

Distinction entre les pouvoirs du conseil d'administration et ceux de l'assemblée des copropriétaires



Par Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques, s.n. et
Hélène Asseraf, étudiante en Droit à l'Université de Montréal

En tant que copropriétaire, vous êtes membre du syndicat des copropriétaires, tel qu'établi à l'article 1039 du Code civil du Québec. Cela implique que vous détenez un certain nombre de droits et d'obligations à l'égard des décisions prises pour la copropriété. Le conseil d'administration du syndicat vous émet donc, au moins une fois par année, un avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. On retrouve dans cet avis un ordre du jour, exigé par l'article 346 du Code civil du Québec, où sont énumérés plusieurs points qui doivent être discutés ou adoptés par l'assemblée. Certaines décisions relèvent de l'assemblée des copropriétaires, tandis que d'autres doivent être prises par le conseil d'administration. Quels sont donc les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires, et en quoi se distinguent-ils de ceux du conseil d'administration ?

Pouvoirs du conseil d'administration

D'entrée de jeu, il importe d'établir que les administrateurs sont élus par l'assemblée des copropriétaires et forment le conseil d'administration. C'est par leur entremise que le syndicat remplit ses tâches courantes, notamment la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun¹.

Le mandat des administrateurs est limité à une année, mais se poursuit jusqu'à l'assemblée annuelle suivante ou tant qu'il n'est pas dénoncé par un copropriétaire². L'article 335 du Code civil du Québec autorise le conseil d'administration à se prévaloir de tous pouvoirs nécessaires afin de gérer les affaires du syndicat. Leur pouvoir est par contre limité notamment quant aux modifications des parties communes, à l'acte

constitutif de la copropriété ou à ses fractions, en changer la destination ou y mettre fin. Dans ces cas, l'approbation des copropriétaires à l'assemblée est requise.

Les pouvoirs du conseil d'administration sont généralement énumérés dans la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble ainsi que sous certaines dispositions du Code civil du Québec. En vertu de celles-ci³, le conseil d'administration a le pouvoir de gérer l'entretien de l'immeuble, la collecte des contributions aux charges communes et fonds de prévoyance, la tenue des livres de la copropriété et du carnet d'entretien. Il peut également convoquer les réunions et les assemblées de copropriétaires, auxquelles il soumet le budget annuel du syndicat afin que les copropriétaires émettent leurs commentaires. Bien que le conseil d'administration ait l'obligation de soumettre le budget aux copropriétaires pour que ceux-ci émettent leurs commentaires, son adoption est un pouvoir que le conseil d'administration détient seul.

Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

Le nombre de voix d'un copropriétaire dépend de la valeur relative de sa fraction de la copropriété en vertu de l'article 1090 du Code civil du Québec. Selon le degré d'importance d'une décision, le nombre de voix requises diffère. Elles se divisent en deux catégories : celles qui requièrent d'être approuvées par la simple majorité des copropriétaires et celles qui requièrent une double majorité.

Simple majorité

L'article 1096 du Code civil du Québec stipule que les décisions courantes du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents à l'assemblée. Ces décisions sont

¹ Art. 1039 C.c.Q.

² Art. 339 C.c.Q.

³ Art. 342 C.c.Q.; art. 345 C.c.Q.; art. 1087 C.c.Q.

entre autres les travaux d'entretien, l'élection des administrateurs, la correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété et l'adoption de nouveaux règlements.

Double majorité

Pour ce qui est des décisions d'une plus grande importance, une double majorité est nécessaire afin d'être adoptées.

En vertu de l'article 1097 du Code civil du Québec, les décisions visant notamment une aliénation ou acquisition immobilière, une modification des parties communes ou de l'acte constitutif de copropriété doivent être prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix.

D'autres décisions encore plus importantes imposent la quasi-unanimité des copropriétaires. Notamment si celles-ci concernent un changement de destination de l'immeuble par l'aliénation des parties communes ou une modification

de la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif, il faut alors se référer à l'article 1098 du Code civil du Québec. En effet, l'approbation de la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, est requise.

Ainsi, les pouvoirs du syndicat sont répartis entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Les administrateurs gèrent les affaires courantes du syndicat, puis l'assemblée des copropriétaires exerce son pouvoir si l'une des décisions prises par les administrateurs dans le cadre de leur gestion requiert une consultation ou adoption de leur part.

Finalement, notons que ceci n'est qu'un texte général d'information. Toute question précise à ce sujet doit faire l'objet d'une analyse par un professionnel du droit. □