ÉDITION SPÉCIALE | LE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

DU 20 AU 22 OCTOBRE 06 AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

Bien vivre la copropriété

édition 06

GUIDE PRATIQUE
EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

condolegal.com

Mot de l'éditeur

À propos de l'éditeur

Me Yves Joli-Coeur est associé du cabinet De Grandpré Joli-Coeur et auteur de nombreux ouvrages liés à la copropriété

L'histoire de la copropriété au Québec revendique un certain vécu. En fait, elle célébrera son 40e anniversaire de naissance dans trois ans. N'empêche, le véritable engouement pour ce type d'habitation ne remonte qu'à la fin des années 80. Son évolution a été marquée par d'énormes progrès réalisés jusqu'à présent, notamment, en regard des normes régissant la coexistence au sein d'un immeuble. La frénésie pour la copropriété a également permis l'éclosion d'organismes sans but lucratif, comme le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). Mais il reste encore beaucoup à faire.

Bien vivre la copropriété constitue une première, chez nous, en terme de vulgarisation sur le sujet. Distribué dans 50 000 foyers, sa mission est d'informer les futurs acheteurs, les copropriétaires et les administrateurs de leurs droits et obligations. Il renferme de nombreuses fiches pratiques rédigées dans un langage simple et accessible, ainsi que divers témoignages sur la vie en copropriété. Guide de premier choix pour quiconque est à la recherche de judicieux conseils, il s'avère, en outre, être un véhicule de référence auprès d'annonceurs qui se démarquent dans ce créneau.

Le magazine s'inscrit aussi dans la foulée du Salon de la copropriété du Québec. Cet événement unique se tiendra une deuxième année de suite au Palais des congrès de Montréal les 20, 21 et 22 octobre 2006. Son objectif est double : favoriser les rencontres et les échanges entre les différents acteurs du milieu, et sensibiliser davantage les consommateurs à la vie en copropriété. L'an dernier, lors de la première édition du Salon, 4400 visiteurs ont fait acte de présence. Il s'agit d'une affluence exceptionnelle. Si ces personnes sont venues sans trop savoir à quoi s'attendre, elles affichaient néanmoins une grande motivation et un esprit de curiosité remarquables sur place. En près de 25 ans de pratique comme avocat dans le domaine du droit immobilier, je constate d'ailleurs une nette progression des connaissances de la part des gens. Ces derniers comprennent mieux maintenant les enjeux inhérents à ce mode de vie.

Il y a plus de 150 000 unités d'habitation en copropriété divise au Québec. Bien que ce secteur ait connu un léger ralentissement depuis quelque temps, il n'en demeure pas moins en pleine expansion. Malheureusement, les achats se font vite, parfois, et les nouveaux propriétaires sont nombreux à démarrer du mauvais pied. Il importe pour eux d'y voir plus clair dans les mois et les années à venir. En ce sens, plusieurs copropriétaires, de même que ceux qui sont en voie de le devenir, devront apprendre à adopter les bons réflexes. Par exemple, avant et après l'acquisition d'un appartement, procéder à certaines vérifications.

Il existe maintenant plus d'une façon de le faire, entre autres, par le truchement du site condolegal.com, qui regorge d'informations pertinentes. Mis à jour chaque mois, il permet aux utilisateurs de s'inscrire à titre de membres en quelques minutes et ce, gratuitement. Les avantages de s'abonner sont nombreux: l'accès à une foire aux questions (FAQ); l'opportunité de poser ses propres questions à des avocats chevronnés; l'annonce, en primeur, d'événements et conférences prévus au Salon de la copropriété, et des messages d'alerte, via le courrier électronique, lors de la publication de nouveaux articles sur le site.

Bref, autant de raisons de chercher à être mieux informé. L'aventure en copropriété sera ainsi beaucoup plus agréable, se fera en meilleure connaissance de cause et tous seront mieux équipés pour faire face à la musique. Bonne lecture.

Yves Joli-Cœur
Éditeur, avocat en droit immobilier

Remerciements

Bien vivre la copropriété tient à remercier monsieur François G. Cellier, journaliste, pour sa collaboration à l'exercice de vulgarisation des fiches pratiques contenues dans le présent ouvrage.

La déclaration de copropriété
Solidarité oblige

Mode d'emploi obligatoire en regard de la loi, pacte social et élément clé d'une collectivité vivant en copropriété, la déclaration de copropriété régit les rapports entre les propriétaires, les administrateurs et l'immeuble. Elle sert également d'outil de référence à tout acheteur éventuel.

Avant de faire l'acquisition d'un appartement, les consommateurs doivent connaître les termes, les standards et les conditions de vie propres à l'emplacement convoité. Privilégier un environnement compatible avec ses valeurs relève de la plus haute importance. Cette attitude est sans aucun doute le gage d'années heureuses à venir.

En somme, la vie en copropriété nécessite un manuel d'instructions; la déclaration en a jeté les bases. Reste à savoir si ce qu'elle renferme répond aux attentes d'éventuels acquéreurs.

La déclaration compte trois volets

L'acte constitutif

Cette section définit d'abord la destination de l'immeuble, c'est-à-dire le genre d'endroit où l'acquéreur souhaite vivre. Par exemple, en ce qui a trait à l'emplacement d'un immeuble, la qualité des matériaux utilisés au moment de sa construction, la distribution des appartements et leur degré de luxe. La destination peut également signifier le niveau de quiétude d'un bâtiment. Un copropriétaire préférant le calme choisira celui dont la destination est strictement résidentielle, et où tout autre type d'usage est proscrit. Toutes ces données sont déterminantes dans le choix d'un acheteur. L'acte constitutif précise, en outre, ce que sont les parties privatives (ex: unité d'habitation) et les parties communes (ex: hall d'entrée et piscine), et donne la valeur relative de chaque fraction. Certains promoteurs déterminent la valeur relative des fractions en fonction de la superficie d'une unité, mais d'autres critères doivent également être pris en compte, par exemple, la nature, la destination, la situation et les dimensions de l'appartement. Et enfin, cette section inclut toute convention liée à l'immeuble. De plus, elle stipule la nature des responsabilités et des pouvoirs conférés au conseil d'administration et à l'assemblée des copropriétaires.

Le règlement d'immeuble

Il définit les règles liées au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Notamment, ce qui est permis de faire ou non dans un immeuble, et les obligations de gestion relevant du syndicat. Il établit également un ensemble de normes: celles relatives à la jouissance et à l'entretien des parties communes et privatives, et le mode de cotisation et de perception des charges communes.

L'état descriptif

Il précise les désignations cadastrales de chaque partie privative et commune de la copropriété: le statut de tous les lots (partie privative ou commune), et leur numéro d'identification.

Un contrat évolutif

Il arrive, en cours de route, que des modifications à la déclaration soient demandées. Les copropriétaires devront évidemment en être informés. En pareilles circonstances, un avis de convocation d'assemblée leur sera envoyé. Celui-ci devra être accompagné de tout projet de modification de la déclaration, et devra, obligatoirement, être transmis avant la tenue de ladite assemblée. Par la suite, il reviendra aux copropriétaires d'entériner ou non toute modification.

Le principe

Habituellement, les décisions du syndicat visant ces modifications sont votées à la majorité simple (50%+1). Un nombre majoritaire de voix des copropriétaires (présents ou représentés lors de l'assemblée) sera suffisant. Il en sera ainsi pour toute modification au règlement d'immeuble.

Les exceptions au principe

Les décisions suivantes devront être prises à la majorité des copropriétaires et ce, dans une proportion incluant les trois quarts (75%) des voix de tous les copropriétaires:

- modification de l'état descriptif des fractions;
- modification de l'acte constitutif, sauf s'il s'agit de changements inhérents à la destination de l'immeuble, auquel cas les majorités requises sont encore plus élevées.

Par ailleurs, les décisions suivantes devront être prises dans une majorité d'au moins 75% des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires:

- modification de la destination de l'immeuble;
- modification de la déclaration de copropriété permettant à plusieurs personnes, qui ont un droit de jouissance périodique et successif dans un immeuble, de détenir une fraction («time sharing»);
- fin de la copropriété.

Témoignage

Un acheteur avisé en vaut deux

par François G. Cellier

La vie en copropriété fait de plus en plus d'adeptes au Québec. Comme un peu partout en Amérique du Nord, l'engouement est bien senti et s'inscrit dans une nouvelle culture en matière d'habitation.

À l'instar de l'Europe, plusieurs villes encouragent ce mouvement chez nous. À titre d'exemple, Montréal s'est dotée, il y a quelques années, d'un programme de soutien d'accession à la copropriété. Celui-ci lui a d'ailleurs valu un prix d'excellence en 2002. Géré par la Direction de l'habitation, Division de l'amélioration de l'habitat et de la gestion des programmes, il permet aux individus - même ceux disposant de moyens plus modestes - de devenir propriétaires. Coup d'œil sur une tendance qui ne se dément pas.

Marie-Claire Chabauty, 25 ans, est bachelière en Arts et à l'emploi d'une entreprise de télécommunications. Après avoir amassé un pactole et obtenu une subvention de 6500 dollars, elle a fait l'acquisition d'un appartement. Toutefois, une condition était rattachée à cette aide financière: occuper l'unité à titre de résidente principale pendant les trois premières années.

Son choix s'est arrêté sur un appartement de style loft situé dans Parc-Extension, un secteur en plein développement. La jeune femme accédait ainsi au statut de propriétaire et effectuait un excellent placement. L'unité lui a coûté 121 000 dollars avant les taxes, et a nécessité un apport minimum de 7000 dollars. Le programme lui a donc fourni l'aide financière requise afin d'acquérir en copropriété. Compte tenu de son âge, l'investissement devrait être profitable à moyen et à long terme. Il lui permet de se bâtir un capital semblable à celui d'un régime enregistré d'épargne retraite (REÉR). Et au moment de la revente, le gain en capital sera exempt d'impôts. En outre, ce premier achat représente un important levier en vue d'acquérir, ultérieurement, tout autre genre de propriété. «Au Québec, l'acquisition d'une copropriété est plus qu'intéressante à bien des égards», précise Me Yves Joli-Cœur, avocat en droit immobilier.

Un choix de vie

Marie-Claire est l'exemple de la jeune professionnelle sans voiture qui a décidé d'habiter en ville. Ce faisant, elle contribue à la revitalisation de Montréal, réduit la pollution de l'air causée par les déplacements en auto vers les banlieues, et permet d'endiguer l'étalement urbain. Trois raisons, d'ailleurs, pour lesquelles Montréal a décidé de donner un coup de pouce à de nombreux acheteurs.

En quittant le logis familial, l'heureuse copropriétaire a également acquis une indépendance. «Je souhaitais vivre seule dans un bel environnement, à proximité des commodités», dit-elle. L'appartement qu'elle occupe est remarquable en matière de cachet. D'une superficie de 800 pieds carrés, les intérieurs sont très ouverts et reflètent sa personnalité. «Dans un autre arrondissement, un appartement de ce genre aurait pu me coûter jusqu'à 20 000 dollars de plus», ajoute-t-elle.

L'immeuble choisi comporte 100 unités réparties sur cinq étages. Il est passé d'une vocation industrielle à résidentielle. L'entrepreneur Alex & Rafaëlle Construction inc., dont la réputation est bien établie, a rebâti à partir du squelette du bâtiment. Ce projet de construction a été accrédité par la garantie Qualité-Habitation. Plusieurs édifices ont bénéficié de telles transformations à Montréal: dans le Plateau Mont-Royal, notamment, ainsi que dans le Vieux Montréal.

Jusqu'à présent, cette femme est enchantée par la vie en collectivité. Les voisins, dont plusieurs sont de sa génération, font preuve de discrétion et de civisme. Il y a bien eu un petit problème technique au moment de son arrivée, mais celui-ci a été vite corrigé par l'entrepreneur. Selon des experts, il s'agit-là d'un signe qui ne trompe pas. Cette attitude démontre le sérieux d'une entreprise, qui assoit ses réalisations immobilières sur la qualité du service après vente.

Les précautions d'usage

Cependant, avant de plonger, quelques mesures de prévention s'imposaient. La construction inachevée de l'immeuble les rendaient d'autant plus nécessaires. Ces démarches ont permis d'apprendre une foule de choses. Par exemple, qu'il est préférable de se prévaloir d'une assurance titres. Moyennant un modeste coût, cette police couvre, entre autres choses, des réclamations de la part de sous-traitants impayés par un promoteur. En pareilles circonstances, un avis d'hypothèque légale est inscrit sur le titre de propriété. Des procédures judiciaires peuvent s'ensuivre, entraînant le paiement d'une note qui peut être salée.

Autre type de produit à considérer: l'assurance juridique, qui est fortement recommandée d'ailleurs. Marie-Claire n'a donc pas hésité à se la procurer. En cas de recours devant les tribunaux de sa part, ou advenant qu'elle doive se défendre contre une poursuite, les frais d'avocats seront défrayés en majeure partie par l'assureur. Le courtier d'assurances Dale-Parizeau LM lui a déniché l'assurance adaptée à ses besoins. Au total, il lui en coûte moins de 100 dollars chaque année afin d'être adéquatement protégée.

Ne restait qu'à faire les bons calculs. À cet effet, le plan budgétaire d'un acheteur se doit d'être précis, sans quoi, le versement hypothécaire mensuel et le paiement des charges communes seront lourds à assumer. L'acquisition d'un appartement ne signifie pas seulement contracter un prêt dans une institution financière, mais également honorer le paiement des charges mensuelles s'y rattachant.

Par ailleurs, la «déclaration de copropriété» représente l'un des éléments capitaux d'un immeuble. Véritable mode d'emploi, ce document fait office de pacte social et est destiné à l'attention de tout acquéreur. Plusieurs copropriétaires ont été surpris, après avoir acheté, de constater l'interdiction d'avoir des animaux dans leur unité. Pourtant, ce règlement peut se retrouver dans une déclaration. Celle-ci doit donc correspondre aux valeurs recherchées. Dans le cas contraire, mieux vaut s'abstenir d'acquérir dans un immeuble.

«Dans la mesure où je respecte les autres copropriétaires, je suis libre d'agir comme bon me semble chez moi. Il en va autrement en ce qui a trait à l'usage des parties communes, qui comporte de nombreuses restrictions», relate encore Marie-Claire. Par exemple, il existe des déclarations interdisant de modifier l'apparence extérieure de l'immeuble. Antennes paraboliques, changements de couleurs des fenêtres et ajouts de paravents sont habituellement proscrits. «Il importe de bien comprendre les limites liées à la jouissance des parties communes», ajoute Me Joli-Cœur.

En somme, l'acquisition d'une copropriété doit être une expérience agréable et sécurisante. Mais pour qu'il en soit ainsi, les consommateurs ont des devoirs à faire. Cela permettra un achat sans tracas, préviendra les dépenses imprévues et les frustrations inutiles. Ces mesures essentielles sont, sans contredit, le gage d'heureuses années en perspective et d'une qualité de vie sans souci.

Les détails du programme d'accession à la copropriété, mis sur pied par la Ville de Montréal, peuvent être consultés soit sur le site web de la Ville, soit en communiquant avec les bureaux d'Accès Montréal des divers arrondissements.

Pour bien acheter, il y a des règles à suivre

L'achat d'une unité ancienne

Les registres du syndicat

Dans le cas d'une copropriété ayant du vécu, l'analyse de certains documents déposés dans les archives du syndicat s'avère primordiale pour un promettant-acquéreur. Il est recommandé de soumettre une promesse d'achat contenant une clause permettant au promettant-acquéreur de mettre fin à celle-ci, advenant qu'une telle analyse démontre de nombreuses lacunes dans l'administration de l'immeuble.

Cette analyse devrait comprendre l'examen du budget de l'année courante, de l'état des revenus et dépenses du syndicat, de l'état des charges communes redevables quant à l'unité convoitée. Une information adéquate quant à la qualité de la couverture d'assurance et du fonds de prévoyance s'avère indispensable. De plus, toute procédure judiciaire engagée à l'endroit du syndicat devrait faire l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs, la lecture des procès-verbaux des dernières assemblées des copropriétaires devrait fournir de précieux indices quant à la vie en commun dans cette copropriété. Si les assemblées des copropriétaires tournent habituellement en foire d'empoigne, il vaut peut-être mieux aller voir ailleurs.

En bref, tous ces renseignements sont utiles afin de juger de la qualité de la gestion du syndicat et, ultimement, décider de se porter acquéreur ou non.

Le carnet d'entretien de l'immeuble

Il pourrait également s'avérer utile de connaître l'état de l'immeuble. Une consultation du carnet d'entretien des différentes composantes mécaniques, électriques ou structurales, le cas échéant, pourrait compléter adéquatement la quête de renseignements requis afin d'effectuer un choix éclairé.

La déclaration de copropriété

Par ailleurs, une étude de la déclaration de copropriété et des règlements de l'immeuble demeure toujours indispensable, afin de s'assurer que le «cadre de vie» s'harmonise bien avec les aspirations de l'acheteur.

Il importe donc d'en demander une copie, y compris tous les amendements survenus en cours de route, afin de bien s'en assurer.

L'achat d'une nouvelle unité

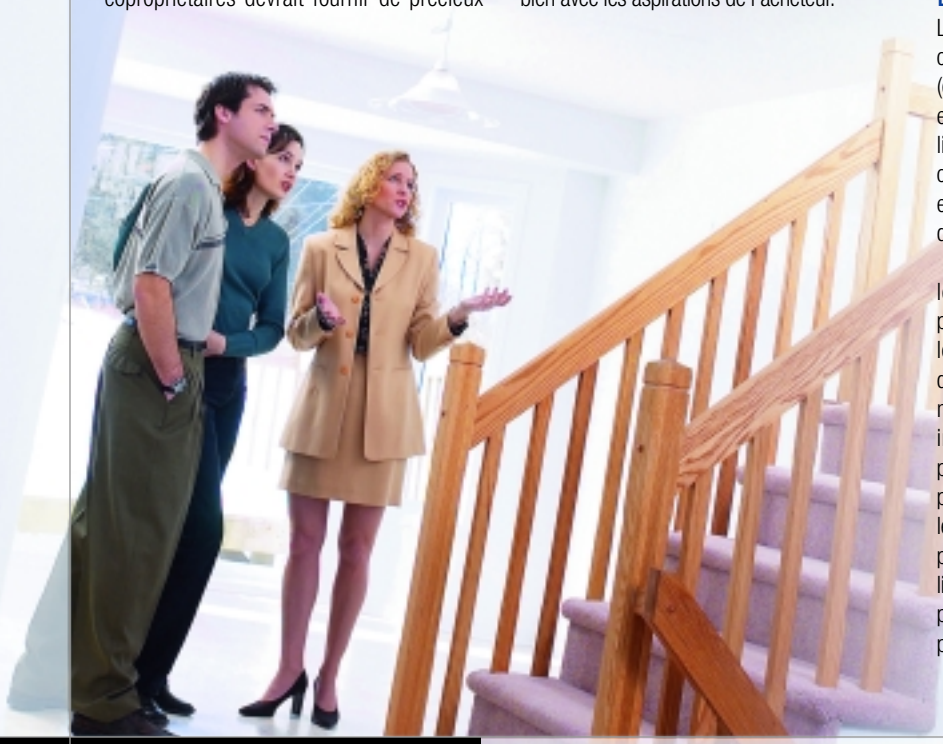
Acheter une unité de copropriété en voie de construction ou nouvellement construite procure certainement des avantages, notamment en matière de confort ,d'apparence soignée et de modernisme, ou encore en ce qui a trait aux choix souvent offerts quant à la finition de l'unité d'habitation.

Par contre, on retrouve souvent des défauts ou déficiences dans les constructions neuves, ce qui occasionne de nombreux maux de tête aux copropriétaires. La copropriété n'ayant aucun «vécu», tout sera à mettre sur pied, y compris la gestion de l'immeuble par le syndicat, suite à la «passation des pouvoirs», du promoteur aux copropriétaires. Il faut donc faire preuve de prudence afin de mettre toutes les chances de son côté.

La vente sur plans

L'achat d'une unité de copropriété non construite offre habituellement plus de choix (ensoleillement, orientation, vue panoramique, etc.). Par contre, les risques de retard dans la livraison de l'ouvrage sont à considérer, tout comme les divergences entre le résultat escompté, tant en ce qui à trait à la superficie qu'à la réalisation des plans prévus.

De plus, un tel achat comporte habituellement le versement d'acomptes. Il serait préférable, dans un monde idéal, de verser les sommes au notaire instrumentant pour qu'il les détienne en fidéicommis jusqu'au moment de la vente. Cela s'avère souvent impossible, cependant, puisque plusieurs promoteurs refusent une telle formule qui les prive d'un «financement intérimaire». Par contre, les plans de garantie offerts sur le marché protègent en partie les acomptes. Il y aurait donc lieu de vérifier, par mesure de prudence, si le promoteur détient les accréditations valables pour ce projet précis.



En dépit de cette garantie, le consommateur averti devrait s'informer quant au sérieux du promoteur: depuis combien d'années est-il en affaires? Son entreprise change-t-elle de dénomination sociale lors de chaque projet de construction? S'il a déjà terminé des projets, quelle réputation possède-t-il? Chaque projet de construction est-il suivi d'une pluie de poursuites judiciaires par des acquéreurs, des sous-traitants ou des fournisseurs?

En ce qui concerne le projet convoité, il serait utile de savoir si la surveillance du chantier est assurée par un architecte ou un autre professionnel du bâtiment. Les plans de l'immeuble portent-ils le sceau des professionnels? Compte tenu de l'importance de l'insonorisation d'une copropriété, il y aurait même lieu d'exiger de pouvoir consulter le devis acoustique de l'immeuble.

En ce qui concerne les charges communes, les acheteurs seraient bien avisés de se méfier des chiffres trop alléchants avancés par certains promoteurs, dans le seul but de conclure des ventes. Un examen objectif des dépenses budgétées s'impose.

Il serait également bon d'interroger le promoteur, quant à la possibilité que de nouvelles phases soient construites ultérieurement. Cela pourrait avoir une incidence sur divers services et accessoires offerts, tels que la piscine extérieure ou le centre communautaire.

Il pourrait même y avoir lieu, parfois, de vérifier auprès de la municipalité si d'autres projets de construction sont prévus à proximité, ceux-ci ayant comme effet de modifier le voisinage ou de bloquer la vue.

L'unité nouvellement construite

En achetant une unité dans un immeuble nouvellement construit, le consommateur a l'avantage de visiter les lieux, d'en visualiser la disposition et les dimensions. Il peut alors juger, jusqu'à un certain degré, de la qualité de la construction des parties communes de l'immeuble. En contrepartie, le choix des unités disponibles peut s'avérer restreint, alors que le prix d'achat, quant à lui, peut avoir augmenté depuis les ventes sur plans.

Par ailleurs, les principales questions à poser et vérifications à effectuer seront les mêmes qu'au chapitre de la vente sur plans.

L'avant-contrat le contrat préliminaire

L'article 1785 du *Code civil du Québec* prévoit que la vente d'un bâtiment construit ou à construire, par le promoteur ou le constructeur, à une personne physique qui l'achète pour y habiter, doit être précédée d'un contrat préliminaire.

Cette disposition par laquelle la personne physique promet d'acheter vise tout genre d'immeuble d'habitation, incluant les copropriétés.

Le contrat préliminaire doit indiquer les nom et adresse du vendeur, l'ouvrage à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels grevant l'immeuble, en plus de contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble. Si le prix de vente est révisable, il en indique les modalités.

Le contrat préliminaire doit également prévoir une faculté de dédit, permettant au promettant-acheteur de se retirer du contrat, dans les 10 jours de sa signature. Une indemnité maximale de 0,5% du prix de vente stipulé peut alors être payable au vendeur, lorsque cela y est prévu en guise de dédommagement.

VOUS ACHETEZ UN CONDO NEUF ? PROTÉGEZ-VOUS !

Lorsque vous achetez un condo neuf, le risque d'inscription d'une hypothèque légale de la construction n'est jamais totalement écarté!

Vous avez acheté un condo neuf et quelques semaines plus tard, vous recevez un avis dénonçant la création d'une hypothèque légale de la construction. Il semble à la lecture de cet avis qu'il existe certains problèmes entre le contracteur et le fournisseur ou le sous-contractant relativement aux travaux effectués ou aux matériaux fournis. Souvent ces problèmes se résolvent rapidement mais il arrive parfois qu'un propriétaire doive entreprendre certaines procédures, afin de faire valoir ses droits en regard à cette hypothèque légale de la construction.

Heureusement, une assurance titres propriétaire* peut être émise en faveur de l'acheteur d'un condo neuf et peut ainsi vous protéger contre toute perte ou tout dommage que vous pourriez subir par suite de l'inscription d'une hypothèque légale de la construction qui découle de travaux prévus avant la transaction d'achat.

L'assurance titres* est offerte à un coût très abordable et payable au moyen d'une seule prime.

En plus de vous protéger contre les risques d'hypothèques légales de la construction, l'assurance titres* propriétaire vous procurera plus d'une trentaine de couvertures additionnelles contre la perte et le dommage dus à des vices de titres et vous offre également une protection contre la fraude.

Demandez dès aujourd'hui à votre juriste de communiquer avec Services de Titres FCT , afin que vous puissiez bénéficier de tous les avantages d'une police d'assurance titres.

Par Janique Ste-Marie
Directeur, souscription résidentielle

* La police d'assurance titres visée dans ce texte est celle de la Police propriétaire Platine émise par Services de Titres FCT.

Pour de plus amples renseignements, venez nous visiter au : **www.servicesdetitresfct.com** ou communiquez avec nous au : **514-744-8969** ou **1-866-744-8969**

SERVICES DE TITRES FCT

Assurance par Compagnie d'assurances FCT Ltée à l'exception des polices commerciales par Compagnie d'assurance titres First American

En cas d'absence de contrat préliminaire, la nullité du contrat peut être obtenue à la demande de l'acheteur, dans la mesure où ce dernier démontre en subir un «préjudice sérieux» (article 1793 C.c.Q.).

La note d'information

Lorsque la vente vise notamment une fraction de copropriété divise d'un immeuble à usage d'habitation, comportant au moins 10 unités de logement, le vendeur doit remettre au promettant-acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information.

Cette note complète le contrat préliminaire, en indiquant les noms des architectes, des ingénieurs, des constructeurs et des promoteurs de l'immeuble. De plus, elle contient un plan d'ensemble du projet immobilier et le sommaire d'un devis descriptif.

Ladite note doit aussi faire état du budget prévisionnel, indiquer quelles sont les parties communes et fournir des renseignements quant à la gérance prévue de l'immeuble, en plus de comporter une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété, même si celle-ci en est encore à l'ébauche.

Le consommateur averti serait sage de demander tous ces renseignements et documents, même dans le cas d'une copropriété de moins de 10 unités résidentielles. Une réponse favorable ne serait qu'une preuve additionnelle du sérieux du promoteur.

La déclaration de copropriété

Puisque ce document constitue ni plus ni moins le «contrat social» des copropriétaires de l'immeuble, son examen attentif s'avère fondamental.

On recherchera notamment ce qui est prévu en regard de la destination de l'immeuble et des parties privatives et de l'usage que les copropriétaires peuvent en faire.

Existe-t-il une interdiction formelle de posséder un animal? Y a-t-il obligation de recouvrir les planchers d'une moquette avec un sous-tapis?

Les locations ou l'exercice d'une profession libérale sont-ils restreints ou carrément interdits? Que prévoit la déclaration de copropriété en ce qui a trait à l'attribution des espaces de stationnement ou des cases de rangement, à la répartition des charges communes? Tous ces renseignements sont indispensables, si l'on veut procéder à un choix judicieux.

Il est possible que la déclaration de copropriété ne soit pas encore finalisée. Dans un tel cas, une ébauche du document devrait, à tout le moins, être remise pour étude, dans le cadre de la note d'information mentionnée ci-dessus.

La garantie des bâtiments résidentiels neufs

Depuis le 1er janvier 1999, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est en vigueur et s'applique, notamment, aux copropriétés neuves de moins de quatre (4) parties privatives superposées.

Les plans de garantie des maisons neuves protègent en partie les acomptes. Ils prévoient également des mécanismes d'inspection et de garantie contre les malfaçons, vices ou défauts, pour des périodes variant de un à cinq ans, selon la nature ou la gravité des cas.

Ces plans visent aussi à compenser les acheteurs advenant un retard dans la livraison de l'unité. Ainsi, des indemnités quotidiennes de relogement et d'entreposage sont prévues, sur présentation des pièces justificatives et dans la mesure où il n'y a pas enrichissement injustifié de la part du bénéficiaire.

Le marché du condo à Montréal est très actif

Pour bien vendre un condo à Montréal, il faut qu'il soit vu !

Avec l'agent La Capitale, votre propriété à vendre est annoncée sur 3 sites Internet majeurs :

- **www.lacapitalevendu.com**
- **www.micasa.ca**
- **www.sia.ca**

Les spécialistes du condo de La Capitale disposent de plusieurs atouts pour vendre un condo rapidement et à bon prix : des garanties gratuites, la connaissance du marché et une solide expérience de la vente de condos à Montréal.

La Capitale
Courtiers immobiliers agréés
La Capitale vendu .com

VOS SPÉCIALISTES DU CONDO À MONTRÉAL

- La Capitale de l'Ile (514) 765-9313
- La Capitale du Mont-Royal (514) 597-2121

L'huissier de justice et la copropriété
CONSTAT ET RECOUVREMENT

Monsieur David et Madame Gariépy sont les fiers nouveaux acquéreurs d'un appartement dans une copropriété du centre-ville pour lequel ils ont économisé et magasiné pendant quelques années. Lorsqu'ils prennent finalement possession des lieux, tout ne semble plus aussi parfait. En effet, leur voisin immédiat utilise son balcon pour y cuisiner sur le barbecue tous les soirs, ce qui cause des odeurs désagréables en plus d'être interdit par la déclaration de copropriété; il y entrepose même deux bouteilles de gaz propane. Ce voisin irrespectueux écoute également sa chaîne stéréo jusqu'aux petites heures du matin et l'unité qu'habitent Monsieur David et Madame Gariépy semble aussi peu insonorisée que leur ancien logement qu'ils ont justement fui pour cette raison. Monsieur David et Madame Gariépy ne savent plus à quel saint se vouer et c'est à ce moment qu'un ami leur suggère de contacter un huissier de justice afin que ce dernier dresse un constat des divers problèmes subis.

L'huissier de justice est un professionnel du droit impartial. Étant habilité à rédiger divers types de constats, il est incontestablement un outil fort utile pour les copropriétaires, administrateurs ou gestionnaires de copropriétés divises. Vous pouvez donc mandater un huissier de justice pour effectuer des constatations matérielles afin qu'une preuve du dommage que vous subissez en ce moment soit préservée dans le futur pour éventuellement en faire la démonstration devant les autorités compétentes, si nécessaire.
Les constats d'huissiers peuvent porter sur des situations aussi nombreuses que diversifiées telles que :

- ✓ **État des lieux à l'entrée et à la sortie d'un locataire;**
- ✓ **Harmonie architecturale;**
- ✓ **Mauvaises odeurs;**
- ✓ **Entreposage de matières dangereuses;**
- ✓ **Bruit;**
- ✓ **Inventaire pour fins d'assurance;**
- ✓ **Dégât d'eau;**
- ✓ **Vice de construction apparent;**
- ✓ **Exécution de travaux à une partie commune et/ou commune à usage restreint et/ou privative sans le consentement préalable des administrateurs;**
- ✓ **Non-respect des parties communes à usage restreint;**
- ✓ **Non-respect des dispositions de la déclaration de copropriété;**
- ✓ **Assemblée générale ou spéciale faite selon les règles (quorum, états financiers, présidence, élection, etc.);**
- ✓ **Entrée d'urgence dans une unité par les administrateurs en l'absence du copropriétaire.**

L'huissier de justice est également autorisé à recouvrer certaines créances à l'amiable, ce qui peut s'avérer très avantageux en ce qui a trait à la perception des frais des charges communes. Pour éviter, entre autres, de devoir inscrire une hypothèque légale, le recouvrement de créances à l'amiable par l'huissier de justice peut apporter des résultats rapides et il s'agit d'une alternative intéressante aux procédures judiciaires longues et coûteuses.

Chambre des huissiers de justice du Québec

390, boulevard Henri-Bourassa Ouest
Montréal (Québec) H3L 3T5
Téléphone : 514-721-1100
Télécopieur : 514-721-7878
Courriel : chjq@huissiersquebec.qc.ca

Contactez votre huissier de justice et constatez ce qu'il peut faire pour vous.

L'assemblée des copropriétaires
il en va de votre intérêt

Personne morale, entité incontournable, le syndicat est l'âme et conscience d'une copropriété. Il est constitué de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration (CA). Ce dernier représente à maints égards le pilier décisionnel de la copropriété et jouit de nombreux pouvoirs, encore qu'il évolue en symbiose avec les copropriétaires. D'ailleurs, le CA et l'assemblée sont dépendants l'un de l'autre. Ils se partagent certaines tâches dont celles de l'élection des administrateurs, la ratification des règlements adoptés par le CA, ainsi que l'examen du budget annuel soumis par ce même CA, le tout en conformité avec la loi et la déclaration de copropriété. (voir la fiche intitulée *La déclaration de copropriété*)

L'assemblée annuelle des copropriétaires

Chaque année, le CA doit planifier une assemblée, après quoi, il fait parvenir un avis de convocation aux copropriétaires. Également, si la déclaration de copropriété le prescrit, et que le créancier d'un copropriétaire a manifesté son intention d'être présent aux assemblées, un avis de convocation devra aussi lui être acheminé.

Depuis l'entrée en vigueur du Code civil du Québec, le 1er janvier 1994, l'avis de convocation doit obligatoirement comprendre :

- l'ordre du jour des questions qui seront traitées;
- le bilan annuel;
- les résultats du dernier exercice;
- l'état des dettes et des créances;
- le budget de la prochaine année préparé par le conseil d'administration, lequel sera approuvé par ce même conseil à la fin du processus;
- tout projet de modification à la déclaration de copropriété;
- le résumé des termes et conditions des contrats auxquels le syndicat est partie et les travaux projetés.

Il est à noter que l'ordre du jour joint à l'avis de convocation peut être modifié par un copropriétaire. Ce dernier peut demander que soit ajoutée toute question qui le préoccupe, à la condition d'en manifester l'intention dans les cinq jours suivant la réception dudit avis.

Le quorum

Pour que l'assemblée des copropriétaires puisse délibérer, afin d'éventuellement prendre des décisions valides sur le plan légal, il doit y avoir quorum. Le quorum est constitué du nombre de copropriétaires (présents ou représentés à l'assemblée) détenant la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il ne s'agit pas, ici, de compter le nombre de copropriétaires pour constater le quorum, mais bien de prendre en compte la quantité de voix qu'ils représentent collectivement. S'il n'y a pas quorum à l'heure prévue de la tenue de l'assemblée, ou après le délai prescrit par la déclaration de copropriété, l'assemblée des copropriétaires est alors remise à une date ultérieure. Lors de cette seconde assemblée, le quorum sera constitué des trois quarts (75%) des copropriétaires présents ou représentés. S'il n'y a plus quorum en cours d'assemblée, un copropriétaire peut, en tout temps, demander un ajournement, auquel cas les questions non abordées devront faire l'objet d'un report. Cela a pour but d'éviter la prise de décisions importantes en l'absence d'un certain nombre de copropriétaires.

La valeur des voix

Chaque copropriétaire se voit attribuer, au moment de l'acquisition de son appartement (partie privative), un droit de propriété dans les parties communes de l'immeuble. Par le fait même, il jouit d'un certain nombre de voix lors de la tenue des assemblées des copropriétaires. Comme ce droit de propriété est détenu de concert avec l'ensemble des copropriétaires (selon un pourcentage établi en vertu des termes de la déclaration de copropriété), celui-ci n'est pas absolu et ledit

pourcentage est qualifié de valeur relative. Établie au moment de la constitution de la copropriété, la valeur relative représente une mesure déterminant la valeur d'une fraction par rapport à l'ensemble des unités (voir la fiche intitulée *La déclaration de copropriété*). Cependant, depuis la réforme du *Code civil du Québec*, le 1er janvier 1994, d'autres considérations peuvent être prises en compte comme la nature, la destination et la situation de l'appartement. La liste de prix du promoteur, encore que cela ne soit pas systématique, donne habituellement l'indication de la valeur relative de chaque unité dans l'immeuble.

Outre le droit de propriété, cette valeur relative détermine la participation au budget d'opérations, en matière de pourcentage, de chaque copropriétaire. Ladite valeur relative établit également le pourcentage de voix que détient chaque copropriétaire lors d'une assemblée. Il y a donc un dénominateur commun important au chapitre des droits et obligations des copropriétaires.

Par ailleurs, si deux copropriétaires ont acquis ensemble leur partie privative, le nombre de voix sera alors divisé en parts égales, à moins que l'acte de vente précise un pourcentage différent. Et afin d'éviter la prise de contrôle d'un immeuble par un promoteur, s'il était majoritaire en matière de nombre de voix, la loi prévoit des mesures pour contrer de telles situations. (voir la fiche intitulée *La copropriété et le promoteur*)

Limites relatives aux voix en ce qui a trait au copropriétaire

a. Dans un immeuble de moins de cinq fractions, un copropriétaire majoritaire ne pourra faire la pluie et le beau temps. Lors d'assemblées, le nombre de voix dont il dispose est ramené à égalité avec celui des autres copropriétaires présents ou représentés.

b. Si un copropriétaire omet de payer sa contribution aux charges communes et/ou au fonds de prévoyance pendant une période de plus de trois mois, son droit de vote sera suspendu de facto.

En somme...

Les décisions de l'assemblée sont, dans bien des cas, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf s'il en est ordonné autrement par la loi. Cependant, certaines décisions requièrent ce que l'on appelle la majorité renforcée, dite de la double majorité, compte tenu des conséquences importantes qu'elles entraînent au sein de la collectivité des copropriétaires.

Les exceptions

50% +1 en nombre et 75% des voix

1. Cette double majorité se calcule, dans un premier temps, en fonction du nombre de copropriétaires de l'immeuble, et requiert l'approbation d'une majorité simple de copropriétaires (50% + 1). Dans un deuxième temps, cette majorité simple de copropriétaires doit être jumelée à l'obtention, en droits de vote, des trois quarts (75%) des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Pour le législateur, ces deux majorités simultanées sont indispensables car, dans certains cas, les décisions nécessitent un vote représentatif de copropriétaires.

Cette double majorité s'applique, par exemple, lors de certaines modifications à la déclaration de copropriété (comme celles concernant l'acte constitutif ou l'état descriptif des fractions), en cas de travaux d'amélioration aux parties communes ou lors de l'acquisition, par le syndicat, d'une unité dans l'immeuble. Celle-ci pourrait, notamment, servir à y loger le concierge ou à aménager un bureau administratif.

75% en nombre et 90% des voix

2. D'autres situations sont jugées encore plus importantes par le législateur, par exemple, lors de tout changement à la destination de l'immeuble. Dans le cas de la vente de parties communes, - dont la conservation est nécessaire au maintien initial de leur destination - ou encore lors de l'adoption d'une décision mettant fin à la copropriété, l'obtention de majorités encore plus renforcées est exigée. Il en est de même pour l'instauration, dans la copropriété, de la détention d'appartement destinée à plusieurs personnes selon le système en «temps partagé» (time-sharing). En pareil cas, il faut l'accord des trois quarts (75%) des copropriétaires en nombre, ainsi qu'un vote favorable de 90% des voix de tous les copropriétaires.

3. Par ailleurs, d'autres décisions, comme celles pouvant affecter directement un copropriétaire, nécessiteront absolument son accord. Il s'agit de la modification de la valeur relative de sa fraction, sa destination ou l'usage qu'il peut en faire.

Le respect des règles de droit

Un copropriétaire s'estimant floué par une ou des décisions prises à l'assemblée, peut en demander l'annulation dans les soixante jours suivant la tenue de cette même assemblée. Pour ce faire , cette demande d'annulation formulée au tribunal par voie de requête, doit répondre à l'une des conditions suivante: la décision a un caractère partial, elle est faite dans l'intention de nuire aux copropriétaires, prise au mépris de leurs droits ou découle d'une erreur dans le calcul des voix. Passé le délai de soixante jours suivant la tenue de l'assemblée, la ou les décisions seront considérées comme étant adoptées.

DUNTON RAINVILLE SENCRL

AVOCATS
BARRISTERS & SOLICITORS

Relations de travail

3333, boul. du Souvenir
Bureau 200
Laval (Québec) H7V 1X1
Téléphone : 450 686-8683
Télécopieur : 450 686-8693

Tour de la Bourse, 43e étage
800, Square Victoria, C.P. 303
Montréal (Québec) H4Z 1H1
Ligne Mtl : 514 990-8884

Le syndicat de copropriété gardien des intérêts communs

Le syndicat de copropriété assure la cohésion de la collectivité au sein d'un immeuble. Il constitue une personne morale obligatoire en copropriété divise. Formé des copropriétaires qui en sont les membres, il prend forme dès la publication d'une déclaration de copropriété (voir la fiche intitulée *La déclaration de copropriété*). Son rôle est de veiller à la conservation de l'immeuble, la sauvegarde de ses droits y afférents ou à ceux de la copropriété, l'entretien et l'administration des parties communes ainsi que toutes les activités liées aux intérêts communs.

Le syndicat possède une personnalité juridique. Les copropriétaires sont tenus de s'y soumettre. Il détient aussi un patrimoine distinct de celui de ses membres, qui est notamment constitué de meubles, de créances et des sommes accumulées au fonds de prévoyance. En outre, il a un nom sous lequel il exerce ses droits et remplit ses obligations. Les actions du syndicat, une entité indépendante de ses membres, sont tributaires du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires. Elles n'obligent que lui-même, sous réserve de l'action intentée pour vices de construction. Le syndicat peut, en effet, poursuivre un promoteur, un architecte et un ingénieur pour un vice qui affecte les parties communes. Et avec le consentement d'un ou des copropriétaires, cette poursuite peut englober une ou des parties privatives. (voir la fiche intitulée *Vices de construction*).

Le syndicat a le droit

- d'acheter ou de vendre des parties privatives, de vendre des parties communes et de consentir d'autres droits réels, par exemple, des servitudes;
- d'intenter une action afin d'obtenir l'annulation du bail d'une partie privative. Cela peut se produire si un locataire ne se plie pas à une obligation et qu'il cause un sérieux préjudice à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble (voir la fiche intitulée La copropriété et les locataires);
- de demander à un tribunal que soient respectés, par tout copropriétaire, les termes de la déclaration de copropriété (voir la fiche intitulée *La copropriété et le copropriétaire délinquant*);
- de prendre des actions légales concernant un vice caché, un vice de conception et de construction de l'immeuble, ou encore un vice du sol;
- de se joindre à une association de syndicats de copropriété, ceci afin de réaliser des économies d'argent découlant du partage de services communs;
- de confier à un gérant la totalité ou une partie de l'administration (voir la fiche intitulée *Le gestionnaire d'immeuble*);
- de publier une hypothèque légale à l'endroit de l'unité d'un copropriétaire, si ce dernier fait défaut, pendant plus de trente jours, de payer les charges communes ou sa cotisation au fonds de prévoyance;
- de priver de l'exercice de son droit de vote un copropriétaire, si ce dernier fait défaut, pendant plus de trois mois de suite, de payer les charges communes ou de cotiser au fonds de prévoyance;
- de relever de ses fonctions l'administrateur ou le gérant qui, à titre de copropriétaire, néglige de payer sa part des frais de copropriété ou au fonds de prévoyance.

Obligations

Un syndicat a aussi des obligations, dont celles de conserver un registre incluant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers (voir la fiche intitulée *Le Registre de la copropriété*). Il a également le devoir de rendre certains documents accessibles aux copropriétaires, notamment, la déclaration de copropriété, des exemplaires de contrats auxquels il est partie, le plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble et d'autres documents concernant l'immeuble et le syndicat.

Autres responsabilités incombant au syndicat

- la création du fonds de prévoyance (voir la fiche intitulée *Le fonds de prévoyance*);
- l'établissement du montant des cotisations aux charges communes et au fonds de prévoyance;
- l'obtention d'une assurance couvrant sa responsabilité envers un ou des tiers;
- l'obtention d'une assurance couvrant les risques usuels (vol, incendie) couvrant la totalité de l'immeuble à sa valeur à neuf, ce qui inclut les parties privatives mais exclut les améliorations qu'un copropriétaire aurait pu y apporter.

Le syndicat, on le voit, joue un rôle crucial dans une copropriété divise. Son obligation de doter les parties privatives d'une assurance en est un bon exemple. (voir la fiche intitulée *L'assurance*).

Responsabilités

Les copropriétaires victimes d'un vice de construction, de conception ou de tout autre dommage causé par l'entretien déficient des parties communes, pourront s'adresser au syndicat. Ce dernier sera alors tenu responsable de telles négligences (voir la fiche intitulée *Les vices cachés*).

Comment protéger votre investissement

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)

Par François G. Cellier

Organisme clé en ce qui a trait à la vie en copropriété, lieu de rencontre privilégié pour tous les acteurs du milieu, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est une ressource de choix. Dédié aux copropriétaires, aux administrateurs et aux professionnels de la gestion, il assume un rôle de porte-parole auprès des intervenants de ce domaine.

Créé en 1999, le RGCQ, qui compte plusieurs centaines de membres, a comme mission de promouvoir une saine gestion des syndicats de copropriétés. Au moyen de règles régissant la conservation des immeubles, il veille au maintien de la valeur du capital des copropriétaires. Bien évidemment, ces derniers figurent au centre de ses préoccupations, tout autant que les membres de conseils d'administration de copropriétés. Gardien des bonnes relations entre les différents acteurs dans ce domaine, le RGCQ met également l'emphase sur le développement des gestionnaires professionnels, ainsi que leur reconnaissance auprès du grand public et des instances gouvernementales. Cet organisme met d'ailleurs à leur disposition une table de concertation. Plusieurs programmes de développement y sont élaborés et deux colloques ont lieu chaque année. Ces événements très courus font toujours salle comble. Celui présenté ce printemps avait lieu à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Quelque 175 personnes y ont assisté.

Les avantages de devenir membre

Adhérer au RGCQ est peu coûteux. Pour la modique somme de 135 dollars annuellement, taxes en sus, un copropriétaire ou un syndicat accède, par exemple, à un vaste réseau de soutien et de services. En outre, il a un accès direct au Conseil de la copropriété du Québec (CCQ), un organisme formé de juristes d'expérience, ainsi qu'à un réseau de firmes de gestion et de fournisseurs de services. Les membres bénéficient également de judicieux conseils prodigués par Internet ou au téléphone. Ils peuvent, de plus, assister à des rencontres d'information, à de nombreuses conférences/cliniques/débats portant sur divers thèmes liés à la copropriété, et sont automatiquement abonnés au bulletin Condo Liaison. Publié par le RGCQ tous les trois mois, il renferme différents articles abordant des questions inhérentes au domaine de la gestion ou d'ordre légal.

En plus de jouer un rôle de soutien, le RGCQ fait preuve d'engagement politique. D'ailleurs, ses interventions répétées auprès du ministère de la Justice du Québec, il y a près de cinq ans, ont permis de faire modifier une disposition du Code civil du Québec: depuis lors, tout nouvel acquéreur d'un appartement doit assumer les charges communes impayées par l'ancien propriétaire. Une telle mesure évite de pénaliser une collectivité de copropriétaires. D'autres représentations visent, cette fois, l'obligation éventuelle de produire un certificat d'état d'immeuble. Ce document atteste, par exemple, la conformité d'un bâtiment quant aux normes de prévention des incendies, et son bon état général. «Une autre amélioration qu'il serait bon de greffer à notre système législatif, ceci, afin de protéger tout nouvel acquéreur», de dire Sylvain D. Clermont vice-président et directeur général du RGCQ.

Des dirigeants d'expérience

L'existence du RGCQ ne serait pas possible sans l'apport de responsables bénévoles. Son président, Raymond Ouimet, assure la destinée de l'organisme depuis ses débuts. Gestionnaire à la retraite, il cumule 40 années d'expérience dans la gestion immobilière. Également, le Regroupement peut compter sur la participation active d'André M. Benoît, conseiller en gestion et coauteur, avec Me Marie Trudel, de l'ouvrage intitulé *Manuel de gestion de copropriété divise au Québec*. Ce livre est un best-seller. Ancien cadre chez Hydro-Québec, M. Benoît est aussi responsable des ateliers et des conférences de formation de gestion. Sans oublier la présence de Janine Huot, vice-présidente, secteur gestionnaires professionnels, et Me Yves Joli-Cœur, secrétaire, conseiller juridique et l'un de ses membres fondateurs. Ce dernier est également le coauteur, avec Me Yves Papineau, du *Code de la copropriété divise*.

Un appel à la vigilance

«Depuis les cinq dernières années, il se construit de plus en plus d'immeubles en copropriété au Québec. Cependant, les acheteurs manquent cruellement d'information quant aux nombreuses questions liées à ce domaine», d'ajouter M. Clermont. Spécialement les administrateurs qui, bien souvent, sont parachutés en poste sans trop connaître les multiples enjeux relatifs à cette fonction. Afin de répondre à cette question et à bien d'autres, le RGCQ fournit une kyrielle de renseignements utiles. Autre exemple de sujets abordés : l'apport du gestionnaire d'immeuble, dont les qualités sont mises en évidence. Il est le nerf de la guerre, l'élément déterminant dans le maintien de la bonne marche administrative d'un immeuble. À n'en point douter, sa candidature devrait être sérieusement considérée par un conseil d'administration.

Certains syndicats pourraient être pris de court d'ici quelques années. Selon Me Yves Joli-Coeur avocat en droit immobilier, nombreux sont les immeubles à ne pas disposer d'un fonds de prévoyance adéquat. Celui-ci doit permettre les réparations ou le remplacement des parties communes arrivées à échéance. «L'importance d'une saine gestion prend ici tout son sens.» Il sera primordial, dans les années à venir, de développer une culture plus responsable à cet égard.

En somme, le RGCQ couvre un large spectre du domaine de la copropriété. Il rend de nombreux services aux personnes qui y ont recours. Sans aucun doute, il gagne à être connu et est là pour rester.

Pour de plus amples informations:
www.condoliaison.org
Tél : (514) 916-7427

Lors de la présentation du deuxième Salon de la copropriété, qui se tiendra au Palais des congrès de Montréal les 20, 21 et 22 octobre prochain, le RGCQ remettra ses premiers prix CondOr. Ceux-ci seront respectivement décernés au syndicat de copropriété qui a fait montre d'une gestion exemplaire, ainsi qu'au promoteur qui honore ses obligations quant à son devoir d'information auprès des acheteurs.

Le conseil d'administration
N'est pas administrateur qui veut

Responsable et imputable, l'administrateur joue un rôle de premier plan au sein d'une copropriété. Il veille à la bonne marche des affaires courantes d'un immeuble, ce qui implique de bien connaître les tâches liées à cette fonction névralgique.

Un administrateur n'agit pas seul. Il est tributaire de ses collègues lors de la prise de décisions. Par exemple, il ne pourrait octroyer un contrat, ou encore congédier un concierge de son propre chef. De telles actions, et plusieurs autres, doivent d'abord obtenir l'assentiment d'une majorité de membres du conseil d'administration (CA). S'il outrepassait le mandat qui lui échoit, sa responsabilité pourrait être mise en cause.

La principale tâche du CA consiste à gérer les affaires du syndicat. Il a un pouvoir exécutif et définit les orientations et politiques de ce dernier. En outre, le CA s'assure du respect de la déclaration de copropriété par les copropriétaires, et la conservation et l'entretien de l'immeuble, deux tâches qui figurent d'ailleurs parmi ses priorités. En cas d'urgence, le devoir du CA est d'intervenir. Par exemple, si le toit fuit, ou en cas de bris de tuyaux, les mesures nécessaires doivent être déployées rapidement et ce, sans même avoir à requérir quelque autorisation préalable que ce soit.

L'appel à l'assemblée

Lors d'un bris, le CA ne peut commander autre chose que les travaux requis, même si d'autres ouvrages d'amélioration s'avéraient utiles. Également, il ne pourrait profiter de l'occasion pour octroyer un contrat visant la transformation des parties communes. De telles décisions doivent d'abord obtenir l'aval de l'assemblée des copropriétaires, à plus forte raison si les sommes nécessaires à l'exécution des travaux étaient absentes ou insuffisantes. En pareil cas, le CA convoquerait une assemblée au cours de laquelle il ferait état de cette situation, pour ensuite procéder à un appel de fonds auprès des copropriétaires. Toutefois, cela ne saurait servir de motif afin de retarder la mise en marche des travaux, qui devraient d'ailleurs avoir été préalablement commandés.

Devoirs et obligations

Le CA est, d'abord et avant tout, le mandataire du syndicat. Son mandat est dicté par la loi, l'acte constitutif et le règlement d'immeuble. Les administrateurs sont imputables, doivent adopter un comportement exemplaire, agir de façon responsable et ne pas se placer en situation de conflits d'intérêts. À titre d'exemple, la préparation du certificat d'immeuble par un de ses administrateurs peut être risquée. Pour des raisons d'économie de coûts, certains CA sont parfois tentés d'agir ainsi. Dans les faits, il vaut mieux faire appel, en règle générale, à une personne de l'extérieur. Cela évitera de possibles complications auprès d'un assureur, à fortiori si une erreur devait entraîner un dommage, une perte quelconque ou un défaut d'entretien coûteux. D'ailleurs, ce type de non-conformité pourrait impliquer la responsabilité d'un CA.

Par ailleurs, l'administrateur est tenu d'agir dans l'intérêt du syndicat, et il ne doit pas tirer profit des pouvoirs que lui confère son titre. Il est également tenu de divulguer un conflit impliquant son intérêt personnel et, le cas échéant, s'abstenir de délibérer et de voter sur la question. Par exemple, dans le cas où il serait lui-même un fournisseur de services professionnels. S'il en informe qui de droit, cela ne lui empêcherait toutefois pas, le cas échéant, de faire bénéficier les copropriétaires de son expertise. En somme, un administrateur doit faire preuve de transparence. Son rôle est d'agir pour le bien d'une collectivité, en considérant ses intérêts au même titre que ceux des autres copropriétaires.

La situation privilégiée dont il jouit l'oblige à observer une règle fondamentale: ne pas confondre ses biens avec ceux de la copropriété. Un administrateur ne peut donc en faire usage ou encore les prêter à un tiers. Cependant, si le syndicat le permet, il pourrait les acquérir. L'unité du concierge, notamment, dans le cas où ce dernier quitterait l'immeuble.

Défaut de l'administrateur de se conformer

L'administrateur s'engage à exécuter son mandat dans les limites prescrites, faute de quoi, il sera imputable. En effet, il est susceptible de devoir faire face aux recours suivants:

- **Action en dommage-intérêts**
- **Action en reddition de compte**

Fin du mandat de l'administrateur

Le mandat de l'administrateur prend fin:

- à l'expiration du terme pour lequel il a été nommé;
- dans le cas où il devient inhabile à être administrateur (ex: une faillite);
- si, étant copropriétaire, il est remplacé à cause de son défaut de payer les charges communes;
- lors de sa démission, conformément au règlement de l'immeuble. À ce chapitre. chaque déclaration comporte des dispositions qui lui sont propres. Il serait judicieux, de la part d'un administrateur, d'en prendre connaissance avant de tirer sa révérence.

Place Émile-Journault
(514) 389-6796

Domaine André-Grasset
(514) 495-9009

Le Laurendeau
(514) 762-1901

Les Cours Bossuet
(514) 983-8880

Condos à partir de 119 900$ taxes incluses

Samcon

REDÉVELOPPEMENT URBAIN

Le spécialiste du redéveloppement à Montréal vous offre des propriétés à prix abordables dans les quartiers les plus branchés.

Pour plus de détails sur nos nombreux projets en cours, visitez le

WWW.SAMCON.CA

CENTRIA
COMMERCE
SERVICES EXPERTS ET TECHNOLOGIES POUR BÂTIR ENSEMBLE!

Place Everett
(514) 593-0344

Le 825 René-Lévesque
(514) 849-9782

Le Bercy
(514) 528-1082

Place Valois
(514) 527-8593

Événement majeur au Québec, opportunité unique de faire le plein d'informations, le Salon de la copropriété est un incontournable.

LE SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

DU 20 AU 22 OCTOBRE 2006 - AU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

06 2e ÉDITION

Source intarissable de judicieux conseils, occasion idéale pour les fournisseurs de services de démontrer leur savoir-faire, le Salon permet de comprendre les multiples enjeux d'un domaine en pleine effervescence.

En collaboration avec le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)

Le Salon constitue une excellente façon de prendre connaissance de vos droits et obligations. Il permet de démystifier les règles inhérentes à ce type d'habitation.

L'ACHAT

Geste important, acquérir en copropriété implique des devoirs à faire. Mieux vaut se prévaloir des outils nécessaires afin d'avoir la paix d'esprit.

L'AMÉNAGEMENT

La vie en copropriété est assortie de règles; la déclaration de copropriété en dicte les préceptes. Les sujets touchant le revêtement des planchers et la pose d'antennes paraboliques, entre autres choses, sont susceptibles d'êtres abordés dans ce document.

LES ASSURANCES

Tout immeuble en copropriété ne saurait se passer d'une couverture adéquate. L'assurance sinistre, vitale, voire capitale, doit être à la hauteur de la valeur d'un bâtiment. Par ailleurs, les biens personnels et les modifications apportées aux éléments d'origine d'une unité, relèvent de la responsabilité du copropriétaire.

VOS RECOURS LÉGAUX

Les copropriétaires lésés disposent de droits. En cas de vices de construction ou de conception, un tribunal pourrait les dédommager.

LA GESTION

Le gestionnaire d'immeuble en copropriété est un must. Les membres d'un conseil d'administration ont intérêt à recourir à ses services. Ils trouveront en lui un appui de taille, spécialement en période de démarrage d'une copropriété.

Sur place et gratuit!

Consultations légales sans frais

Avocats et notaires sont mis à la disposition des visiteurs et ce, pendant une période de vingt minutes par consultation.

Un salon riche en événements

De nombreuses conférences données par des experts; plus d'une centaine d'exposants; une pléiade de professionnels et de spécialistes triés sur le volet.
Pour de plus amples informations:
salondelacopropriete.ca

ENTRÉE GRATUITE POUR VOTRE INVITÉ!

OBTENEZ 2 BILLETS D'ENTRÉE POUR LE PRIX D'UN

Téléchargez votre coupon-rabais sur condolegal.com ou également disponible dans le Journal de Montréal. Surveillez nos publicités!

HORAIRE DU SALON

Vendredi	20 octobre	10h00 à 19h00
Samedi	21 octobre	10h00 à 19h00
Dimanche	22 octobre	10h00 à 17h00

Tarification:
Adultes12 $ taxes incluses
Étudiants et 60 ans et plus
8 $ taxes incluses
Gratuit pour les12 ans et moins
Visa 3 jours 20 $ taxes incluses
Pour de plus amples informations
salondelacopropriete.ca

condolegal.com

DJC
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
avocats

GENIVAR · CONDO Direct · Condo Loft D'aujourd'hui · Services de Titres FCT · La Garantie Qualité Habitation · Papineau et Associés · Regroupement des propriétaires et copropriétaires de Québec · accès condos · Chambre des huissiers de justice du Québec

Les charges communes
Source de financement essentielle

Police d'assurance garantissant la pérennité et le standing d'un immeuble en copropriété, les charges communes relèvent de la plus haute importance. Elles assurent l'entretien, l'administration, la réparation et le remplacement des parties communes. Les copropriétaires ne peuvent s'y soustraire, même si, de fait, certains d'entre eux n'utilisent pas tous les équipements communs mis à leur disposition.

Qu'est-ce qu'une partie commune?

Les parties communes appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, par exemple, les terrains, les piscines, les corridors et les ascenseurs, pour ne nommer que celles-là. Elles sont dédiées à leur usage commun.

Certaines parties sont également présumées communes aux termes du *Code civil du Québec*, à moins que la déclaration de copropriété ne prévoit autre chose à cet effet. À titre d'exemple, la machinerie telle que les systèmes centraux de chauffage et de climatisation, de même que les canalisations et la structure du bâtiment seront, habituellement, présumées parties communes.

Il existe aussi des parties qualifiées de communes, mais à l'usage restreint de certains copropriétaires: les balcons, les terrasses et les verrières, entre autres choses. Dans la plupart des déclarations de copropriété, ces parties sont désignées communes à usage restreint. Quant aux stationnements, ils sont soit désignés parties privatives, soit parties communes ou parties communes à usage restreint. Dans ce dernier cas, les règles relatives aux parties communes s'appliquent. Ce qui signifie que l'allure d'origine des balcons, leur apparence, notamment, ne pourra être changée. Ainsi, il sera interdit d'y effectuer quelque transformation que ce soit. En revanche, l'aménagement esthétique des murs des parties privatives est, la plupart du temps, laissé à la discrétion des propriétaires.

Comment est fixé le budget?

Le syndicat a le devoir de déterminer un budget adéquat et équilibré, ceci afin d'assurer l'exploitation de l'immeuble. Ce budget comportera deux postes principaux: les opérations courantes et le fonds de

Conseil de la copropriété du Québec

Des outils pertinents en matière de copropriété

www.conseildelacopropriete.com

La médiation

Qu'est-ce que la médiation?
La médiation est un processus volontaire,
par lequel les parties choisissent de régler leurs différends
avec l'aide d'un spécialiste neutre et impartial : le médiateur.
Le médiateur n'est pas un juge.
Il est avocat, notaire ou autre professionnel
et a reçu une formation en médiation.
L'entente intervenue dans le cadre du processus de médiation
n'est pas un jugement et n'a pas force de loi.
Sa force exécutoire dépend de la bonne volonté des parties.

Quels avantages présentent la médiation?
La rapidité et l'économie des coûts;
La discrétion et la confidentialité;
La flexibilité et le meilleur contrôle des parties
sur l'issue du litige;
Meilleure harmonisation des relations entre les parties;
Choix du médiateur;
Plus grande spécialisation du médiateur et maîtrise
des notions factuelles et juridiques en cause.

Conseil de la copropriété du Québec
871, Grande Allée Ouest, bureau 100,
Québec, (Québec) G1S 2L1
Tél.: (418) 266-2140 - Fax : (418) 688-9967

prévoyance (voir la fiche intitulée *Le fonds de prévoyance*). Il fera préalablement l'objet d'une consultation auprès de l'assemblée des copropriétaires. Mais la décision finale demeure à la discrétion du CA. Cependant, il est souhaitable de susciter l'adhésion de l'assemblée qui, en bout de ligne, a le pouvoir d'élire ou de destituer les membres du CA. Généralement, les contributions aux charges communes sont perçues chaque mois, bien que le règlement d'immeuble peut prescrire d'autres modalités à cet effet.

Comment fixer la contribution de chaque copropriétaire?

Selon le *Code civil du Québec*, les paramètres de cotisation sont tributaires de la valeur relative de chaque fraction (voir la fiche intitulée *La déclaration de copropriété*), c'est-à-dire sa nature, sa destination, ses dimensions et sa situation. Toutefois, certaines déclarations de copropriété rédigées avant la réforme du Code civil, le 1er janvier 1994, fixaient les contributions selon les dimensions des parties privatives seulement. Dans ce cas, un tel mode de calcul demeure toujours valide.

À défaut de contribuer aux charges communes, qu'arrive-t-il?

Recours aux petites créances

Le syndicat pourra déposer une demande à la cour des petites créances, à la condition de ne pas avoir plus de cinq employés sous sa gouverne, et que les sommes qui lui sont dues n'excèdent pas 7000 dollars dans chaque cas.

L'hypothèque légale

Outre ce qui précède, si un copropriétaire fait défaut d'acquitter ses charges communes ou ses contributions au fonds de prévoyance pendant plus de trente jours, le syndicat pourra procéder à la publication d'une hypothèque légale. Le copropriétaire contrevenant se verra imposer cette mesure dissuasive. Tout comme une hypothèque conventionnelle, l'hypothèque légale est une charge à l'encontre du titre du copropriétaire délinquant. Elle a pour but de garantir, lors de la vente de l'unité, le paiement de la créance du syndicat. Afin d'éviter de répéter l'exercice maintes et maintes fois, l'avis d'hypothèque légale devra spécifier le montant exigible le jour de sa publication, mais également les sommes prévues pour les charges de l'année en cours et des deux années à venir.

Une fois cette garantie obtenue par le syndicat, ce dernier pourra, comme tout créancier hypothécaire, engager un processus judiciaire. Le syndicat signifiera ensuite un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, en prévision de faire vendre la ou les fractions sous contrôle de justice. Et moyennant certaines conditions, il pourrait même s'en faire déclarer propriétaire. Un copropriétaire dispose donc d'un délai de soixante jours pour réagir. Par la suite, le syndicat pourra obtenir du tribunal, par voie de requête, que la ou les fractions soient vendues sous contrôle de la justice ou délaissées en sa faveur.

La responsabilité de l'acheteur

L'acheteur d'une unité est tenu de payer toutes les charges communes en souffrance et ce, au moment de son acquisition. Sur demande, le syndicat doit fournir à l'acheteur, dans un délai de quinze jours, un état de compte. Cette démarche permettra à l'acheteur de procéder aux ajustements requis lors de la conclusion de la vente.

ÉCONOMISEZ SANS INVESTIR!

HLT Energies

60% de votre charge énergétique dédiée à l'eau chaude remplacée par de
L'ÉNERGIE SOLAIRE THERMIQUE

Aucun investissement
Aucun entretien
Aucun risque

Gardez le contôle sur vos coûts énergétiques

Contactez-nous pour plus de renseignements
HLT Energies, votre fournisseur d'énergie propre!

T (514) 868-1111 x 228 • F (514) 868-1211 • www.hltenergies.com • TSX Venture : HES

Le fond$ de prévoyance

Le fonds de prévoyance est le bas de laine d'une copropriété. Tous les immeubles, incluant ceux construits avant la réforme du *Code civil du Québec*, le 1er janvier 1994, doivent en être dotés. Encore que la plupart des déclarations de copropriété prévoyaient un tel fonds, celui-ci était facultatif avant cette date.

À l'instar d'une voiture, un immeuble nécessite tôt ou tard des réparations (ex : le toit ou la fenestration devenus désuets). Le fonds interpelle le sens des responsabilités des copropriétaires. Il représente une tirelire dans laquelle le syndicat peut puiser des liquidités le moment venu. S'il manquait d'argent en cas de besoin, la situation pourrait se corser, voire devenir catastrophique.

Les sommes accumulées dans ce fonds ont une double fonction: la réparation et le remplacement des éléments des parties communes arrivés à échéance. Peu importe le montant en cause, il ne peut être utilisé, sous aucun prétexte, pour de simples opérations d'entretien: des travaux de peinture ou des réparations dues à un bris quelconque, entre autres choses. Il en va de même pour les travaux inhérents à un défaut de fabrication, ou encore au mauvais usage d'une partie commune. Et advenant une utilisation inappropriée du fonds, un tribunal pourrait ordonner que soient remboursées les sommes dépensées indûment. Le syndicat serait alors en droit de réclamer une indemnisation. En pareille situation, les administrateurs auraient des comptes à rendre et seraient possiblement tenus responsables.

La constitution du fonds

Il revient au conseil d'administration (CA) d'établir, annuellement, un budget comportant deux postes principaux: opérations courantes et fonds de prévoyance (voir la fiche intitulée *Les charges communes*). En règle générale, une contribution minimale de 5% (du montant total des charges communes) est imposée afin de constituer ce fonds. Toutefois, ce pourcentage de 5% est généralement insuffisant. Le montant total annuel du fonds n'est soumis à aucune limite et les contributions peuvent varier, parfois, en fonction de spécificités contenues dans un certificat d'état d'immeuble. Bien il n'y ait pas d'obligation légale à cet effet, ce document devrait être préparé par un ingénieur, un architecte ou tout autre spécialiste en bâtiment. Il fournira l'évaluation détaillée d'un immeuble, les recommandations concernant les méthodes d'entretien afin d'aider à sa conservation, ainsi qu'une approximation de ce qui doit être réparé et remplacé en temps et lieu.

En outre, le syndicat pourrait tenir compte, au moment de la création du fonds, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. Par exemple, les frais découlant de certains travaux à faire sur un balcon pourraient être défrayés par ce dernier. Certaines déclarations de copropriété prévoyaient, auparavant, la mise en place de plus d'un fonds de prévoyance, ceci afin d'effectuer des réparations majeures particularisées. Mais cette pratique n'est plus permise. La loi impose aujourd'hui l'établissement d'un fonds unique.

Pratiquement intouchable

Le fonds de prévoyance est un trésor jalousement gardé. En cas de jugement à l'encontre d'un syndicat, les sommes dont il est constitué ne pourront être saisies, à moins que la condamnation concerne le paiement de travaux relevant de ce fonds. Également, une telle «cagnotte» demeure, en tout temps, la propriété du syndicat. Si un copropriétaire devait quitter l'immeuble, il ne pourrait réclamer les argents qu'il y a investis. Toute somme du fonds doit être disponible en liquide, et à «court terme». Généralement, cette expression signifie dans les 30 jours suivant une demande par le syndicat. Ce dernier a, de plus, la responsabilité d'en assurer la solvabilité.

En cas de défaut de paiement

Les copropriétaires ne payant pas leurs contributions au fonds s'exposent à de sérieux ennuis. Tout comme le défaut de payer les charges communes, le non-paiement de charges relatives au fonds de prévoyance entraînera, fort probablement, un recours en justice contre les contrevenants. Il pourrait également y avoir publication d'une hypothèque légale affectant leur appartement (voir la fiche intitulée *Les charges communes*).

Par ailleurs, un copropriétaire qui ne paie pas ses contributions au fonds pendant plus de trois mois de suite, même s'il a payé ses charges communes, verra son droit de vote suspendu lors de toute assemblée ultérieure. Pour récupérer ce droit de vote, il devra acquitter les charges en souffrance (voir la fiche intitulée *L'assemblée des copropriétaires*).

Des services bancaires tels qu'ils *devraient* être.

Taux d'intérêt avantageux

Produits novateurs

Conseils de spécialistes

Découvrez des services bancaires bien pensés

Compte Avantage
Le meilleur compte-chèques à taux d'intérêt élevé du Canada. Également offert comme compte d'entreprise et compte REER.

Certificats de placement garantis
Obtenez les meilleurs taux sur vos CPG.

Manuvie un
Le premier compte tout-en-un du Canada. En regroupant prêt hypothécaire, compte-chèques et marge de crédit, ce compte pourrait vous faire économiser des milliers de dollars en intérêts.

Prêt hypothécaire à taux privilégié
Obtenez un prêt hypothécaire à taux avantageux, sans avoir à négocier!

Prêts Placement
Emprunter pour financer vos placements pourrait vous permettre d'atteindre plus rapidement vos objectifs financiers. Demandez à votre conseiller financier si cette stratégie vous convient.

Marge de crédit Accès
Réduisez le coût d'emprunt en utilisant vos fonds de placement, CPG ou contrat d'assurance-vie permanente de Manuvie comme garantie pour votre marge de crédit.

Banque Manuvie

Le nom Manuvie et le logo qui l'accompagne, ainsi que le nom Manuvie un et le logo un sont des marques de commerce réservées à l'usage de La Compagnie d'Assurance-Vie Manufacturers et de ses sociétés affiliées, y compris la Banque Manuvie du Canada.

Le compte d'épargne de votre entreprise vous montre-t-il la bonne direction?

Le compte Avantage d'entreprise de la Banque Manuvie vous fait bénéficier d'un taux d'intérêt de 3,75 %* sur chaque dollar en solde : votre argent travaille aussi fort que vous.

L'argent déposé dans le compte Avantage d'entreprise n'est jamais immobilisé. Vous pouvez faire des virements entre ce compte et un compte d'exploitation d'une autre institution financière, mais aussi tirer des chèques, régler des factures et effectuer des opérations dans Internet ou par téléphone.

Le compte Avantage d'entreprise de la Banque Manuvie. Indéniablement le meilleur compte d'épargne pour votre entreprise.

Des services bancaires tels qu'ils *devraient* être.®

* Au 29 mai 2006, un taux d'intérêt variable annuel de 3,75 % s'applique à la totalité du solde du compte. Les intérêts sont calculés sur le solde de clôture quotidien et sont versés mensuellement. Le taux peut varier.

Banque Manuvie

Serge Giard,pl.fin.
PLANI-GESTION Serge Giard inc.
7005 Boul. Taschereau, Bureau 180
Brossard (Québec) J4Z 1A7
Té.:(514) 285-5686 Téléc.: (514) 285-5660
Courriel: planigiard@bellnet.ca

Le nom Financière Manuvie et le logo qui l'accompagne sont des marques déposées réservées à l'usage de la Compagnie d'Assurance-vie Manufacturers et de ses sociétés affiliées, y compris la Banque Manuvie du Canada.

Témoignage

Le 1 McGill
une adresse à retenir

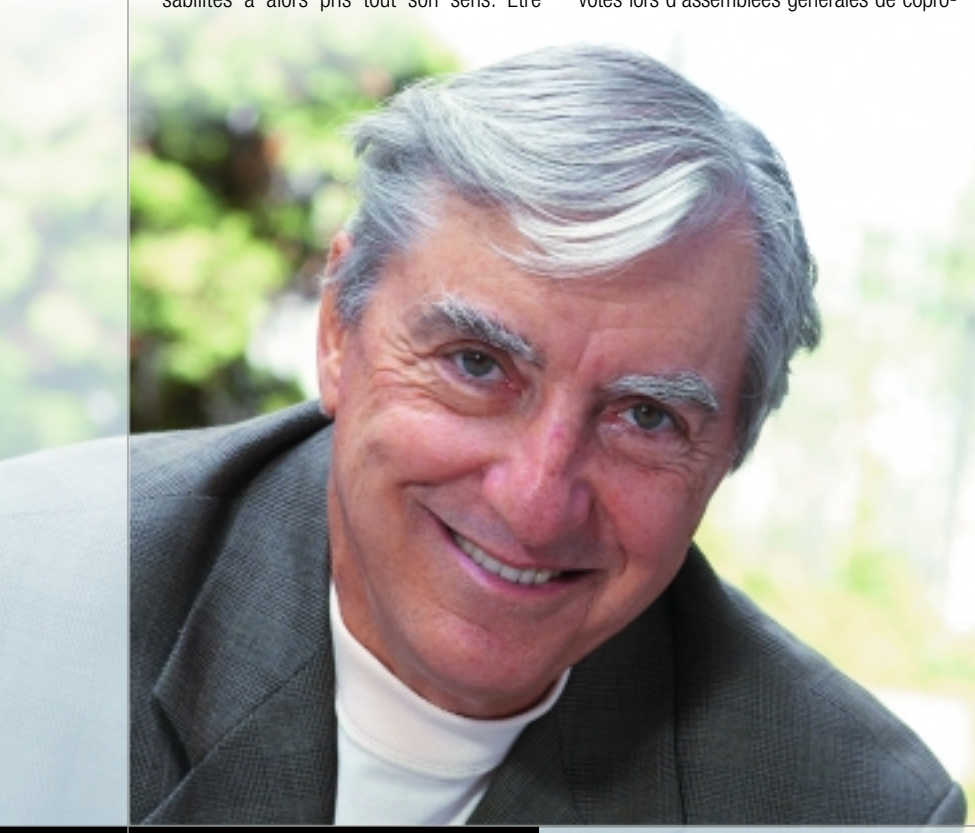
Il ne connaissait à peu près rien à la gestion d'une copropriété, et n'aurait jamais cru devenir, en 2002, président du conseil d'administration du Syndicat de la copropriété du 1 McGill.

Par François G. Cellier

Pierre Lalande, résidant du 1 McGill depuis onze ans, vit aujourd'hui une expérience riche en enseignements. Et rien ne semble vouloir y mettre fin.

Il n'y a pas si longtemps encore, cet homme menait une carrière professionnelle prenante, et le temps lui aurait manqué pour se consacrer à l'administration d'une copropriété. Mais deux ans après la retraite, il s'est laissé tenter par l'aventure. Le sens aigu des responsabilités a alors pris tout son sens. Être président d'un conseil d'administration (CA) implique de nombreuses tâches et requiert de la rigueur. Pour M. Lalande, la maîtrise des notions liées à cette fonction a nécessité une période d'apprentissage.

En arrivant en poste, son premier réflexe a été de prendre connaissance de la déclaration de copropriété. Il apprenait ainsi qu'en cas de non-respect de celle-ci, un CA est imputable. De plus, certains énoncés qu'elle renferme peuvent être modifiés, à la condition d'être votés lors d'assemblées générales de copropriétaires. Cette déclaration représente ni plus ni moins le pacte social d'un immeuble, un mode d'emploi obligatoire auquel tous les résidants doivent se soumettre. Elle régit les rapports entre les copropriétaires, les administrateurs et l'immeuble. Son contenu peut sembler complexe à priori, mais la compréhension des textes croît avec l'usage. Cela n'exclut pas pour autant la consultation de spécialistes. Certains articles commandent, en effet, un avis éclairé.



Appuyé par six autres collègues, qui ont tous contribué à leur façon au succès du 1 McGill, cet administrateur a ensuite mis en place un nouveau mode de fonctionnement. Histoire d'annoncer ses couleurs aux copropriétaires, il a fait produire un dépliant précisant le contexte qui prévalait dans l'immeuble à l'époque, les pratiques à perpétuer et celles qui lui semblaient inadéquates. Puis, il a créé un bulletin périodique intitulé *Info Condo* à l'attention des copropriétaires. Celui-ci est distribué en format papier et via le courrier électronique. Il informe les résidants, entre autres choses, des activités et décisions prises par le CA. Ce périodique rappelle également les règles en vigueur dans l'édifice, dont le respect est à la base de l'harmonie durable entre les occupants.

Des changements profitables

Ce vent de renouveau a suscité l'adhésion, par exemple, lors du règlement d'un litige entre le Syndicat et le promoteur. L'administration précédente avait intenté des recours judiciaires contre le promoteur, en

raison de vices de construction: infiltration d'eau émanant d'une des dalles du garage, ventilation insuffisante dans l'édifice, déficience de fonctionnement de certaines cheminées et quelques autres défectuosités de ce genre. Ces poursuites ont permis d'établir un rapport de force. Certaines situations obligent de tels recours, à plus forte raison lorsque les doléances des copropriétaires ne sont pas respectées. Les dédommagements réclamés excédaient la somme d'un million de dollars. Mais finalement, plutôt que de maintenir les poursuites devant le tribunal, le CA et le promoteur ont décidé d'emprunter la voie de la négociation. Les pourparlers ont nécessité du temps, mais en bout de ligne, tout le monde y a trouvé son compte.

Autre aspect qui relevait de la plus haute importance: une analyse approfondie du fonds de prévoyance. Pierre angulaire déterminante pour la survie d'un immeuble, il représente un bas de laine à être précieusement conservé.

Le cahier d'entretien

Afin de savoir ce qui devait être changé ou remplacé, et à quel moment, M. Lalande a commandé une étude permettant d'y voir plus clair. Cet exercice n'est pas obligatoire, mais il donne l'heure juste. Le 1 McGill est maintenant doté d'un cahier d'entretien d'environ 250 pages. Une firme d'ingénieurs y précise les travaux à faire, qu'il s'agisse de la maintenance rigoureuse des composantes techniques de l'immeuble, ou en ce qui a trait au toit, aux fenêtres et aux ascenseurs. Ce portrait de la situation permet d'ajuster les contributions au fonds.

Le gestionnaire d'immeuble

En tant que personnes avisées et averties, les membres du CA ont mandaté un gestionnaire d'immeuble afin de les seconder. Au moment de faire appel à ses services, les administrateurs avaient comme objectif de vivre au sein de la copropriété la mieux gérée au Québec. Jacques Millaire, membre accrédité par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), agit comme gestionnaire dans cet immeuble depuis près de trois ans. Il assume non seulement les tâches qui lui échoient, mais contribue à la plus-value du bâtiment.

L'une de ses grandes réalisations concerne l'efficacité énergétique accrue de la bâtisse. Une étude sur la consommation d'énergie, effectuée récemment, y avait révélé d'importantes carences. Il a donc fallu procéder à des modifications en matière de ventilation, de chauffage et de climatisation. Ces améliorations permettront, d'ici cinq ans, des économies de consommation d'énergie de plus de 30% et une contribution à l'assainissement de l'environnement. L'argent épargné servira à maintenir des frais de copropriété raisonnables, et permettra de défrayer les dépenses liées aux nouvelles installations. Les firmes Roche et Énergère, spécialisées dans l'ingénierie et l'efficacité énergétique, ont été mandatées afin de procéder aux travaux d'aménagement.

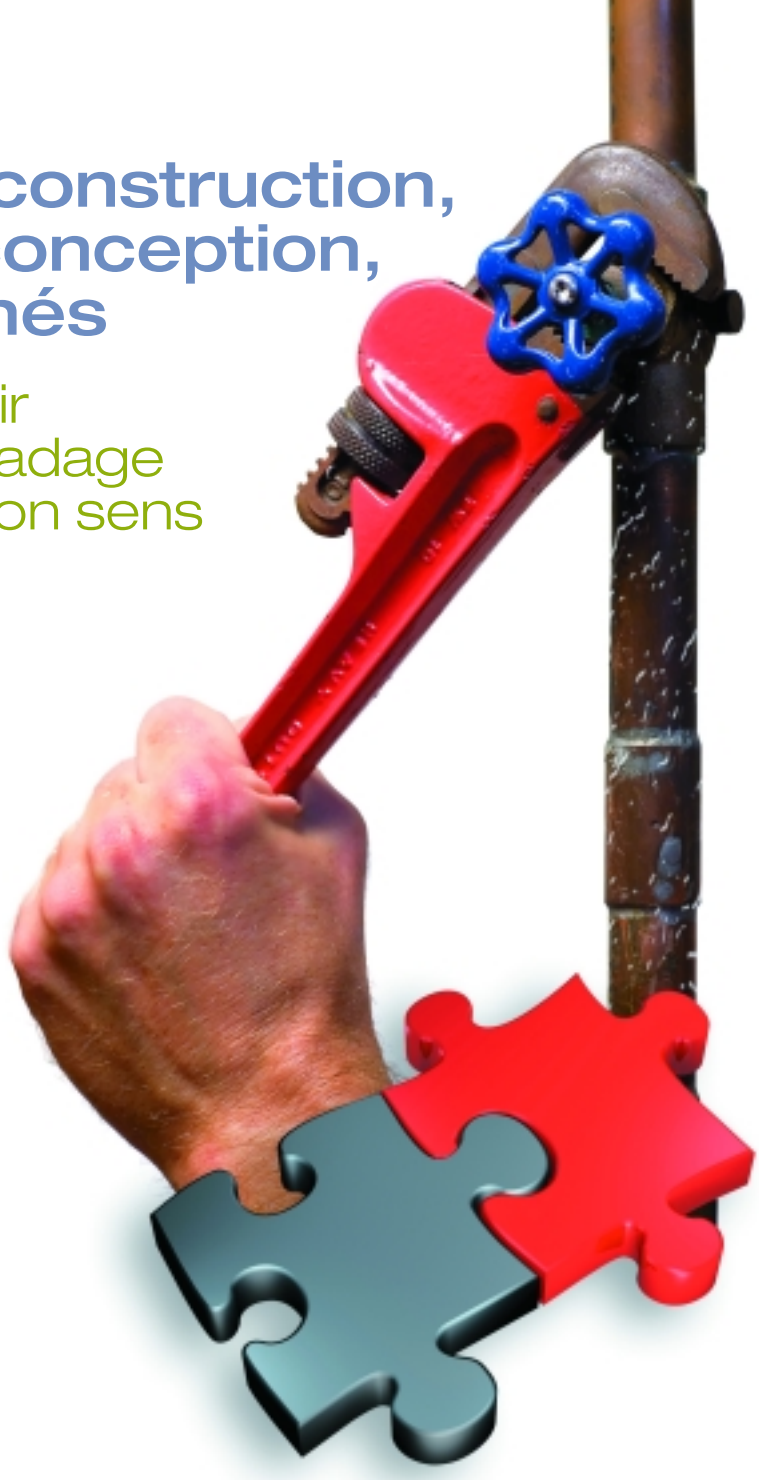
M. Millaire n'est pas prêt de quitter l'immeuble. Ses services sont indispensables, ne serait-ce que pour la supervision des gardiens de sécurité, - présents 24 heures sur 24 et sept jours par semaine - la mise en application des recommandations du cahier d'entretien et la perception des frais de copropriété. Sans compter le rôle clé qu'il joue auprès des résidants. Ces derniers aiment s'adresser à lui en cas de besoin.

Un penchant pour le vert

Virage écologique oblige, le conseil se penchera prochainement sur les habitudes accrues à adopter en matière environnementale. Déjà, la collectivité de l'immeuble fait preuve d'un emploi judicieux de certains produits. Par exemple, les vernis à plancher sont désormais écologiques et inodores. Leur efficacité serait supérieure aux vernis traditionnels de surcroît. Et si les conditions le permettent, il est question d'aménager un toit vert quand viendra le temps de remplacer celui déjà existant. L'expérience que vit M. Lalande est bénéfique. Non seulement pour lui, mais pour les 160 copropriétaires qu'il dessert. Son respect d'une saine gestion donne la mesure et tous les résidants en ressortent gagnants. Modèle d'administration, certes, le 1 McGill fait la preuve de la possibilité d'une coexistence heureuse entre résidants. Grâce à une administration axée sur la communication, il y règne une ambiance favorable aux bonnes relations. Une telle culture organisationnelle contribue, de plus, à maintenir la valeur maximale de chacune des unités. Sans aucun doute, cette formule devrait stimuler les administrateurs en quête d'inspiration.

Les vices de construction, les vices de conception, les vices cachés

Mieux vaut prévenir que guérir, un vieil adage qui prend ici tout son sens



Rien n'est parfait en ce bas monde, et la vie en copropriété n'échappe pas à cette prémisse. Parmi les réalités inhérentes à l'achat d'une propriété, l'apparition de vices de construction et de conception peut survenir.

Le syndicat de copropriété est responsable de la conservation et de l'entretien d'un immeuble. En cas de vices de construction ou de conception affectant les parties communes, il doit procéder aux travaux visant à corriger la situation.

Si nécessaire, le syndicat peut exercer des recours en justice contre les responsables de ces vices. Il dispose des pouvoirs requis pour ce faire et peut, le cas échéant, entreprendre toute action fondée sur un vice caché, un vice de construction ou un vice du sol. De tels recours peuvent être intentés contre le promoteur, l'entrepreneur, le sous-entrepreneur, l'ingénieur et/ou l'architecte ayant dirigé ou surveillé les travaux de construction. S'il s'agit d'un vice de conception, le syndicat sera en droit de poursuivre l'architecte et/ou l'ingénieur, dans la mesure où le vice est en lien avec un défaut ou une erreur dans les plans ou les devis qu'ils ont fournis.

En ce qui a trait aux parties privatives, un syndicat peut même intenter toute action fondée sur un vice de conception ou de construction. Pour ce faire, il doit obtenir l'autorisation préalable des copropriétaires affectés.

S'il fait défaut de rencontrer ses obligations en matière de conservation ou d'entretien de l'immeuble, et que des copropriétaires ou des tiers en subissent les contrecoups, le syndicat risque de devoir en assumer les conséquences. En effet, il pourrait être tenu de les indemniser et à défaut d'agir, devoir faire face au tribunal. En pareilles circonstances, le syndicat, comme personne morale, ainsi que tous ceux qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, seraient tenus responsables. Ces derniers pourraient ainsi être tenus de dédommager le demandeur.

De telles poursuites contre le syndicat ne sont évidemment pas souhaitables en copropriété. Les copropriétaires ont donc intérêt à soutenir les membres du conseil d'administration (CA) du syndicat, en ce qui a trait aux démarches visant la correction des vices de construction et de conception d'un immeuble. Il en va de même en matière d'entretien de l'immeuble. Le vieil adage à l'effet que mieux vaut prévenir que guérir prend ici toute sa signification.

Le gestionnaire d'immeuble
la personne clé

Il est au fait des rouages administratifs d'un immeuble, s'avère une personne clé dans la bonne marche des affaires courantes d'une copropriété, et sa présence peut faire la différence tant au niveau de la réglementation, de l'organisation que de la planification des choses. Le gestionnaire d'immeuble, en tant qu'homme orchestre, est mandataire du conseil d'administration (CA) et exécute ses décisions. Il n'a pas son pareil pour prévoir l'imprévisible. L'apport d'une telle personne est non négligeable, voire essentiel, et permettra sans contredit de démarrer du bon pied en copropriété.

Ses droits et obligations

La plupart du temps, le gestionnaire doit faire ce qui est nécessaire à la conservation de l'immeuble.

Les taches du gestionnaire se divisent en trois étapes

Charge administrative:
Le gestionnaire assure notamment la rédaction des procès-verbaux, s'occupe du secrétariat, des questions d'assurances, de la convocation d'assemblées des copropriétaires et de la tenue appropriée du registre (voir la fiche intitulée *Registre de la copropriété*).
De plus, il peut instituer des procédures judiciaires en ce qui a trait à son administration.
Par exemple, dans le cas où un copropriétaire ne s'acquitterait pas de ses charges communes.

Charge financière: Le gestionnaire veille notamment à la perception des charges communes et à la préparation des budgets.

Charge d'intendance: Le gestionnaire octroie tout contrat visant l'entretien de l'immeuble et sa conservation.
Par exemple, il peut avoir recours aux services d'un entrepreneur, lequel effectuera, entre autres choses, les travaux prévus au cahier d'entretien. Généralement, la supervision du concierge et la sécurité de l'immeuble relèvent également de ses fonctions.

Il est tenu

- d'agir avec prudence et diligence, loyauté et honnêteté;
- de prévenir toute situation de conflits d'intérêts. À défaut de pouvoir le faire, le gestionnaire doit divulguer au syndicat tout conflit potentiel ou réel;
- de ne pas se porter acquéreur des biens administrés, sauf si le syndicat lui en donne l'autorisation;
- de ne pas se servir, à son avantage, des biens administrés, de même qu'utiliser l'information qu'il détient en raison de son titre;
- de rendre compte de son administration annuellement et à la fin de son terme;
- de déposer les sommes d'argent perçues en lieu sûr, s'il est investi de ce pouvoir, conformément aux dispositions relatives aux placements présumés sécuritaires;
- de pourvoir d'une assurance les biens qui lui sont confiés (vol, incendie)

Remplacement et destitution

Les motifs de remplacement du gestionnaire découlent, la plupart du temps, de son décès, d'une faillite, d'une incapacité ou d'une démission. Il serait par ailleurs inconcevable de maintenir en poste un gestionnaire qui, s'il est aussi copropriétaire, n'acquitte pas ses charges communes. Selon la loi, il ne pourra, en pareil cas, agir à titre de gérant d'immeuble.

Le remplacement du gestionnaire pourra également se faire à la demande de tout intéressé, dans le cas où il ne peut accomplir sa tâche ou manque à ses obligations.

La mission du gestionnaire d'immeuble
Son rôle et ses fonctions

par François G. Cellier

Homme-orchestre, conseiller de grande valeur, le gestionnaire d'immeuble s'occupe de mener à bien la destinée d'un syndicat. Sa présence est l'occasion de démarrer du bon pied en copropriété.

Un gestionnaire met à exécution les décisions prises par le conseil d'administration. Il fait office de guide et de gardien des intérêts des propriétaires. Sa contribution permet bien souvent de réaliser des économies d'échelle et peut faire la différence entre une saine et une mauvaise gestion.

Les modes de fonctionnement

Il existe trois types de gestion d'immeuble au Québec. Primo, la formule appelée autogestion, qu'un conseil d'administration (aidé ou non par un copropriétaire ou un comité de copropriétaires) assume seul. Secundo, le système mixte au sein duquel un gestionnaire travaille en étroite collaboration avec le conseil. Il est inscrit sur la liste de paie du syndicat et ne travaille que pour ce dernier. Et tertio, l'ajout d'un gestionnaire externe au sein du conseil, lequel gère également d'autres immeubles. Tous les gestionnaires perçoivent leur rémunération à même le budget d'opération de la copropriété. Bien évidemment, les syndicats de plus petite taille - encore que ce ne soit pas toujours vrai - sont moins enclins à se prévaloir de tels services. Toutefois, ils peuvent s'en remettre à des consultations ponctuelles dont les tarifs sont raisonnables.

Jacques Millaire, responsable de la gestion du 1 McGill, est catégorique: «Un gestionnaire efficace donnera l'impression à ses copropriétaires de vivre dans un hôtel». Cette profession, qui requiert une grande polyvalence, consiste notamment à assurer la tenue d'une comptabilité sans faille, incluant la perception des frais de copropriété auprès des copropriétaires. Les sommes recueillies seront ensuite déposées dans un compte bancaire. Une autre tâche concerne l'embauche de fournisseurs de services. Par exemple, avant d'arrêter le choix d'un entrepreneur en déneigement, il y aura évaluation exhaustive des candidatures, tant au niveau de la fiabilité que des honoraires demandés. Et la plupart du temps, les tarifs seront négociés. «Il importe de bien évaluer la qualité de travail des soumissionnaires», ajoute M. Millaire. Cela signifie de ne pas seulement tenir compte du prix le plus bas. Fait non négligeable: un gestionnaire jouit de rapports privilégiés avec une kyrielle de sous-contractants. Il en connaît une panoplie et excelle dans l'art de conclure d'intéressantes ententes. À l'opposé, un administrateur, même s'il est bien intentionné, ne jouit pas de telles habilités la plupart du temps. En ce sens, s'improviser gestionnaire peut être aléatoire.

Des personnes de confiance

«Nous sommes les bras et les yeux d'un conseil d'administration», précise pour sa part Jean Caron, qui assume également la gestion de nombreux immeubles. Selon lui, un gestionnaire est en mesure de bien s'acquitter des tâches qui lui incombent. Il est indépendant et fait preuve d'objectivité. Deux qualités utiles lors de situations délicates. Son pragmatisme permettra, par exemple, de procéder sans détours à la perception des frais de copropriété d'un copropriétaire délinquant.

La bonne marche administrative de l'immeuble est un autre volet qui échoit au gestionnaire. Cela implique l'archivage de documents importants: la déclaration de copropriété, les procès-verbaux des assemblées annuelles et du conseil d'administration, le nom et l'adresse de chaque copropriétaire ainsi que les états financiers de la copropriété. Ceux-ci seront précieusement conservés pour fins de consultations ultérieures au besoin. Et enfin, il revient au gestionnaire de veiller à la maintenance d'un immeuble. La plupart du temps, les questions couvrant cet aspect peuvent rencontrer de la résistance. «À ce chapitre, le conseil d'administration doit être informé de ses devoirs et obligations», prévient M. Millaire. La préservation de l'intégrité des

lieux est inconditionnelle, qu'il s'agisse de travaux liés à l'entretien préventif, aux bris mécaniques ou autres.

Une héroïne

Céline Corriveau est bien placée pour témoigner de la pertinence de son travail. Il y a environ deux ans, elle a été embauchée par un promoteur. Ce dernier venait d'effectuer le transfert de la gestion de l'immeuble aux copropriétaires. À ses débuts, l'un des administrateurs questionnait la pertinence de sa présence en tant que gestionnaire. Mais six mois plus tard, l'opinion de cet homme changeait du tout au tout. «Il a tiré profit de mes enseignements et a pu orienter le syndicat dans la bonne direction. Pour lui, l'importance de bien démarrer en copropriété ne fait plus de doute maintenant», dit-elle. Le contrat de Mme Corriveau arrivait à terme le 30 juin. Qu'à cela ne tienne, elle a obtenu une prolongation de mandat.

Pour sa part, David Ménassé, un autre gestionnaire aguerri, estime que «les conditions liées à cette pratique s'améliorent, mais qu'il reste encore du chemin à parcourir. Les gens comprennent petit à petit ce que nous faisons, et surtout, ce qu'il y a à faire dans une copropriété.» Le défi consiste, bien souvent, à convaincre des personnes sceptiques. Elles ont parfois l'impression ne pas avoir les moyens de payer un gestionnaire, et, dans plusieurs cas, leurs notions quant à la gestion d'un immeuble sont minimales. Il existe aujourd'hui de nombreuses sources d'informations mises à la disposition du grand public. Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) en est une de choix. Son site web regorge d'informations liées à la vie en copropriété.

Un concept en émergence

Les idées lumineuses engendrent d'intéressants concepts. À l'Île-des-Sœurs, Autogestion Verrières I II III IV et V en fait la preuve de façon éloquente. Ce complexe de 660 unités réparties dans cinq immeubles est un modèle de gestion. Il compte 28 employés à plein temps supervisés par un gestionnaire. L'idée a vu le jour en 1991, quand trois conseils d'administration (les Verrières III, IV et V) se sont réunis pour assurer une gestion unique. Deux autres immeubles se sont joints à eux il y a deux ans.

«Les administrateurs souhaitaient regrouper dans leur immeuble un certain nombre de services», de dire Jan Towarnicki, gestionnaire de ce regroupement depuis 15 ans. Les bâtiments comptent, entre autres choses, du personnel affecté à la sécurité et des hommes à tout faire. La présence d'employés permanents comporte de nombreux avantages : ils sont disponibles sur-le-champ en cas de besoin, leur taux horaire défie toute concurrence et avec le temps, la formation qu'ils reçoivent permet l'apport d'une plus-value. Par exemple, les agents de sécurité prodiguent une gamme de premiers soins comme la réanimation cardiaque. Ils procèdent également aux inspections périodiques de l'équipement de prévention des incendies. À n'en point douter, ce mode de fonctionnement permet des économies d'échelle appréciables.

En ce qui a trait au respect des règlements, la gestion est on ne peut plus serrée. En cas d'irrégularités commises par un copropriétaire, ce qui n'arrive pas souvent, le gestionnaire déploie immédiatement les mesures appropriées. En somme, le concept a fait des petits. D'ailleurs, de plus en plus d'immeubles sont en quête de solutions de ce genre.

Une heureuse alternative

La tendance à l'embauche de gestionnaires d'immeubles est à la hausse. Dès la mise en vente d'unités, les promoteurs sont de plus en plus nombreux à emprunter cette direction. Ils se délestent ainsi d'une tâche fastidieuse qui se greffe à leurs nombreuses autres responsabilités. Mais le transfert des pouvoirs du promoteur vers les copropriétaires, une fois la déclaration de copropriété publiée, est obligatoire lorsque le promoteur ne détient plus la majorité des voix. Mandater un gestionnaire permet, pendant la période de transition, de faire le lien entre le promoteur et les nouveaux copropriétaires. Lors de la première assemblée, ces derniers seront ainsi mieux outillés afin de s'administrer.

En définitive, la vie en copropriété est un phénomène récent chez nous. Les leçons du passé devraient être garantes de l'avenir. D'ici quelques années, de nouvelles étapes seront franchies en matière de maturité dans ce domaine. Les ajustements découleront de la logique, et il y a fort à parier que tout le monde y trouvera son compte.

LE SITE WEB DU RGCQ PEUT ÊTRE CONSULTÉ À L'ADRESSE SUIVANTE
www.condoliaison.org

LISTE ET COORDONNÉES DES GESTIONNAIRES DONT IL EST QUESTION DANS CE TEXTE

Jean Caron **Gestion Laucandrique**
jcaron@condogestion.com
Tél : (450) 677-0007

Jacques Millaire **Gestion Jacques Millaire**
info@gestionjm.ca
Tél : (514) 961-9032

Céline Corriveau **Groupe immobilier Celico**
celine.corriveau@immcelico.com
Tél : (514) 395-2220

David Ménassé **Propri-Gestion**
davidmenasse@propri-gestion.com
Tél : (450) 625-2210

Les modifications de la déclaration de copropriété

Par Serge Allard, notaire*

La déclaration de copropriété est l'acte notarié dont la publication a pour effet de créer la copropriété. C'est un acte volumineux qui comprend l'ensemble des règles assurant l'efficacité de l'organisation de la copropriété et qui stipule les conditions d'utilisation et de jouissance des parties privatives et communes. Elle est rédigée selon les caractéristiques spécifiques de l'immeuble.

Toutefois, des modifications s'imposeront au gré des changements de propriétaires, de leurs habitudes et des avancées technologiques. La déclaration de copropriété est donc évolutive et les propriétaires seront désireux de l'adapter dans le respect des modalités prévues par la *Loi*.

Les formalités

La *Loi* prévoit que la déclaration de copropriété est divisée en trois parties : l'Acte constitutif, le Règlement de l'immeuble et l'État descriptif.

Cette division est importante puisque le *Code civil du Québec* prévoit des formalités différentes selon que les copropriétaires souhaitent modifier les dispositions comprises dans l'une ou l'autre de ces parties.

Ainsi, les modifications au Règlement de l'immeuble seront valablement faites au moyen d'un nouveau règlement adopté par l'assemblée des copropriétaires et déposé dans le Registre interne de la copropriété. L'acte notarié ne sera pas requis.

C'est depuis 1994 que la *Loi* facilite ainsi l'évolution constante du Règlement de l'immeuble qui doit contenir les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Il porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

Si le formalisme atténué est un avantage, en ce qu'il représente une économie de temps et de coûts, les syndicats doivent toutefois être prudents et s'assurer que les modifications apportées sont conformes à l'esprit de la *Loi*, à l'état du droit ou aux règles essentielles de la déclaration de copropriété.

Les syndicats de copropriété seront bien avisés de prendre conseils auprès des experts afin d'assurer la validité et l'efficacité des modifications au Règlement de l'immeuble.

Les modifications à l'Acte constitutif et à l'État descriptif doivent, quant à elles, être consignées dans un acte notarié publié. Le législateur a ainsi consacré l'aspect primordial de certaines règles et imposé la nécessité de recourir à un expert afin de les modifier.

L'Acte constitutif de copropriété précise la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes. Il détermine également la valeur relative (quote-part) de chaque fraction et précise les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires.

Il existe des situations où des modifications à la nature, la composition et la situation des parties privatives et communes imposeront, en outre, des modifications aux plans cadastraux de la copropriété. Dans certaines situations, que les experts savent reconnaître, l'arpenteur-géomètre devra modifier les plans cadastraux avant la modification à la déclaration de copropriété.

Les majorités prescrites

La majorité de voix requise à l'assemblée des copropriétaires varie selon la modification envisagée. La *Loi* prévoit que les modifications au Règlement de l'immeuble sont adoptées par la majorité des copropriétaires présents ou représentés à une assemblée des copropriétaires disposant du quorum imposé par la *Loi*.

Les modifications à l'Acte constitutif et à l'État descriptif doivent être adoptées par le vote favorable d'au moins la majorité des copropriétaires représentant 75 % des voix de la copropriété.

Toutefois, dans certaines circonstances, les exigences imposées par la *Loi* sont plus lourdes. Certaines situations imposent le vote favorable de 90 % des voix de la copropriété ou l'unanimité des copropriétaires.

Les experts sont en mesure d'évaluer la nature exacte de la décision et d'informer les syndicats des majorités prescrites exigées dans chaque situation.

Les copropriétaires peuvent consulter un tableau de répartition des votes et des majorités prescrites, selon les catégories de décisions, en visitant le site : www.droitdelacopropriete.qc.ca.

Des situations exceptionnelles

Les copropriétés par phases regroupant des immeubles neufs sont fréquemment organisées de telle sorte à ce que la déclaration de copropriété soit modifiée, au fur et à mesure du développement du projet.

Il s'agit alors de régimes juridiques très élaborés qui devraient, dans tous les cas, être précisément exposés dans la déclaration de copropriété initiale. Les syndicats et les copropriétaires devront respecter l'organisation et l'évolution prévues aux déclarations de copropriétés.

Les précautions à prendre

Tous les experts insistent sur la nécessité, pour un acquéreur, de bien lire la déclaration de copropriété avant de s'engager définitivement.

Chaque copropriétaire est lié par les dispositions de la déclaration de copropriété. Elle doit, évidemment, être conforme avec les projets personnels de chacun.

C'est parce que la copropriété peut et doit évoluer que les acquéreurs devront faire preuve d'encore plus de prudence lors de l'acquisition d'une fraction de copropriété existante.

En effet, l'acquéreur devra, en plus de lire la déclaration de copropriété ayant permis la création de la copropriété, s'informer de l'existence des modifications ayant pu survenir et lire attentivement tous les règlements adoptés depuis la naissance de la copropriété.

Cette précaution est d'autant plus essentielle que, ainsi que nous l'avons souligné, les règlements ne sont pas notariés, ni publiés et peuvent varier constamment.

Malgré leur caractère privé, ils sont accessibles en consultant le Registre de la copropriété. Les administrateurs qui ont pour mission d'assurer la sauvegarde juridique de l'immeuble doivent répondre favorablement à la demande des futurs acquéreurs de les consulter.

La copropriété est un phénomène encore relativement nouveau au Québec. Les bonnes habitudes sont encore à définir et l'appel des experts quant aux précautions que doivent prendre les acquéreurs, les vendeurs et les administrateurs n'est pas toujours entendu.

Les prochaines années seront déterminantes puisque l'expertise et l'expérience des copropriétaires ne cessent de grandir et pressent toutes les personnes impliquées à définir davantage les normes et les solutions susceptibles de garantir le succès de la formule et le bonheur des copropriétaires.

* Me Serge Allard est notaire et associé au cabinet De Grandpré Joli-Cœur. Il est l'un des hôtes du site www.droitdelacopropriete.qc.ca

L'assurance en copropriété
une protection indispensable!

L'assurance en copropriété est le plus bel exemple de solidarité entre les copropriétaires. Elle protège leurs intérêts communs et assure une couverture appropriée en cas de sinistre. Selon la loi, il revient au syndicat d'assurer les parties communes et privatives d'un immeuble. La couverture comprend tous les risques usuels, dont une protection contre le vol et l'incendie. Cependant, les améliorations apportées aux parties privatives par les copropriétaires relèvent, dans tous les cas, de leur propre responsabilité. Par exemple, si un copropriétaire a remplacé les armoires d'origine de sa cuisine, ou encore des tapis par des matériaux de qualité supérieure. Il est par conséquent tenu, lui aussi, de se doter d'une assurance. Elle couvrira lesdites améliorations, l'ensemble de ses biens personnels de même que sa responsabilité civile. Par ailleurs, la faute d'un copropriétaire qui, pour une raison quelconque, endommagerait ou détruirait ou un plusieurs éléments d'un immeuble, ne priverait pas pour autant le syndicat des indemnités auxquelles il a droit.

Le montant de l'assurance souscrite doit couvrir la valeur à neuf de l'immeuble. Peu importe le coût de remplacement, les assureurs ne devraient pas imposer au syndicat une limite à la couverture d'un risque. Pour cette raison, une compagnie d'assurance responsable ne fera pas les choses au hasard: avant d'émettre une police, elle réclamera, à tout le moins, que le syndicat soumette un certificat de la valeur de remplacement de l'immeuble. Ce document devra être préparé pour le syndicat par un évaluateur professionnel.

Qu'arrive-t-il en cas de perte importante?

Lors d'un sinistre de peu d'importance, l'indemnité d'assurance sera versée directement au syndicat. Par contre, en cas de «perte importante», les sommes d'argent élevées versées par un assureur doivent être placées en fiducie. Le fiduciaire, dont la nomination est prévue dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, ou à défaut, par le syndicat, procédera ensuite aux paiements des travaux de reconstruction ou de réparation. La définition de «perte importante», incluse dans la déclaration de copropriété, se doit d'être claire afin d'éviter toute ambiguité.

Bien évidemment, les indemnités lors d'une «perte importante» sont strictement dédiées à la reconstruction et à la réparation de l'immeuble. Mais si le syndicat décidait de mettre fin à la copropriété, le fiduciaire paierait, le cas échéant, les indemnités dues aux créanciers prioritaires ou hypothécaires, et séparerait ensuite l'indemnité d'assurance entre chacun des copropriétaires. Au moment de cette distribution, les calculs tiendraient compte de la valeur relative de leurs fractions respectives.

Qu'est-ce qu'un fiduciaire?

Le fiduciaire a comme mandat de gérer et d'administrer des biens selon la loi en vigueur. En matière de copropriété, il veillera à la gestion de l'indemnité versée par l'assureur suite à un sinistre.

Qui peut être fiduciaire?

La loi prévoit que toute personne physique, pleinement capable d'exercer ses droits civils peut être désignée fiduciaire, de même que toute personne ou entité dûment autorisées par la loi: par exemple, les différentes sociétés ou compagnies offrant des services de fiducie.

La responsabilité civile

Le syndicat est tenu, selon la loi, de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers et les copropriétaires. Cette mesure est nécessaire, compte tenu de son imputabilité en matière de vices de conception ou de construction affectant les parties communes, ou encore s'il fait défaut de les entretenir (voir la fiche intitulée *Les vices de construction*).

La copropriété et le locataire

Au même titre qu'un logement, la location d'une unité en copropriété implique un code de comportement. Afin d'en prendre connaissance, un locataire ou un occupant doit se référer au règlement d'immeuble (voir la fiche intitulée *La déclaration de copropriété*). Et il a intérêt à le faire car dès qu'il en reçoit un exemplaire, via le copropriétaire-bailleur ou le syndicat, le locataire est tenu de s'y soumettre sans condition. En cas de non-respect du règlement d'immeuble, le syndicat pourra, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et l'occupant, demander la résiliation du bail. Une telle action sera prise dans le cas où, à cause de l'inexécution d'un règlement, le préjudice causé à un copropriétaire ou à tout autre occupant de l'immeuble serait sérieux. Outre ce recours, le syndicat pourra également poursuivre un locataire ou un occupant, s'il y a eu préjudice causé à la collectivité des copropriétaires.

Obligations du syndicat

Des travaux intérieurs peuvent être nécessaires dans une partie privative et ce, à des fins de préservation des parties communes (ex : un balcon). Le syndicat doit émettre un préavis annonçant son intention de le faire. En pareil cas, tout comme un propriétaire le ferait avec un locataire, ce document inclura les dispositions des articles 1922 et 1931 du *Code civil du Québec*.

Registre

Par ailleurs, le Syndicat doit tenir un registre indiquant le nom et l'adresse de chaque locataire. Tout copropriétaire-bailleur doit, de son côté, prévenir le syndicat de l'occupation de son unité par un locataire.

Le copropriétaire délinquant

Le comportement des copropriétaires est soumis à plusieurs règles dans un immeuble. La déclaration de copropriété, qui fait office de guide de l'utilisateur, en dicte le contenu. Qu'il s'agisse, entre autres choses, des questions relatives à l'acte constitutif, au règlement d'immeuble ou à toutes modifications qui y ont été apportées. À défaut de se conformer à ladite déclaration, des recours judiciaires peuvent être intentés par le syndicat de copropriété ou un propriétaire lésé. Il est donc primordial de la lire et d'en comprendre les détails, histoire d'être au parfum de la situation prévalant au sein d'une collectivité.

Recours possibles

Le tribunal pourra, par voie d'injonction, ordonner au copropriétaire délinquant de s'y conformer. Cette demande d'injonction, qui sera introduite sous forme de requête, doit faire état du ou des préjudices subis.

En cas de non-conformité à une ordonnance

Le copropriétaire fautif récalcitrant s'expose à de graves ennuis. Si, une fois qu'un jugement du tribunal est rendu contre lui, il refuse toujours de se soumettre à l'ordonnance, la suite des choses risque d'être désastreuse pour lui. À la demande du syndicat ou d'un copropriétaire, le tribunal pourra alors ordonner la vente de sa fraction sous contrôle de la justice. Cette vente pourra se faire soit par encan public, de gré à gré, ou encore par appel d'offres (sous enveloppe scellée). Mais pour que cette ordonnance soit accordée, le préjudice doit être très sérieux, par exemple, l'exploitation d'un commerce dans une unité résidentielle. Dans ce genre de situation, le paiement d'une somme d'argent serait insuffisant afin de remédier aux dommages subis.

Outre cette peine, le tribunal a le pouvoir de condamner un propriétaire négligent au paiement d'une amende, assortie ou non d'une peine d'emprisonnement. Bien évidemment, une telle sentence relève du cas extrême!

Le registre de la copropriété
une valeur inestimable!

Le registre de la copropriété a une valeur inestimable. Il fait office d'aide-mémoire, et, à n'en point douter, s'avère indispensable à la saine gestion d'un immeuble.Depuis le 1er janvier 1994, date de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, les syndicats de copropriétaires ont l'obligation d'honorer une règle fondamentale: le maintien d'un registre de la copropriété accessible aux copropriétaires.

États financiers de la copropriété, procès-verbaux des assemblées annuelles et du conseil d'administration, ainsi que les nom et adresse de chaque copropriétaire et locataire, doivent être inclus dans ledit registre et conservés précieusement. En vertu de la *Loi sur la protection des renseignements personnels*, il est suggéré de ne pas divulguer les informations nominatives contenues dans ces documents.

Outre ces obligations, un syndicat doit rendre disponibles aux copropriétaires la déclaration de copropriété, les modifications qui y ont été apportées et les plans et devis de l'immeuble.

Également, des exemplaires de contrats auxquels le syndicat est partie, et les copies d'autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Parmi ceux-ci, il est recommandé, le cas échéant, d'assurer l'accessibilité du certificat d'état d'immeuble aux copropriétaires.

Ces mesures sont rigoureuses, il va sans dire, mais nécessaires à la conservation des documents de premier ordre, de même qu'à leur facilité d'accès.

Un registre bien tenu représente, par ailleurs, un incitatif on ne peut plus convainquant pour tout acheteur éventuel.

TROIS OUVRAGES DE RÉFÉRENCE

Tout ce qu'il faut connaître pour bien vivre en copropriété

CODE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Yves Joli-Cœur • Yves Papineau

Cet ouvrage a été conçu et préparé par deux avocats chevronnés en droit de la copropriété divise afin de favoriser une connaissance de la jurisprudence et de la doctrine parmi les intervenants en la matière, qu'ils soient copropriétaires, gestionnaires ou praticiens du droit.

En plus du chapitre du *Code civil du Québec* traitant spécifiquement de la copropriété divise, plusieurs autres articles pertinents du *Code civil* et lois connexes touchant à ce domaine du droit y sont répertoriés et accompagnés, le cas échéant, des commentaires du ministre de la Justice, d'articles liés, de résumés jurisprudentiels et de références doctrinales.

347.282 ISBN 2-89127-710-4

79,95 $

MANUEL DE GESTION D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DIVISE AU QUÉBEC

Marie Trudel • André M. Benoît

Ce *Manuel* constitue un outil pratique de gestion à la portée des copropriétaires et des syndicats de copropriété qui ont à cœur la bonne gestion de la copropriété. Simple et facile d'utilisation, le *Manuel* s'accompagne, en outre, d'un livre électronique qui constitue une nouveauté et dont le lecteur sera à même d'en apprécier les qualités, tant au plan de la consultation que de la référence en un clic de souris.

347.281.05 ISBN 2-89127-724-4

39,95 $

LE CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

André M. Benoît • Yves Joli-Cœur • Yves Papineau

- La différence entre les parties privatives et les parties communes.
- Sur quoi se base-t-on pour répartir les charges communes (frais de condo) ?
- Puis-je changer mon revêtement de sol ?
- Les animaux sont-ils permis ?
- Les règles de convocations des assemblées et des avis.
- Modification des règlements et majorités requises.

347.286 ISBN 2-89127-781-3

14,95 $

Wilson & Lafleur Ltée 40, rue Notre-Dame Est Montréal (Québec) H2Y 1B9
Tél. : 514 875-6326 1 800 363-2327 • www.wilsonlafleur.com

W&L WILSON & LAFLEUR

Vos contrats d'assurances actuels pour le bâtiment vous obligent à avoir autant d'autres contrats qu'il y a de copropriétaires ou d'occupants. Cela vous impose une franchise à subir comme victime, des conflits entre plusieurs assureurs et des délais incontrôlables pour être juste envers tous les intérêts divergents.

Un contrat d'assurance bâtiment vous permettant de profiter de votre pouvoir d'achat de groupe pour obtenir les meilleures couvertures possibles tout en préservant votre individualité et le respect de votre vie privée.

Le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec (RGCQ) a mandaté «L'Homme fort de l'assurance» Louis Cyr, et Le monde de l'assurance Inc. pour développer un produit réglant ces dilemmes de façon définitive.

Louis Cyr, chroniqueur à l'antenne du 98,5 Fm, est fier de développer un programme d'assurance spécialement conçu pour la copropriété réglant les problèmes reliés aux multiples contrats, sans négliger vos besoins particuliers.

98,5 fm

Le monde de l'assurance Inc. et le RGCQ sont fier d'êtres associés à l'un des plus importants assureurs au Québec pour vous offrir le programme d'assurance le plus adapté à la copropriété qui n'ait jamais été offert. Pour plus d'information, visitez le site **www.louiscyr.com**

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

FIER PARTENAIRE

NE MANQUEZ PAS LE LANCEMENT DE CE NOUVEAU PRODUIT

AU SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

AU PALAIS DES CONGRÈS LES 20-21-22 OCTOBRE PROCHAIN.