



## Sommaire

3

Le Gestionnaire responsable

5

Les copropriétaires  
et les charges communes

6

Who can be a Director  
of the Co-owners' Syndicate ?

7

Copropriété et location :  
les règles particulières

8

The contingency fund

9

La destination de l'immeuble  
et les restrictions à la location

10

L'assemblée générale  
des copropriétaires

11

Tableau des membres corporatifs

## Le manuel de gestion d'une copropriété divisée au Québec

### Un guide exclusif

Par : Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm. A.  
Vice-président et directeur général

C'est avec une très grande fierté que le RGCQ s'associe à deux de nos collaborateurs assidus pour le lancement d'une nouvelle version du Manuel de gestion, publié chez Wilson & Lafleur, maison d'édition juridique de renom.

La préface est signée par le Juge en chef du Québec, l'honorable J.J. Michel Robert qui s'exprime comme suit :

« J'ai le plaisir de présenter cet ouvrage de Me Marie Trudel et de M. André Benoît.

Le domaine de la copropriété divisée est encore relativement nouveau au Québec et ce manuel de gestion d'un syndicat de copropriété est un outil précieux pour tous ceux, copropriétaires et syndicats de copropriété, qui ont à cœur de bien gérer leurs biens immobiliers. La vie en copropriété est un choix de plus en plus prisé par les Québécois et il m'apparaît évident que ce manuel leur sera d'une très grande utilité, sans compter le monde juridique qui pourra également en profiter.

Cet ouvrage a le grand mérite de s'inscrire dans un créneau qui n'a, à ce jour, jamais été exploité, soit la gestion pratique au quotidien d'un syndicat de copropriété. Me Marie Trudel et M. André Benoît ont uni leurs efforts pour offrir un produit qui se veut pratique, simple à utiliser et qui s'appuie sur la législation du Québec. Son originalité réside précisément dans le choix qu'ont fait les auteurs de ne pas offrir un écrit spécifiquement juridique, mais une œuvre qu'ils ont intitulée tout simplement un « manuel de gestion ».

(Suite à la page 4)

UN ÉVÉNEMENT À NE PAS MANQUER  
**1<sup>ER</sup> SALON DE LA COPROPRIÉTÉ**  
23, 24 ET 25 SEPTEMBRE 2005  
**PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL**

Questions au niveau  
de la gestion?  
Consultez **condoliation.org**

Questions d'ordre légal?

Consultez **condolegal.com**

# MOT DE L'ÉDITEUR

Chers lecteurs,

Tous les membres du conseil d'administration du RGCQ se joignent à moi pour vous inviter à venir nous rencontrer au 1<sup>er</sup> Salon de la copropriété qui aura lieu les 23, 24 et 25 septembre 2005. À cette occasion, vous aurez la possibilité d'entendre plusieurs dizaines de conférences qui seront offertes par des spécialistes reliés au marché de la copropriété. Pour connaître tous les détails relatifs à cet événement, veuillez consulter le site Internet du Salon au [www.salondelacopropriete.ca](http://www.salondelacopropriete.ca).

À la même occasion, nous procéderons à la distribution du Bottin des fournisseurs du RGCQ, édition 2005-2006. Encore une fois, Madame Diane Ménard a accompli un travail formidable et plus de 150 de nos fournisseurs ont répondu avec enthousiasme en acceptant d'y figurer. Au nom du RGCQ, je les remercie et je vous invite à les encourager lorsque l'occasion se présente.

Tel que mentionné en première page, le RGCQ est particulièrement fier de pouvoir compter sur la collaboration de deux précieux collaborateurs tels que Monsieur André Benoit et Me Marie Trudel. Leur manuel de gestion est un incontournable à lire pour toute personne désirant parfaire ses connaissances au niveau de la gestion d'une copropriété.

En terminant, je vous mentionne que cette présente édition du Bulletin CondoLiaison renferme de nouveaux textes intéressants et je vous encourage à les partager avec vos autres copropriétaires afin que les meilleures pratiques de saine gestion soient connues d'un maximum d'individus.

Au plaisir de vous rencontrer au Palais des Congrès les 23, 24 et 25 septembre prochains.

Sylvain D. Clermont B.A.A., Adm.A.  
Vice-président et directeur général du RGCQ



**YVES  
PAPINEAU  
AVOCAT**  
MÉDIATEUR  
**LAWYER**  
MEDIATOR

[yp@papineauavocats.ca](mailto:yp@papineauavocats.ca)

Tél. : 514.284.3058  
Fax : 514.284.9230

204, rue Notre-Dame Ouest  
bureau 401  
Montréal (Québec)  
H2Y 1T3

**La mission du RGCQ**  
Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété par l'établissement de règles rigoureuses visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien de la valeur du capital des copropriétaires.

**Le conseil d'administration:**  
M. Raymond Quimet, président  
M. André M. Benoit, vice-président  
– syndicats et copropriétaires  
M. Jean Caron, vice-président  
– gestionnaires professionnels  
M. François Vallerand, vice-président  
– membres corporatifs  
M. Sylvain D. Clermont,  
vice-président et directeur général  
Me Yves Joli-Cœur,  
secrétaire et conseiller juridique  
Me Yves Papineau,  
conseiller juridique  
M. Jan Towarnicki  
M. Jacques Girard  
Mme Luce Bergeron  
Mme Céline Corriveau  
Mme Janine Huot  
M. Yves Lécuyer

CONDOLIAISON est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction de textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Direction éditoriale :  
Sylvain D. Clermont  
Impression : Groupe Quadriscan

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**  
Téléphone : (514) 916-RGCQ (7427)  
Télécopieur : (514) 499-0469  
[admin@condoliaison.org](mailto:admin@condoliaison.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## LES MEMBRES DU RGCQ

- **Une section pour les administrateurs et les copropriétaires**  
Le RGCQ place les copropriétaires au centre de ses préoccupations. Le RGCQ est attentif aux attentes des membres des conseils d'administration élus par les copropriétaires.  
Le RGCQ développe et offre des produits et des services sur mesure à leur intention : colloques, publications, services de support et de conseils spécialisés.  
Le RGCQ se préoccupe de l'intérêt des copropriétaires et favorise l'harmonie des relations entre tous les intervenants dans la gestion des copropriétés : conseils d'administration, fournisseurs, gérants et gestionnaires professionnels.
- **Une section pour les gestionnaires professionnels**  
Le RGCQ maintient une table de concertation à l'usage des gestionnaires professionnels. Des programmes particuliers de développement et de formation sont élaborés, des colloques spécialisés sont organisés par les ressources du milieu à leur intention.  
Le RGCQ privilégie le développement des gestionnaires professionnels.  
Le RGCQ fournit aux gestionnaires professionnels une tribune pour faire la promotion de la reconnaissance de la profession, tant selon le point de vue du grand public que du contexte législatif.
- **Une section pour les membres corporatifs et professionnels**  
Le RGCQ s'entoure d'un réseau de professionnels et d'entreprises spécialisées qui adhèrent à sa mission.
- **Conditions d'adhésion**  
**LE SYNDICAT**  
Lorsque le syndicat adhère à titre de membre, l'adhésion s'étend à tous les administrateurs qui forment le conseil d'administration ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires.  
**LE GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL**  
Occupant la fonction de gérant ou de gestionnaire professionnel d'une copropriété.  
**LES CORPORATIONS ET LES FOURNISSEURS DE SERVICES**  
Les corporations et les fournisseurs dont la mission est complémentaire à celle du RGCQ sont invités à devenir membre.

## Fiche d'adhésion

Nom	_____
Adresse personnelle	_____
Ville	_____
Province	_____
Téléphone	_____
Nom de la copropriété	_____
Adresse de la copropriété	_____
Ville	_____
Province	_____
Code postal	_____
Téléphone	_____
Télécopieur	_____
Courriel	_____

**Cotisation annuelle** : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs à compter de 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :  
**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**  
2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3  
Télé. : (514) 916-RGCQ (7427) • Téléc. : (514) 499-0469 • [admin@condoliaison.org](mailto:admin@condoliaison.org)

# Le Gestionnaire responsable

par : Jacques Millaire, gestionnaire professionnel, Le 1, rue McGill, Montréal

Le secteur immobilier, particulièrement le marché de la copropriété connaîtra encore de grands changements dans les années à venir. En effet, les mises en chantier se succèdent toujours et l'accès à la propriété se démocratise de plus en plus. Ainsi, plusieurs acheteurs en sont à leur deuxième voire à leur troisième copropriété. Cependant, les courbes démographiques évoluent de façon défavorable.

Le parc immobilier de la copropriété lui, s'agrandit et se diversifie constamment. Par conséquent, l'acheteur est plus que jamais confronté à de multiples offres. En outre, aujourd'hui, il est plus avisé parce que l'information est plus disponible et plus pertinente et qu'il dispose d'outils d'évaluation plus performants. La décision d'acheter n'est plus uniquement basée sur des critères esthétiques ni sur les diktats d'une mode passagère. En investisseur avisé, l'acheteur regardera ce qu'il lui en coûte aujourd'hui mais aussi ce qu'il lui en coûtera (ou restera...) demain.

Il en va de même avec le rôle du gestionnaire de copropriété. En effet, celui-ci doit composer avec ces nouvelles réalités en plus d'assumer des décisions prises antérieurement. Parmi les tâches à accomplir dans l'exercice de son mandat, la préservation de l'intégrité de l'immeuble prendra dorénavant une place prépondérante au même titre que la gestion rigoureuse du budget des opérations.

Prenons pour exemple l'état de certains immeubles à vocation locative du centre-ville de Montréal. Plusieurs, âgés d'à peine quelques dizaines d'années, se retrouvent aujourd'hui dans un état de décrépitude faute d'entretien approprié. Pourtant, lors d'une récente visite à l'exposition *Les années 60-Montréal voit grand* présentée par le Centre Canadien d'Architecture, je constatais à la lecture de divers textes que les architectes et urbanistes de l'époque avaient déjà prévenu les autorités des dangers inhérents au manque d'entretien préventif des

propriétaires. Aujourd'hui, nous sommes à même de constater que c'est la spéculation, l'appât du gain rapide ainsi que la négligence qui ont transformé ces immeubles en taudis...

Afin que de telles situations ne se reproduisent dans le secteur de la copropriété, le gestionnaire doit se faire un devoir d'aviser les conseils d'administration des syndicats, des pièges et des dangers qu'il y a de ne pas prévoir de budgets suffisants à la mise en place et au suivi des carnets d'entretien. Une autre erreur fréquente est de ne pas cotiser suffisamment au fonds de prévoyance.

Personnellement je recommande quatre outils de base afin de maintenir les immeubles en bon état :

- le rapport de l'état de l'immeuble (certificat d'immeuble),
- le carnet d'entretien de l'immeuble,
- le plan d'action d'entretien préventif des équipements à l'intérieur des parties privatives,
- le guide des procédures d'urgence.

Il est nécessaire que le tout soit soigneusement documenté pour ensuite être compilé et conservé dans les archives du syndicat pour fins de consultation.

Le gestionnaire responsable se doit de faire respecter ces actions préventives et les adapter aux particularités des immeubles concernés. Par conséquent, cette responsabilité implique des coûts qui se reflètent dans les charges communes. C'est un devoir et il en doit en rendre compte devant l'Assemblée des copropriétaires, devant le Conseil d'administration et devant les futurs acheteurs. Il en va de la valeur marchande de la copropriété...

De plus, je rajouterai que le gestionnaire est responsable devant la société en général du maintien de l'intégrité, de la sécurité et de la beauté des immeubles afin de rendre plus viables nos quartiers, nos villes et d'ainsi préserver et améliorer la qualité de vie à laquelle nous tenons tous.

## Calfeutrage 4 Saisons

DEPUIS 1989

- Service rapide
- Estimation gratuite
- Qualité industrielle
- Travaux garantis
- Infiltrations d'eau & moisissures

514 993-3333  
1 800 460-6554



LE GROUPE FENESTRA  
www.groupefenestra.com

APCHA  
RBQ : 8293-2476-53

## PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

### Docteur DF Fenêtre

DEPUIS 1989

COUPE-FROID / MÉCANISME  
SEUIL INVERSE / PORTE-PATIO

1 800 460-6554  
514 993-3333

LE GROUPE FENESTRA  
www.groupefenestra.com

APCHA  
RBQ : 8293-2476-53


## LE logiciel spécialisé pour la gestion des syndicats de copropriétés.

Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992



Condo Manager

Tél. 819-868-2069  
courriel info@condomanager.com  
WEB www.condomanager.com



## Poisson, Prud'Homme & Associés

Évaluateurs agréés  
Conseillers en immeubles

Fabien Prud'Homme, É.A., AACI, P.App  
President

225, rue Notre-Dame Ouest, bur. 200  
Montréal (Québec) H2Y 1T4  
Téléphone : (514) 844-4431 poste 25  
Télécopieur : (514) 282-0917

Courriel : fprudhomme@ppa.qc.ca  
Site Internet : www.ppa.qc.ca

## Le manuel de gestion d'une copropriété divisée au Québec (suite de la page 1)

La gestion d'un syndicat de copropriété devient alors un exercice à la fois professionnel mais à la portée de tous; elle peut alors être assurée par des copropriétaires qui, souvent, remplissent des fonctions bénévoles, tout en assumant une grande responsabilité, et qui ont besoin de ce genre de volume facilement accessible.

Le manuel, de format agréable à feuilletter, s'adresse également aux gestionnaires professionnels qui ont à cœur de bien gérer la copropriété de leurs clients, et aux copropriétaires eux-mêmes qui seront intéressés par la gestion d'un bien qui leur appartient. Les auteurs ont choisi de présenter le côté pratique de la gestion courante d'un syndicat de copropriété et ils appuient leurs explications sur les dispositions du code civil du Québec en suivant l'ordre chro-

nologique des articles traitant de la copropriété divisée. L'originalité de la démarche de Me Trudel et de M. Benoît mérite donc d'être soulignée.

Je félicite Me Marie Trudel, avocate en droit de la copropriété, et M. André Benoît, conseiller en gestion, et je les encourage dans leur collaboration tout à fait inédite dont ils nous livrent aujourd'hui le résultat. Puisse ce manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec faire œuvre utile et encourager la meilleure administration possible de la copropriété. »

Le Manuel de gestion est également disponible au RGCQ en s'adressant à Mme Diane Ménard au 450-689-2322 – ou par courriel à dianecmenard@videotron.ca



### Nettoyage de Conduits de Ventilation

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5

**ERIC GUILBAULT**  
Tél.: (514) 284-7680  
Fax: (450) 664-1927



**GROUPE LYRAS**

ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS

**Annie St-Georges**

Courtier en assurance de dommages

annie.st-georges@groupepyras.ca

#### Téléphones

(450) 434-1133 poste 226

(450) 434-1132

1 800 667-8012

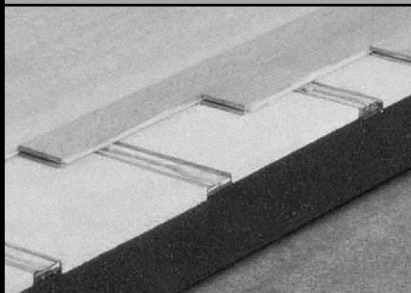
#### Télécopieur

(450) 433-7583

[www.groupepyras.com](http://www.groupepyras.com)

1400, Grande Allée  
Bureau 201  
Boisbriand (Québec) J7G 2Z8

**CARPETTE  
MULTI  
DESIGN**



# Harmony

## Système de plancher acoustique

Depuis plusieurs années, nous sommes à la recherche du revêtement de bois idéal pour nos condominiums possédant des planchers de béton. Deux choix s'offrent à nous : plancher pré-usiné (Engineered) ou plancher de bois franc de 3/4 de pouce. Cependant, ce dernier devrait être installé sur deux contreplaqués et une membrane d'une épaisseur totale d'approximativement 2 pouces, afin d'obtenir une acoustique convenable.

HARMONY, le premier système de plancher acoustique permettant d'installer une planche de bois franc de 3/4 de pouce directement sur le béton, ne nécessite aucune préparation du sol au préalable. Ce système approuvé et testé nous procure un FIIC de 63 et possède une hauteur totale de 7/8 de pouce, bois inclus. Facile à installer et peu coûteux, il procure également une excellente insonorisation ainsi qu'une hauteur logique pour toute rencontre avec un revêtement de céramique.

**Importateur de bois exotique. Agent distributeur.**

Pour toute information supplémentaire ou documentation, vous pouvez communiquer avec nous.

**Carpette Multi-Design & Boutique Origine, 8134 A, Boul. Décarie, Montréal, QC, H4P2S8**  
T. 514.344.8877 F. 514.733.6799 [cmd@carpettemultidesign.com](mailto:cmd@carpettemultidesign.com)



# Les copropriétaires et les charges communes

Par : Me Marie Trudel, avocate et André M. Benoît, conseiller en gestion<sup>1</sup>

« C'est combien pour les frais de « condo? » voilà la question que tous les acheteurs se posent avant de présenter une offre d'achat.

L'immeuble en copropriété divise, qui est sous la juridiction du syndicat des copropriétaires, est une sorte de société de dépenses. Les fournisseurs de biens et services sont payés par le syndicat qui, à partir d'une planification budgétaire annuelle, répartit ces dépenses entre chacun des copropriétaires. C'est un modèle qui se rapproche du fonctionnement d'une petite municipalité et qui possède un cadre juridique propre à la copropriété.

## La responsabilité des charges communes

Si l'un des copropriétaires fait défaut d'acquitter ses charges, les autres copropriétaires ne peuvent être tenus de contribuer davantage, il s'agit d'une obligation individuelle: « Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction... »<sup>2</sup>

C'est donc à partir de la « fraction » détenue par « chacun des copropriétaires » que se fera le calcul de la contribution qui assure le partage équitable « des charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance »<sup>3</sup>

Le syndicat n'est pas une institution de crédit. Les membres du conseil d'administration ne doivent rien négliger pour percevoir à temps de chacun des copropriétaires « les montants de ses contributions » tels que « fixés annuellement par le conseil d'administration, après consultation de l'assemblée des copropriétaires à la date où elles sont exigibles »<sup>4</sup> et selon les modalités stipulées au règlement d'immeuble. Le syndicat aura avantage à ne pas tarder avant d'entreprendre des mesures de perception auprès du copropriétaire en défaut de paiement; le délai de prescription étant de trois ans. Le syndicat ne pourra plus instituer un recours devant les tribunaux une fois ce délai écoulé.

Il est recommandé d'avoir un règlement d'immeuble qui impose des frais administratifs raisonnables pour tout paiement en retard des charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance. Ainsi, les copropriétaires devront se discipliner dans leur planification budgétaire et, surtout, ils recevront clairement le message qu'un retard dans le paiement des frais communs constitue un emprunt plutôt coûteux.

L'impossibilité pour le syndicat de recouvrer l'ensemble de ses montants « pour faire face aux charges de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance »<sup>5</sup> donnerait lieu à une situation d'iniquité. L'absence de ces montants réduira la capacité financière de la copropriété et la perte finira par être absorbée

par l'ensemble des copropriétaires lors d'un budget suivant, ce qui n'est pas le but de la copropriété.

## Les charges communes pour les copropriétaires qui utilisent des parties communes à usage restreint

« Les parties communes » dites « à usage restreint »<sup>6</sup> sont des parties communes dont l'usage n'est réservé qu'à un ou des copropriétaires déterminés. « Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. »<sup>7</sup>

Le texte de loi indique clairement, « contribuent seuls », non pas « peuvent contribuer. » Ce n'est pas facultatif ou à la discrétion du syndicat ou de son conseil d'administration. Il s'agit d'une disposition impérative de la loi. Les copropriétaires qui profitent du privilège de l'usage réservé de parties communes doivent en défrayer les coûts d'administration et d'entretien. Ce sera cependant facultatif pour les coûts des réparations majeures et les coûts de remplacement qui constituent des déboursés assujettis au fonds de prévoyance.

Un budget spécial doit donc être préparé pour chacun des groupes de parties communes à usage restreint identifiés à la déclaration de copropriété. Il y a des parties communes à usage restreint qui échapperont à cet exercice, car tous les copropriétaires y ont accès également. Les portes des appartements en sont un exemple, le syndicat les prendra en charge dans son budget de dépenses communes. Mais la situation est différente lorsqu'il s'agit de l'entretien des cheminées de foyer qui devrait être cotisé à l'unité et non selon la valeur relative des fractions. Il y a aussi parfois les fenêtres; lorsque certains appartements ont l'avantage d'en avoir beaucoup plus que la moyenne, les puits de lumières, les stationnements qui ne sont pas des parties privatives, etc.

Dans chacun des cas, un poste budgétaire spécifique est requis afin de partager les coûts entre les copropriétaires qui en ont l'« usage restreint. » Ce budget est encadré par les spécifications décrites à « l'acte constitutif » de la déclaration de copropriété et selon les règlements d'immeuble.

<sup>1</sup> Me Marie Trudel et André M. Benoît sont co-auteurs du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec. » Ils se sont inspirés de certains passages de leur manuel pour écrire cet article.

<sup>2</sup> Article 1064 C.c.Q.


<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Article 1072 C.c.Q.

<sup>5</sup> Article 1071 C.c.Q.

<sup>6</sup> Article 1043 C.c.Q.

<sup>7</sup> Article 1064



R.B.Q. # 8258 - 8047-13

ENTRETIEN - RÉPARATION  
MODERNISATION - INSTALLATION  
SERVICE 24 HEURES

**Richard Delisle**

Tél.: (450) 963-7277  
Fax: (450) 625-8499  
Ext.: 1 888 963-7277

1099, Teasdale  
Laval, Québec H7K 3W5  
ascvertic@videotron.ca



**PROPRI  
GESTION INC**

Courtier immobilier agréé

**David Ménassé, M.Sc.**  
Directeur, Gestion des copropriétés  
E-mail: davidmenasse@propri-gestion.com

321, boul. Curé-Labelle, Laval (Québec) H7L 2Z9  
Tél.: (450) 625-2210 (514) 843-8481 Fax: (450) 625-2781  
Site web: www.propri-gestion.com

# Who can be a Director of the Co-owners' Syndicate ?

By : Yves Papineau, lawyer  
PAPINEAU & ASSOCIÉS  
www.papineauavocats.ca

Who can be a director? Like any other question regarding co-ownership, the answer can be found in the *Quebec Civil Code* and/or in the co-ownership's declaration.

Section 1084 of the *Civil Code* reads as follows:

« The composition of the board of directors of the syndicate, the mode of appointment, replacement and remuneration of the directors and their other terms of appointment are fixed by by-law of the immovable.

The court, on the motion of a co-owner, may appoint or replace a director and fix his terms of appointment if there is no provision therefor in the by-laws or if it is impossible to proceed in the prescribed manner.»

The *Civil Code*'s chapter on divided co-ownership does not include any other rule on this specific matter and therefore one must refer to its more general sections regarding legal persons.

Those sections do not say who can be a director but they specify who cannot:

« Minors, persons of full age under tutorship or curatorship, bankrupts and persons prohibited by the court from holding such office are disqualified for office as directors.»<sup>1</sup>

Also, Section 329 of the *Code* states that a co-owner could ask a tribunal to prohibit a person from holding office as a director «if the person has been found guilty of an indictable offence involving fraud or dishonesty in a matter related to legal persons [...]».

Each syndicate's declaration of co-ownership must be consulted in order to get all the applicable conditions, eligibility rules, election and replacement procedures and the duration of the directors' terms.

Since those rules and conditions will vary from one declaration to another, each one should be read in its entirety. People are mistaken when they believe that they're all similar.

Unless the declaration of co-ownership says otherwise, here are some observations that should help rectify some misconceptions:

- A legal person, such as a company, can be a director;
- Spouses or life partners can both be elected on the same board of directors;
- A director does not have to be a co-owner of the building in order to become a director;
- Living in the building is not a requirement in order to be a director;

Basically, apart from the restrictions that are mentioned in sections 327 and 329 of the *Civil Code*, a declaration of co-ownership can restrict the access to a director's office as long as it does not discriminate among individuals in a way that is contrary to Quebec's *Charter of Human Rights and Freedoms*.

## CONCLUSION

Some myths still exist about hindrances or conditions that could prevent some persons to be directors. In any similar situation, the right answers will always be provided by a thorough reading of the co-ownership's declaration.

<sup>1</sup> Paragraph 1 of Section 327 of the *Quebec Civil Code*

**Notre réseau de franchisés en fait**  
**Plus pour vous**  
Une formule innovatrice pour l'entretien ménager de votre immeuble

Jean-Pierre Takacs  
Directeur des ventes  
Tél. : (514) 351-7744 #320  
jp@distinction.ca

**DISTINCTION Plus**  
LA FORCE DU RÉSEAU

# Copropriété et location : les règles particulières

Par Me Serge Abud, avocat  
Papineau et Associés  
www.papineauavocats.ca

Les règles en vigueur relativement au louage et au bail de logement s'appliquent à une unité de copropriété comme à tout autre logement. À ce sujet, nous renvoyons le lecteur aux dispositions pertinentes de la loi, soit d'abord les articles numéros 1851 à 1978 du *Code civil du Québec* (ci-après désigné «C.c.Q.»)<sup>1</sup> puis, accessoirement, à l'ensemble de la *Loi sur la Régie du logement*. La compétence de ce dernier organisme est exclusive en première instance pour tout ce qui concerne un bail de logement.

Pour les fins du présent texte, nous nous intéresserons plus particulièrement à la façon dont les règles touchant la copropriété divisée viennent affecter le louage autant en ce qui concerne le locataire, le locataire que le syndicat des copropriétaires.

## Les droits et obligations du locataire

L'article 1057 C.c.Q. établit que le règlement de l'immeuble est opposable au locataire d'une fraction privative dès qu'un exemplaire lui est remis par le copropriétaire locateur ou par le syndicat<sup>2</sup>. Le locataire doit donc respecter intégralement le règlement de l'immeuble. La remise du règlement de l'immeuble constitue donc le moment où commence son opposabilité au locataire. Le locateur ou le syndicat ne pourront, en principe, reprocher au locataire de ne pas respecter ce règlement avant qu'il ne l'ait connu. Le régisseur Me Pierre Therrien a cependant établi dans l'arrêt *Briskin c. Fernandez*<sup>3</sup> que le locateur n'a pas l'obligation de remettre une copie du règlement au locataire avant la signature du bail<sup>4</sup> pour qu'il lui soit opposable mais il doit quand même le faire dans un délai raisonnable.

L'importance du dévoilement du règlement au locataire peut s'avérer fondamentale en ce qui concerne la responsabilité civile du locateur. Par exemple, dans l'arrêt *Tremblay c. Tremblay*<sup>5</sup>, le juge Michel Saint-Hilaire de la Cour du Québec a condamné le locateur à rembourser les dépenses diverses encourues par une locataire à qui il avait fait miroiter la possibilité d'exploiter un salon de coiffure dans une unité dont il était propriétaire. Le locateur n'avait pas révélé à sa locataire la teneur exacte du règlement de l'immeuble résidentiel qui, on s'en doute, l'interdisait clairement.

Les recours contre les tiers pour des troubles de jouissance causés au locataire ne pourront être exercés que par le locateur. Prenons l'exemple où un copropriétaire bruyant serait le voisin d'une unité occupée par un locataire. Celui-ci ne disposerait alors que d'un recours en diminution de loyer contre son locateur<sup>6</sup>. Seul ce dernier pourrait exercer des recours contre l'autre copropriétaire ou encore réclamer du Syndicat qu'il fasse respecter le règlement de l'immeuble (qu'on présume favorable à la tranquillité!).

## Les obligations du locateur

L'article 1065 C.c.Q. crée l'obligation pour le copropriétaire qui loue son unité de notifier le syndicat des copropriétaires de cette location et de lui donner le nom du locataire. Corrélativement, les noms de tous les locataires doivent être inclus dans le registre tenu par le syndicat en vertu de l'article 1070 C.c.Q.

Cette dernière obligation est minimale et on ne saurait trop recommander de procéder à une lecture attentive des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété qui, en fonction des particularités de l'immeuble, ajouteront d'autres exigences à celles de l'article 1065 C.c.Q. Par exemple, il serait possible que les baux de moins d'un an soient interdits<sup>7</sup> afin de préserver une certaine stabilité parmi les occupants de l'immeuble et d'éviter le constant

va-et-vient de personnes inconnues des autres copropriétaires chez qui une telle situation pourrait causer une certaine insécurité.

## Le syndicat et le locataire

Les relations entre le copropriétaire locateur et son syndicat demeurent pratiquement inchangées au plan juridique. Le copropriétaire demeure seul responsable des obligations qui lui incombent relativement par exemple aux charges communes ou au fonds de prévoyance. Pour sa part, le locataire n'ayant aucune relation contractuelle avec le syndicat, il ne saurait, comme nous l'avons déjà indiqué, formuler une réclamation auprès de lui afin qu'il fasse respecter la déclaration ou encore porter plainte contre lui devant les tribunaux à ce sujet<sup>8</sup>.

L'article 1066 C.c.Q. oblige tout de même le syndicat à fournir au locataire d'une partie privative les mêmes avis que ceux requis aux articles 1922 et 1931 C.c.Q., relativement aux réparations majeures ou urgentes ainsi qu'aux vingt-quatre heures de préavis requises avant d'effectuer des travaux au logement ou d'y effectuer une visite.

Par ailleurs, l'article 1079 C.c.Q. donne au syndicat le droit de demander la résiliation du bail d'une partie privative si le locataire «cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble». Le locateur, lui, peut demander la résiliation du bail en vertu de l'article 1863 C.c.Q..

## Le nouvel acquéreur

Finalement, rappelons que le fait d'acquérir une unité déjà louée n'aura pas pour effet de vous soustraire aux obligations reliées au bail en vigueur et le fait d'être le nouveau locateur ne vous donnera en soi aucune justification supplémentaire vous permettant d'en demander la résiliation, à moins que vous ne souhaitiez vous y installer vous-même ou permettre à l'un des membres de votre famille au premier degré de le faire, comme dans le cas d'un locateur «régulier»<sup>9</sup>.

## Suite à la conversion d'un immeuble en copropriété divisée

Dans le cas d'un logement converti, si le locataire était déjà en place au moment où l'avis d'intention de conversion<sup>10</sup> a été donné, le droit d'en reprendre possession ne peut plus être exercé contre ce locataire suite à la conversion, même par des acquéreurs subséquents<sup>11</sup>.

<sup>1</sup> Le *Code civil du Québec* ainsi que tous les autres textes législatifs québécois peuvent facilement être consultés en ligne à l'adresse suivante : [www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca](http://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca)

<sup>2</sup> En vertu de l'article 55 de la *Loi sur l'application de la réforme du code civil*, cette disposition s'applique aussi aux baux signés avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, soit le 1<sup>er</sup> janvier 1994.

<sup>3</sup> [1996] J.L. 139

<sup>4</sup> C'est le cas pour logement «ordinaire», voir l'article 1894 du *Code civil*

<sup>5</sup> J.E. 99-411

<sup>6</sup> Voir *Picard c. Jacques*, REJB 2002-35508

<sup>7</sup> Voir *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 boul. l'Acadie*, [1998] R.J.Q. 2393, REJB 1998-07598

<sup>8</sup> Voir *Syndicat des copropriétaires du Bief des Seigneurs, tour «D» c. Klein*, J.E. 2003-2174, REJB 2003-49451

<sup>9</sup> Voir l'article 1957 du *Code civil*

<sup>10</sup> Voir l'article 52 de la *Loi sur la Régie du Logement*

<sup>11</sup> Voir *Laryea c. Boudjema*, J.E. 2005-256, REJB 2005- 82633

# The contingency fund

By: Mtre Marie Trudel, lawyer and André M. Benoit, management consultant <sup>1</sup>

One of the most important characteristics in the management of undivided co-ownership is certainly the legal obligation to establish a contingency fund.

## The establishment of the contingency fund

The law stipulates that “The syndicate establishes, according to the estimate cost of major repairs and the cost of replacement of common portions, a contingency fund...allocated exclusively to such repairs and replacement.” <sup>2</sup> This obligation entails that the syndicate has to keep a constantly updated file concerning the estimated costs of foreseen work based over short, medium and long terms.

The directors of the syndicate need to develop a long-term vision of all the financial needs of the co-ownership. Depending on the complexity of the building, it is strongly recommended to call upon the services of experts to proceed to the estimate of the condition of the building, mainly its common portions. A document will then be presented to the syndicate (such document is known as a “certificate on the state of immovable”) and it is ordinarily prepared by a professional: architect, engineer or technologist.

In doing so, the syndicate will have to identify all the components of its building that are subject to the contingency fund, establish the life duration of these different elements (civil, electric and mechanical) in conformity with the rules of art generally accepted in architecture and other building sciences and techniques.

Further to this exercise, the directors must obtain estimates for the major repair or replacement costs of the common portions of the co-ownership over the long term, and according to the life duration of each of its components. It therefore means that, over the years, the co-owners will have contributed and accumulated in their contingency fund enough to cover those foreseen expenses.

## To be used for major repairs and replacement of the common portions.

The major repairs or replacements are foreseen and planned events, and this is why this fund is called a “contingency fund”. We are not concerned here with unforeseen or accidental expenses. It is not the financial importance of the expense that will determine whether that expense should be paid out of the contingency fund, but rather the nature of the expense, the fact that it was foreseen and part of the estimated costs established in advance and, mostly, that it “affects a substantial part of the property and require extraordinary outlays” <sup>3</sup> Therefore, it is not the amount of the repair that is “an extraordinary outlay”, but the repair itself.

## A periodical exercise

The law indicates the frequency of the exercise: “Each year, the board of directors ... fixes the co-owners contribution for common expenses, after determining ... the amounts to be paid into the contingency fund.” <sup>4</sup> The board of directors has therefore the obligation to plan and anticipate over a short, medium and long term period the total budget of the co-ownership. This planning will be reviewed every year and, if need be, it will be adjusted according to any new situation.

This planning should be well documented so that when an event occur, it will be possible to demonstrate that it was expected and accounted for in the contingency fund.

## A fund for exclusive purposes

The sums deposited in the contingency fund must be affected only to major repairs and to the cost of replacement of the common portions.

In a recent matter <sup>5</sup> where a syndicate had used its contingency fund for other purposes and had not established the contributions of its co-owners according to the law, the Court ordered the syndicate to “reconstruct” its contingency fund and to demand, within 60 days

of the judgment, that all of its co-owners pay the minimal 5% per year required by article 1072 C.C.Q. for the 4 years that they should have contributed.

Therefore the directors must never use the contingency fund to pay expenses that should be paid out of the operation fund. The contingency fund is not a fund for unforeseen or unexpected expenses.

## A protected fund

To emphasize the seriousness and the importance of the contingency fund, the law states that this fund cannot be the object of a seizure: “The judgment condemning the syndicate to pay a sum of money...may not be executed against the contingency fund except for a debt arising from the repair of the immoveable or the replacement of common portions”, <sup>6</sup> which means a “debt” strictly related to a foreseen expense as envisioned by the law.

## The minimal contribution to the contingency fund in the establishment of the budget

The law states that “the contribution of the co-owners to the contingency fund is at least 5 per cent of their contribution for common expenses.” <sup>7</sup> This limit of 5% is the strict minimum and there is no maximum. The reasoning behind the absence of a maximum is coherent with the obligation to provide cash funds on a short term basis allocated exclusively to major repairs and replacement of common portions. In fact, this legal stipulation meets another requirement of the law, that is to “preserve the immoveable”, <sup>8</sup> which is the first and most important obligation of the syndicate.

The minimal contribution to the contingency fund does not mean that the syndicate has the choice between proceeding to estimating the costs of the major repairs and of the replacement of common portions or, more simply, fixing a contribution of 5% without further analysis.

It is important to note in the first place that art. 1071 C.C.Q. imposes the obligation to establish a contingency fund according to the costs of repair and replacement that will have been previously estimated; secondly, art. 1072 C.C.Q. indicates that the yearly contribution of the co-owners to their contingency fund will be fixed to a minimum of 5% but the contribution has to be in conformity with the estimated costs arrived at by the syndicate, implying that the amount could be more than 5% after the syndicate will have determined the sums required to meet those expenses. Thus a syndicate cannot choose between these two legal requirements and take the one that best suits its needs. Art. 1071 and 1072 are interrelated and one does not go without the other.

Each syndicate will have to do its homework according to the estimated costs of major repairs and the cost of replacement of common portions, but also according to the particularities and the complexity of its building.

The contribution will then be established according to the syndicate’s own estimates and it will be revised annually to fit any changes that could have arisen during the year. If, after the exercise, the amount of the contribution is lower than 5% of the co-owners’ contribution to the common expenses, which will not likely happen, then in order to comply with the law the minimum of 5% has to be respected and applied.

<sup>1</sup> This article is a liberal translation and adaptation by Mtre Marie Trudel of the French article published in the “Manuel de Gestion d’un syndicat de copropriété divisée au Québec”, co-authored by Me Marie Trudel and Mr. André M. Benoit.

<sup>2</sup> Article 1071 C.c.Q.

<sup>3</sup> Article 1152 C.c.Q.

<sup>4</sup> Article 1072 C.c.Q.

<sup>5</sup> A. Tremblay c. Le syndicat des copropriétaires Le Saint-Claude (2005) REJB 2005-86539 (C.S.)

<sup>6</sup> Article 1078 C.c.Q.

<sup>7</sup> Article 1072 (2) C.c.Q.

<sup>8</sup> Article 1039 C.c.Q.



# La destination de l'immeuble et les restrictions à la location

par : Me Pierre-G. Champagne, LL.M., avocat  
du cabinet de Grandpré Joli-Coeur

L'article 1053 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) est pour le moins laconique quant à la définition de la destination de l'immeuble en matière de copropriété divise. Il précise simplement que « l'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes. »

Un peu plus loin, l'article 1056 C.c.Q. édicte que « la déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. »

On dit souvent que « la destination de l'immeuble, c'est le genre d'immeuble voulu par les copropriétaires. »<sup>1</sup>

La définition objective et plutôt légaliste de la destination de l'immeuble apparaît de la décision rendue dans l'affaire *Wilson*<sup>2</sup>, qui constitue l'arrêt clé en pareille matière. Tel que cité dans le *Code de la copropriété divise 2005*<sup>3</sup>, « la destination de l'immeuble devrait être déterminée à partir des éléments objectifs (situation, qualité des matériaux, distribution des appartements, confort, luxe), subjectifs (l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté sa fraction) et collectifs (la destination représente la sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires), en tenant compte de l'ensemble des faits pertinents, incluant la déclaration de copropriété dans sa totalité ».

La notion de destination d'immeuble sert parfois à restreindre les droits d'un copropriétaire, et à l'occasion, à donner raison à un copropriétaire qui désire utiliser sa partie privative d'une façon qui contrevient à la déclaration ou au règlement d'immeuble. Dans un cas comme dans l'autre, on revient toujours à la notion « d'immeuble voulu par les copropriétaires ».

## Les suites de l'arrêt Kilzi

En septembre 2001, dans une décision unanime *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie*<sup>4</sup>, la Cour d'appel du Québec en venait à la conclusion que dans le cas d'un immeuble ayant une destination résidentielle, à Montréal, le syndicat peut aménager, c'est-à-dire restreindre les droits de location, en interdisant la location à court terme.

L'affaire *Kilzi*, de 1998 à 2001, avait fait couler beaucoup d'encre. Le soussigné avait d'ailleurs écrit un article à ce sujet dans une édition du *Condoliasion*.<sup>5</sup>

Tout récemment, la Cour supérieure est venue apporter une précision qui constitue, selon nous, un bémol aux principes énoncés dans l'affaire *Kilzi*. Alors que le droit des copropriétaires de restreindre la location à court terme dans le cadre d'immeubles résidentiels nous semblait

bien acquis, la Juge Corriveau, de la Cour supérieure, dans l'affaire *Tessier c. Syndicat des copropriétaires condominiums Mont-St-Sauveur Unités 700-800-900, Bloc 1*<sup>6</sup>, a conclu que dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété divise, situé dans un centre de villégiature, l'interdiction de la location à court terme, c'est-à-dire pour des périodes inférieures à trente jours, est non conforme à la destination de l'immeuble. Il faut mentionner cependant qu'il s'agit ici d'un cas bien spécifique, puisque le promoteur de l'époque, hôtelier du Mont St-Sauveur, s'était réservé spécifiquement le droit de continuer de faire de la location à court terme pour une période minimale de trois ans à compter de la vente de chaque unité.

Nous déplorons évidemment le fait que le règlement d'immeuble n'ait pas été maintenu puisque, selon nous, que l'immeuble soit situé dans un centre de villégiature ou ailleurs, la vocation strictement résidentielle prévue à la déclaration devrait permettre au syndicat de moduler, ou d'aménager le droit à la location, afin de préserver l'harmonie et la quiétude dans l'ensemble de l'immeuble.

Dans l'affaire *Tessier*, la location à court terme avait causé bien des troubles et ennuis aux copropriétaires, ce qui les avait amené à voter un règlement d'immeuble interdisant la location à court terme. Nous croyons que les copropriétaires continueront quand même d'adopter des règlements restreignant la location, et ce sujet fera l'objet d'autres disputes qui se retrouveront sans doute devant les tribunaux.

Nous espérons que l'affaire *Tessier* sera restreinte dans son application à ce cas spécifique, où une clause de la déclaration permettait au promoteur de louer à court terme. Nous croyons que le principe général développé dans l'arrêt *Kilzi* devrait continuer d'être appliqué : une restriction au droit de location d'une unité de copropriété, en autant qu'elle renforce la destination résidentielle d'un immeuble, devrait être maintenue en vigueur.

Nous sommes toujours d'opinion que la destination de l'immeuble, c'est le genre d'immeuble voulu par les copropriétaires. Cette notion, dynamique et évolutive dans le temps, est la seule qui permet au syndicat de moduler les droits des copropriétaires, dans le respect et l'harmonie. Nous espérons que l'affaire *Tessier* demeurera un cas isolé.

À suivre...

<sup>1</sup> GAGNON, Christine, *La copropriété divise*, (2000) Cowansville, Éd. Yvon Blais, p. 114

<sup>2</sup> *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, (1996) RJQ 1019 (C.S.)

<sup>3</sup> Yves JOLI-CŒUR et Yves PAPINEAU, *Code de la copropriété divise (2005)*, Wilson & Lafleur, Montréal, p. 85, no. 9

<sup>4</sup> [2001] RJQ2401 (C.A.)

<sup>5</sup> Pierre-G. CHAMPAGNE, *Condoliasion*, vol. 2, no. 2, p. 5

<sup>6</sup> Cour supérieure, 19 juillet 2005, no. 700-05-001873-040



**Spécialiste  
en conduits  
de sècheuse**

**(514) 337-5111**

[www.nettoyagedrysec.com](http://www.nettoyagedrysec.com)



**Richard Lapointe, Ing.**  
Directeur Régional de Montréal

Le Groupe IRC Inc.  
1, rue Holiday, Tour Est, Niveau 5  
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N3

• FOND DE PRÉVOYANCE  
• EXPERTISE EN TOITURE ET BÂTIMENT

Tel.: (514) 693-9112 • Fax : (514) 745-3222 • Cell.: (514) 297-2492  
rlapointe@battensears.com [www.ircgroup.com](http://www.ircgroup.com)

**MONTREAL • OTTAWA • MISSISSAUGA • LONDON • VANCOUVER**

# L'assemblée générale des copropriétaires

Par Me Yves Joli-Cœur, avocat  
de Grandpré Joli-Cœur

L'assemblée des copropriétaires représente un moment privilégié pour les copropriétaires de faire le point sur l'administration de leur immeuble. Elle permet ainsi aux copropriétaires de s'exprimer et se prononcer sur différentes questions qui auront une importance capitale sur le futur de leur patrimoine. Juridiquement, l'assemblée constitue l'un des deux organes décisionnels de la copropriété, en ce qu'elle détient des pouvoirs qui lui sont propres.

Cette assemblée doit se tenir dans l'ordre et le respect de tous, à défaut de quoi la qualité de vie dans l'immeuble risque d'en être sérieusement affectée.

Il existe deux types d'assemblée, soit l'**assemblée générale annuelle** et l'**assemblée générale extraordinaire**.

Le mode de fonctionnement de l'assemblée générale annuelle est régi par les prescriptions des articles 1087 et suivant du *Code civil du Québec*. Ainsi, l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle porte minimalement sur les éléments énoncés à l'article 1087, à savoir le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances, le budget prévisionnel, tout projet de modification à la déclaration de copropriété.

En principe, l'assemblée ne délibère que sur les questions soumises dans l'avis de convocation transmis aux copropriétaires. Cependant, tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration est tenu d'aviser par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

L'assemblée générale extraordinaire traite des questions ne pouvant attendre la prochaine assemblée générale ordinaire. Ainsi, à titre d'exemple seulement, elle peut être tenue en raison de la démission de certains administrateurs ou la nécessité de consulter les copropriétaires sur la levée d'une cotisation spéciale.

La convocation de l'assemblée s'effectue, règle générale, à l'initiative du conseil d'administration. Le *Code civil* prévoit cependant que cette assemblée peut être convoquée à l'initiative d'un certain nombre de

copropriétaires. En effet, l'article 352 C.c.Q. permet aux copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent des voix, le droit de requérir du conseil d'administration la convocation d'une assemblée extraordinaire ou, à défaut par le conseil d'administration d'agir dans un délai de vingt et un jours à compter de la réception d'une demande de leur part, de la convoquer eux-mêmes. À cet égard, le syndicat peut être tenu de rembourser aux copropriétaires ayant requis une telle convocation les frais utiles qu'ils ont engagés pour tenir une telle assemblée.

Tel que mentionné précédemment, l'assemblée générale des copropriétaires détient des pouvoirs qui lui sont spécifiques. Ainsi, à titre d'exemple, il est du ressort exclusif de l'assemblée de décider du bien-fondé de modifications à la déclaration de copropriété, d'élire les membres du conseil d'administration, d'autoriser le syndicat à acquérir ou aliéner un immeuble, d'autoriser des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes ou encore d'autoriser un changement à la destination de l'immeuble.

L'essentiel des décisions prises par l'assemblée relève de la majorité simple des suffrages exprimés, c'est-à-dire, la majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée et qui ont pris position, sauf certaines exceptions prévues au *Code civil du Québec* que nous aborderons plus loin.

En effet, compte tenu cependant que certaines décisions peuvent avoir des conséquences importantes pour la collectivité des copropriétaires, le législateur a prévu, pour l'adoption de certaines décisions, des majorités renforcées. En effet, pour de telles décisions importantes, l'assemblée doit alors voter à la double majorité. Il s'agit de décisions visées par les articles 1097 et 1098 du *Code civil du Québec*. Ainsi, pour ne nommer que cet exemple, les travaux d'amélioration qui visent à moderniser l'immeuble et lui apporter des éléments de confort supplémentaires devront être adoptés par une majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

Comme le précisait l'Honorable juge Legris dans la cause *Dépanneur Paquin et Fils contre Syndicat de l'Édifice Emmanuel*, [1995] R.D.I. 57 C.s. : « Lorsque le législateur prescrit des majorités qualifiées, ce n'est pas la démocratie ou elle-même qu'il protège ou encadre, mais le droit de propriété de chacun sur les parties communes. »

Enfin, il y a lieu de préciser que la déclaration de copropriété énumère, règle générale, les règles de procédures entourant la tenue des assemblées. Il est fréquent de constater, dans les déclarations de copropriété, que des règles sont établies pour la nomination d'un président d'assemblée et d'un secrétaire d'assemblée. Ces officiers d'assemblée sont généralement tenus de voir au respect des prescriptions de la déclaration en cette matière. Une étude attentive de la déclaration de copropriété à cet égard est importante afin d'assurer un bon déroulement de l'assemblée.

Pour plus de précisions sur ces notions, nous vous invitons à prendre connaissance des dispositions traitant de l'assemblée générale des copropriétaires sur le site [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com).

## MANUEL DE GESTION

Par Me Marie Trudel et M. André Benoît

Visitez le site [www.condoliation.org](http://www.condoliation.org)  
pour consulter la liste des sujets traités

Pour commander au coût de 60,00 \$ (incluant TPS et livraison)  
Tel : 450-689-2322 Courriel : [dianecmenard@videotron.ca](mailto:dianecmenard@videotron.ca)



**Fen-arts-tech inc.**

Les spécialistes du  
recouvrement en aluminium  
de vos fenêtres  
en bois

**Marc Neveu**  
Propriétaire

Bur. : (450) 664-1733  
Sans Frais: 1 877 664-1733  
Fax : (450) 664-7133

[www.fenartstech.com](http://www.fenartstech.com)  
R.B.Q. 8305-678809

Siège social: 5045, Boul. Lévesque Est - Laval - (Qc) - H7C 1N3



**ARBO-CONSEIL**

**Claude Carpentier**  
Arboriculteur - Conseil

B.Sc.Ed - Cert.Hort.Gest.Espaces verts  
A.E.C. Foresterie Urbaine

3850, rue Téléphore, Terrebonne, J6Y 1C2, Tél. : (450) 430-1495  
Cell. : (450) 602-1219 Fax. : (450) 430-9638

## MEMBRES CORPORATIFS

### Arboristerie :

- Arbo Conseil  
Monsieur Claude Carpentier 450-430-1495

### Architecte et inspecteur en bâtiment :

- G.A.P. Immeubles Inc.  
Monsieur George Fallah 450-478-8807

### Ascenseurs

- Ascenseurs Vertec  
Monsieur Richard Delisle 450-963-7277

### Assurances :

- Martin Assurances  
Monsieur Euclide Cyr 514-374-9600
- Dale Parizeau LM  
Monsieur François Vallerand 514-868-6805
- Le Groupe Lyras  
Madame Marie-France Lyras 1-800-263-2705

### Avocats :

- De Grandpré Joli-Cœur  
Me Yves Joli-Cœur 514-287-9535
- Me Marie Trudel 514-875-6789
- Papineau & Associés  
Me Yves Papineau 514-284-3058

### Câblodistribution :

- Vidéolectron  
Monsieur Claude Sénéchal 514-380-7271

### Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons  
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

### Conciergerie :

- Distinction Plus  
Monsieur Robert Langlais 514-351-7744

### Entretien et nettoyage de tapis :

- Guilbault Chemdry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

### Évaluateurs :

- B.D.B. Évaluateurs  
Monsieur Luc Delorme 514-931-7999
- Poisson, Prud'Homme & Associés  
Monsieur Fabien Prud'Homme 514-844-4431

### Expert Conseil – Science du Bâtiment

- Consultek  
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844
- Le Groupe IRC Inc.  
Monsieur Richard Lapointe 514-693-9112

### Extermination :

- Adélia Services Préventifs  
Monsieur Serge Bureau 514-852-9800

### Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre  
Monsieur Pierre Montpetit 514-933-3333

### Fenêtres - Recouvrement de fenêtres de bois en aluminium

- Fen-arts-tech Inc.  
Monsieur Marc Neveu 450-664-1733

### Gestion Immobilière :

- Propri-Gestion Inc.  
Monsieur David Ménassé 450-625-2210

### Ingénieurs :

- Les Consultants L.B.C.D.  
Monsieur Luciano Picciacchia 514-339-1500

### Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro  
Monsieur Denis Provencher 450-433-9938

### Nettoyage de conduits de ventilation :

- Conduit Net  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-7680

### Nettoyage de conduits de sécheuse

- Dry-Sec  
Monsieur Claude Couture 514-337-5111

### Planchers de bois franc :

- Multi-Carpet Design  
Monsieur Benoît Bouchard 514-344-8877

### Produits d'entretien de piscines intérieures et extérieures :

- DMC H<sup>2</sup>O Inc.  
Monsieur Aldei Gagnon 450-669-4430

### Solutions logicielles :

- Les Consultants Ingénium Inc.  
Monsieur Éric Drouin 1-866-766-2069

### Tapis :

- Guilbault ChemDry  
Monsieur Éric Guilbault 514-284-6005

**BDB**  
Évaluateurs Agréés  
Chartered Appraisers

**Luc Delorme B.A.A., É.A.**  
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200  
Montréal (Québec)  
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)  
Fax: 514.931.7911

Internet: [www.bdb-qc.com](http://www.bdb-qc.com)  
Email: [luc@bdb.qc.ca](mailto:luc@bdb.qc.ca)

**Marie TRUDEL, avocate-attorney**  
Médiatrice accréditée – Certified Mediator

Place du Canada

1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 1900, Montréal (Québec) H3B 2N2  
Tél./Tel.: (514) 875-6789 • Téléc./Fax: (514) 939-7791 / (514) 981-5601  
[trudel.marie@videotron.ca](mailto:trudel.marie@videotron.ca)

# CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
*Science du bâtiment*

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9  
Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843



Guilbault Chem-Dry

Nettoyage de tapis

Plus sec, Plus propre, en Santé

3080 Saguenay,  
Laval, Québec,  
H7E 1H5

Eric Guilbault  
Tél.: (514) 284-6005  
Fax: (450) 664-1927

guilbault@chemdry.ca

Propriétaire - Exploitant - Indépendant



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR  
L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur  
M<sup>e</sup> Pierre-G. Champagne - M<sup>e</sup> Marc Lanteigne - M<sup>e</sup> Sébastien Fiset



2000, avenue McGill College, bureau 1600  
Montréal (Qc) H3A 3H3  
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469  
courriel: y.joli-coeur@djclegal.com

**DMC H<sub>2</sub>O Inc.**  
Distribution mondiale de  
CRYSTALLINE H<sub>2</sub>O<sup>MC</sup>  
pour la meilleure eau de piscine



Aldei Gagnon, M.Sc.  
Président

1077 Autoroute 440 Ouest  
Laval (Québec)  
H7L 3W3

Tél.: (450) 669-4430  
Fax: (450) 669-6256  
info@crystallineh2o.com

**DALE  
PARIZEAU  
LM**

Cabinet de services financiers

L'AUTORITÉ EN ASSURANCE  
DES CO-PROPRIÉTAIRES!



Dale-Parizeau LM veille à vos intérêts depuis plus de 140 ans.

Le client au coeur de l'action

Assurances :

- automobile et habitation
- vie, accidents, salaire
- médicaments
- juridique
- entreprises
- voyage

À votre service partout au  
Québec, composez sans frais le :  
**1 877 807-3756**

**G.A.P. Immeubles inc.**

Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles

**Georges Fallah**

Architecte & Inspecteur en Bâtiment

Tél. (450) 478 8807

Fax. (450) 478 4932

5981, Chemin Forest, La Plaine Qc. J7M 1M5

- RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE
- NETTOYAGE DES OUVRAGES DE PIERRE
- RÉPARATION DU BÉTON
- RÉFECTION DE SCellant
- ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

LES ENTREPRISES  
**DEN-PRO**

ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE  
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

505, FERNAND POITRAS, BUREAU 102 TERREBONNE (QUÉBEC) J6Y 1Y5  
TÉLÉPHONE : (450) 433-9938 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 433-6997  
maçonnerie@entr-denpro.com