la réception du courriel par le destinataire. L'huissier de justice pourrait aussi demander aux destinataires des avis de convocation et documents d'assemblée un accusé réception.

## La présence de l'huissier de justice dans les lieux (constat)

L'huissier de justice, peut aussi si les circonstances l'exigent, assister virtuellement à l'assemblée générale annuelle ou extraordinaire des copropriétaires afin de constater le déroulement de l'assemblée. Par conséquent, ce dernier serait en mesure d'inscrire dans son acte de constat tout ce qu'il a constaté (prise des présences, bon fonctionnement de la plateforme, respect du scrutin secret etc.).

## Mise sous scellés

L'huissier de justice pourrait aussi apposer les scellés sur les bulletins de vote et tout autre document pertinents de l'assemblée. Il pourrait aussi selon les besoins des syndicats de copropriété être le gardien

**PAQUETTE**  
HUISSIERS DE JUSTICE

**François Taillefer, Huissier de justice**  
Associé principal du cabinet Paquette & Associés  
514-982-3173 #4280 - 514-982-3185  
francois.taillefer@paquette.ca  
[www.paquette.ca](http://www.paquette.ca)