



Me Victoria Lemieux-Brown
avocates chez
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



Les obligations et responsabilités du conseil d'administration et du syndicat d'une copropriété

Introduction

L'achat d'une propriété est également synonyme de responsabilités et d'obligations. Avant de se porter acquéreur d'une unité de copropriété divise et afin d'éviter toute problématique ou surprise, il est important de bien comprendre le fonctionnement d'une assemblée des copropriétaires, lors de laquelle des décisions sont prises relativement aux finances, aux parties communes, aux règles et aux règlements de l'immeuble ainsi qu'à l'élection des administrateurs.

Établissement de la copropriété divise

Tout d'abord, la copropriété divise est établie par la publication, au Registre foncier, d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions chacune appartenant à une ou plusieurs personnes¹.

Dès la publication de la déclaration de copropriété, il y a formation d'un syndicat dont le but est d'assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble, l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et de s'occuper de toutes les opérations d'intérêt commun².

La déclaration de copropriété précise également les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration, du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires³.



Droits et obligations du syndicat de copropriété

Le syndicat doit s'assurer que chaque copropriétaire puisse obtenir sur demande une copie de documents tels que la déclaration de copropriété, les contrats auxquels il est partie, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration et les états financiers⁴.

Le syndicat doit également constituer un fonds de prévoyance en vue de réparations majeures ou de remplacement des parties communes⁵. Le *Code civil du Québec* prévoit que ce fonds, liquide et disponible à court terme, doit être constitué d'au moins 5 % de la contribution des copropriétaires aux charges communes⁶.

Par ailleurs, le syndicat doit souscrire une assurance-responsabilité envers les tiers, de même qu'une assurance de biens couvrant les parties communes et privatives à la hauteur de la valeur à neuf de l'immeuble⁷.

¹ Art. 1038 C.c.Q.

² Art. 1039 C.c.Q.

³ Art. 1053 C.c.Q.

⁴ Art. 1070 C.c.Q.

⁵ Art. 1071 C.c.Q.

⁶ Art. 1072 al. 2 C.c.Q.

⁷ Art. 1073 C.c.Q.



Le syndicat peut aussi, s'il y est dûment autorisé par les copropriétaires, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels. En assemblée générale, il ne disposera cependant d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui y sont rattachées est réduit d'autant⁸.

S'il le croit opportun, le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs⁹.

Rôle du conseil d'administration

Le règlement de l'immeuble fixe la composition, le mode de nomination et de remplacement ainsi que la rémunération, le cas échéant, des membres du conseil d'administration du syndicat¹⁰. La gestion courante de l'immeuble peut être confiée à un tiers, telle une société de gestion immobilière externe, ou au conseil d'administration qui pourra requérir l'aide de copropriétaires¹¹. Celui-ci agit alors à titre d'administrateur du bien d'autrui, chargé de la simple administration du bien¹².

Les membres du conseil d'administration se réunissent régulièrement afin de traiter de la gestion des affaires, des politiques, des règles et des finances de la copropriété ainsi que pour prendre des décisions concernant l'entretien et la réparation des parties communes.

Annuellement, le conseil d'administration convoque l'assemblée des copropriétaires afin de fixer le budget annuel et la contribution de ceux-ci aux charges communes et au fonds de prévoyance¹³. L'avis de convocation doit être accompagné du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, d'un projet de toute modification éventuelle à la déclaration de copro-

priété, de même que d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés, si nécessaire¹⁴. Dans les cinq jours suivant la réception de l'avis de convocation, tout copropriétaire peut faire ajouter à l'ordre du jour un sujet à traiter ou une question qu'il désire soulever¹⁵. Le conseil d'administration devra aviser tous les copropriétaires des questions ou sujets nouvellement inscrits, et ce, avant l'assemblée¹⁶. Cependant, en séance, tout copropriétaire peut soulever une question d'intérêt général pour le syndicat ou les copropriétaires¹⁷.

Assemblée des copropriétaires

Pour que se tienne l'assemblée, le quorum constitué par la majorité des voix des copropriétaires, soit cinquante pour cent plus une voix, doit être atteint¹⁸. Autrement, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure déterminée dans un nouvel avis de convocation et les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée en constituent le quorum¹⁹.

Afin de déterminer le quorum et le nombre de droits de vote associés à une fraction de copropriété, il convient d'analyser brièvement les règles pertinentes. Chaque copropriétaire détient un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, lequel est déterminé dans la déclaration de copropriété²⁰. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise et la déclaration de copropriété ne peut déroger à cette règle énoncée à l'article 1090 du *Code civil du Québec*, étant d'ordre public²¹. Quant au copropriétaire qui ne paie plus sa quote-part des charges communes ou du fonds de prévoyance depuis plus de trois mois, il est privé de son droit de vote²². Par ailleurs, un copropriétaire peut céder son droit de vote à un

⁸ Art. 1076 C.c.Q.

⁹ Art. 1083 C.c.Q.

¹⁰ Art. 1084 C.c.Q.

¹¹ Art. 1085 C.c.Q.

¹² *Ibid.*

¹³ Art. 1072 C.c.Q.

¹⁴ Art. 1087 C.c.Q.

¹⁵ Art. 1088 C.c.Q.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Art. 348 C.c.Q.

¹⁸ Art. 1089 C.c.Q.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Art. 1053 et 1090 C.c.Q.

²¹ Art. 1090 C.c.Q. *Le Marbre c. Friedman*, 2004 CanLII 28197 (QC CQ), paragr. 28; PAPINEAU, Yves; « La liberté contractuelle en copropriété divise, jusqu'où? » dans *Barreau du Québec, Développements récents en droit de la copropriété divise (2015)*, volume 407, Service de la formation continue, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2015.

²² Art. 1094 C.c.Q.



mandataire, qu'il doit mandater par écrit pour le représenter à l'assemblée²³. Toutefois, pour que cette cession soit opposable au syndicat de copropriété, elle doit lui être dénoncée²⁴.

Tous les copropriétaires ont la responsabilité d'assister aux réunions et devraient s'impliquer dans différents comités, le cas échéant, pour optimiser la vie en collectivité.

Décisions prises par l'assemblée des copropriétaires

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, incluant celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété²⁵. D'autres décisions concernant notamment des travaux de transformation ou d'agrandissement des parties communes ou encore, d'acquisition ou d'aliénation par le syndicat, sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires²⁶.

Quant aux décisions visant à changer la destination de l'immeuble, autorisant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble ou modifiant la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif, elles doivent être prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Finalement, toute décision partielle ou prise de mauvaise foi par l'assemblée des copropriétaires peut être annulée par le tribunal, sur demande d'un copropriétaire²⁷.

Que vous soyez présent (en personne ou représenté) ou non à une assemblée de copropriétaires, que vous ayez voté pour ou contre une décision, vous devez savoir que vous serez lié par les décisions qui y sont prises conformément à la loi.

Conclusion

L'adoption du projet de loi 16²⁸ viendra réformer le droit de la copropriété divise au Québec. Ce projet de loi prévoit notamment de rendre obligatoire l'étude du fonds de prévoyance, et ce, afin de garantir le bon état des immeubles détenus en copropriété et de refléter le coût réel de la vie en copropriété aux futurs copropriétaires.

Le nouveau projet de loi permettra également d'éviter les situations de blocage créées par des administrateurs. Le fonctionnement de l'assemblée générale sera aussi simplifié afin d'améliorer son efficacité et lutter contre le désintérêt de certains copropriétaires. ○

²³ Art. 350 C.c.Q.

²⁴ Art. 1095 C.c.Q.

²⁵ Art. 1096 C.c.Q.

²⁶ Art. 1097 C.c.Q.

²⁷ Art. 1103 C.c.Q.

²⁸ Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.