

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES EN COPROPRIÉTÉ DIVISE



[**FISSET légal**] cabinet d'avocats

I - LES ORGANES DÉCISIONNELS DU SYNDICAT

SYNDICAT

**CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

(administrateurs)

Déclaration de copropriété et art. 298 et ss. et
1084 à 1086 C.c.Q.

**ASSEMBLÉE DES
COPROPRIÉTAIRES**

**(officiers : président, vice-président,
secrétaire)**

Déclaration de copropriété et art. 298 et ss., 1089 et ss.,
(1096, 1097, 1098, 1101)

II - L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

i) Moment

La première assemblée est réunie dans les six mois qui suivent la constitution de la personne morale.

Par la suite, l'assemblée des membres est convoquée chaque année par le conseil d'administration, ou suivant ses directives, dans les six mois de la clôture de l'exercice financier.

Article 345 C.c.Q

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Une assemblée annuelle ou extraordinaire en vertu de l'article 352 C.c.Q. peut être également demandée lorsqu'on a besoin de consulter l'assemblée pour une question d'intérêts communs ou lorsqu'une consultation ou décision ne peut attendre l'assemblée annuelle.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

S'ils représentent 10% des voix, des membres peuvent requérir des administrateurs ou du secrétaire la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire en précisant, dans un avis écrit, les questions qui devront y être traitées.

À défaut par les administrateurs ou le secrétaire d'agir dans un délai de 21 jours à compter de la réception de l'avis, tout membre signataire de l'avis peut convoquer l'assemblée.

La personne morale est tenue de rembourser aux membres les frais utiles qu'ils ont pris en charge pour tenir l'assemblée, à moins que celle-ci n'en décide autrement.

Article 352 C.c.Q.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ii) **L'avis de convocation :**

a. **Le délai**

Sauf disposition plus avantageuse à la déclaration de copropriété, l'avis de convocation doit être transmis par le syndicat à chacun des copropriétaires au moins 10 jours avant la date prévue de l'assemblée et au plus tôt 45 jours avant la tenue de celle-ci.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 346 al. 1 C.c.Q

L'avis de convocation de l'assemblée annuelle indique la date, l'heure et le lieu où elle est tenue, ainsi que l'ordre du jour; il est envoyé à chacun des membres habiles à y assister, au moins 10 jours, mais pas plus de 45 jours, avant l'assemblée.



LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

b. Les documents à joindre à l'avis de convocation

L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné;

- du bilan
- de l'état des résultats de l'exercice écoulé
- de l'état des dettes et créances
- du budget prévisionnel
- de tout projet de modification à la déclaration de copropriété
- d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

Article 1087 C.c.Q.

MODÈLE D'AVIS DE CONVOCATION À UNE ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES (art. 1087 C.c.Q.)

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ●

AVIS DE CONVOCATION

À tous les copropriétaires,

PRENEZ AVIS qu'une assemblée générale annuelle des copropriétaires est dûment convoquée :

Date : le (● jour) (● mois) 2017

Heure : ●h●

Endroit : ●, (● ville) (Québec)

ORDRE DU JOUR

Une copie de l'ordre du jour soumis aux décisions de l'assemblée est incluse au présent avis, pour en faire partie intégrante. Cet ordre du jour ne peut être modifié ou changé, sauf dans les circonstances prévues par le *Code civil du Québec* (article 1088).

PROCURATION

Le conseil d'administration sollicite votre procuration pour le cas où vous ne pourriez assister à l'assemblée. Votre procuration peut être donnée à quiconque selon votre choix, copropriétaire ou pas.

Vous pouvez signer une procuration même si vous comptez être sur place, car elle devient invalide si vous assistez en personne. Une formule de procuration est jointe au présent avis.

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ●

c. L'ordre du jour / ajouts (348 et 1088 C.c.Q.)

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ●

Assemblée générale annuelle des copropriétaires du (● jour) (● mois) 2017

ORDRE DU JOUR

- 1 - Quorum et ouverture de l'assemblée
- 2 - Élection d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée
- 3 - Lecture de l'ordre du jour (pas d'adoption)
- 4 - Modifications au règlement d'immeuble
- 5 - Compte-rendu de l'administration effectuée par le conseil d'administration durant l'année 2016-2017
- 6 - Présentation des états financiers pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2016
- 7 - Présentation pour fins de consultation des copropriétaires du budget 2017-2018
- 8 - Présentation pour fins de consultation d'une levée de fonds spéciale nécessaire aux travaux de réfection de ●
de la copropriété
- 9 - Présentation pour fins de consultation d'une levée de fonds relative à la poursuite judiciaire intentée par le syndicat contre ●
- 10 - Élection des membres du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires pour le mandat 2016-2017
- 11 - Question d'intérêt général (pas de décision)
- 12 - Levée de l'assemblée.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée des membres ne peut délibérer sur d'autres questions que celles figurant à l'ordre du jour, à moins que tous les membres qui devaient être convoqués ne soient présents et n'y consentent. Cependant, lors de l'assemblée annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt pour la personne morale ou ses membres.

Art. 348 C.c.Q.

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 avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

Art. 1088 C.c.Q.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Syndicat de la copropriété

XXX (60 unités)

BUDGET 2017-2018

du 1er mai 2017 au 30 avril 2018

	BUDGET 2016-2017	REEL 2016-2017	BUDGET 2017-2018
FRAIS DE CONDO	122 088	116 462,10	139 574
TOTAL DES REVENUS	122 088	116 462,10	139 574
ASSURANCES	8 563	8 060,68	8 700
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	35 000	32 800,99	34 500
ASCENSEURS (CONTRAT)	8 282	8 437,58	8 500
ENTRETIEN DES ASCENSEURS	2 000	3 575,43	3 700
VENTILATION (CONTRAT)	1 725	1 569,52	1 600
ALARME - INCENDIE	1 541	0,00	0
CAMERA (VIDEOTRON)	690	1 326,72	720
TELEPHONE ASCENSEURS	600	1 006,82	600
ENTRETIEN MENAGER	20 093	20 092,80	20 093
ENTRETIEN - REPARATIONS	5 011	4 824,24	6 000
SYNDICAT COMMUN	12 793	13 010,55	13 500
HONORAIRES DE GESTION	20 500	19 999,13	20 000
HONORAIRES PROFESSIONNELS	2 000	0,00	5 000
FRAIS DE BUREAU	800	699,46	800
FRAIS DE BANQUE	102	118,86	102
DEPENSES DIVERSES	0	2 000,00	3 000
IMPOTS - IMMATRICULATION	237	310,38	320
TOTAL DEPENSES	119 937	117 833,16	127 135
FONDS DE PREVOYANCE	5 204	5 204,02	12 439
TOTAL BUDGET	125 141	123 037,18	139 574
		Augmentation des frais de condo	17 466 \$ soit 14,32 %

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

NOTES SUR LES MODALITÉS DES TRAVAUX PROJETÉS

(annexe à l'avis de convocation à l'assemblée générale annuelle devant avoir lieu le (● jour) (● mois) 2008)

Travaux de réfection de la copropriété, travaux qui devront être effectués le plus tôt possible;

Suite à l'ouverture des soumissions, les entrepreneurs suivants sont envisagés par le *Syndicat de la copropriété ●* pour les travaux projetés de réfection de la copropriété, toutes taxes applicables incluses, dont la ventilation des coûts s'établit comme suit :

Exemple :

	<u>MONTANT (\$)</u> <u>(taxes incluses)</u>
Toit (Entreprises X, soumission en annexe)	000.00 \$
Puit de lumière (Entreprises Y, soumission en annexe)	000.00 \$
Dalles de ciment (entrepreneur Z, soumission en annexe)	000.00 \$
Escalier avant (entrepreneur AB, soumission en annexe)	000.00 \$
Réparation garages (entrepreneur C, soumission en annexe)	000.00 \$
TOTAL	000.00 \$

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

d. Les procurations

Qui peut assister à l'assemblée ?

- Les copropriétaires
- Les représentants ou mandataires par procuration, à la place du copropriétaire, s'il y a lieu
- Le gestionnaire (gérant d'immeuble)
- Les membres du conseil d'administration
- Les représentants juridiques du syndicat
- Autres professionnels techniques
- Comptable

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

LES PROCURATIONS

- Si un copropriétaire ne peut être présent lors d'une assemblée, ce dernier a la possibilité d'être représenté en donnant une procuration à toute personne de leur choix.
- Ainsi, en donnant leurs instructions à leurs représentants ils assurent leur vote et de cette façon leur prise de position dans une décision. Le Syndicat se doit d'accepter cette procuration si celle-ci est conforme.

LES PROCURATIONS

Le droit d'être représenté est prévu à l'article 350 C.c.Q. et la déclaration de copropriété ne peut pas venir à l'encontre de cet article.

« Un membre peut se faire représenter à une assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet. »

Article 350 C.c.Q.

LES PROCURATIONS

La cession des droits de vote d'un copropriétaire doit être dénoncée au syndicat pour lui être opposable.

Article 1095 C.c.Q.

LES PROCURATIONS

Des conditions peuvent être prévues dans la déclaration quant à la recevabilité des procurations, mais elles doivent être **raisonnables**.

Un seul mandataire peut représenter plusieurs copropriétaires sans contrevenir à la loi.

LES PROCURATIONS

Contenu de la procuration

- la date
- le nom du mandant
- Le nom du mandataire
- Les limites des pouvoirs du mandataire
- La signature du mandant

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ●

PROCURATION

Je, copropriétaire soussigné(e), _____, domicilié(e) et résidant au _____ à _____, province de Québec, _____, désigne, par la présente _____, domicilié(e) et résidant au _____, aux fins de me représenter, à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires du *Syndicat de la copropriété* ● du _____ (jour / mois) 2017 et à tous les ajournements subséquents, le cas échéant, de la même manière et avec les mêmes pouvoirs et droits de vote que si j'étais présent(e) à ladite assemblée ou à tous ses ajournements, le cas échéant, et pour voter sur tous sujets figurant à l'avis de convocation et ordre du jour. Si des questions autres que celles indiquées à un avis de convocation et ordre du jour sont régulièrement soumises à l'assemblée, _____ pourra se prononcer sur ces questions selon son bon jugement.

Cette procuration est valide jusqu'à sa révocation par le (la) soussigné(e).

EN FOI DE QUOI, J'AI SIGNÉ, À _____,
CE _____ (jour / mois) 2017.

Copropriétaire

Unité d'habitation située au _____, (● ville)

LES PROCURATIONS

Les personnes morales, les sociétés, les fiducies et les fondations doivent être représentées par une personne dûment autorisée à cet effet (c'est-à-dire : une résolution) afin de participer à une assemblée lorsqu'ils détiennent une fraction de copropriété.

LES PROCURATIONS

Les autres cas qui nécessitent d'une représentation

- Un mineur non émancipé
- Le copropriétaire absent
- La personne inapte

LES PROCURATIONS

La procuration doit être présentée **dès son arrivée** au secrétaire du Syndicat.

Lors de deux procurations, c'est la plus récente qui sera considérée.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Les pouvoirs du mandataire

Les pouvoirs du mandataire s'étendent non seulement à ce qui est exprimé dans le mandat, mais encore à tout ce qui peut s'en déduire. Le mandataire peut faire tous les actes qui découlent de ces pouvoirs et qui sont nécessaires à l'exécution du mandat.

Article 2136 C.c.Q.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Il est important de donner une procuration qui contient des termes larges et généraux. De cette façon le mandataire pourra plus facilement exercer les droits du copropriétaire et exécuter son mandat de manière plus précise.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Les droits du mandataire

- Voter
- Seconder
- Proposer
- Prendre la parole



LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

iii. Quorum, interdiction de voter et déroulement

Bien que les assemblées sont importantes, la participation des copropriétaires à celles-ci n'est pas obligatoire, elle se fait sur une base libre et volontaire.

Toutefois, le manque de participation peut mener à l'ajournement de l'assemblée causé par la difficulté à obtenir un quorum.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES



Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Article 1089 C.c.Q.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Exception : Perte du droit de vote

Le copropriétaire qui, depuis **plus de trois mois**, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.

Article 1094 C.c.Q.

Toutefois, ce copropriétaire pourra être présent à l'assemblée.

Si Bob, Georges, Alain, Suzanne Didier et Robert sont présents ou représentés, l'assemblée des copropriétaires peut donc avoir lieu (51%).

Copropriétaires de l'immeuble	% des voix
Bob #1	5
Georges #2	5
Alain #3	15
Suzanne #4	10
Didier #5	15
Robert #6	5-----(55%)
Patrick #7	19
Sébastien #8	10
Sarah #9	10
Valentine #10	6
	100%

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Avant le début de la séance une feuille de présence devra être remplie.



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU XXXXX RUE XXXXXXXXXXXX

FEUILLE DES PRÉSENCES

NOM	ADRESSE	VALEUR RELATIVE	SIGNATURE
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	0000, rue XXXXXX, Mtl (Lot 0 000 000) Partie privative	22%	_____
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	0000, rue XXXXXX, Mtl (Lot 0 000 000 et 0 000 000) Parties privatives (2)	29%	_____
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	0000, rue XXXXXX, Mtl (Lot 0 000 000) Partie privative	21%	_____
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	0000, rue XXXXXX, Mtl (Lot 0 000 000 et 0 000 000) Parties privatives (2)	27%	_____

(LOT 4 444 444 COMMUN)

LA FRACTION EN COPROPRIÉTÉ

La valeur relative d'une fraction de copropriété détermine :

- La quote-part du copropriétaire (Art. 1046 C.c.Q.)
- Le nombre de voix accordées à un copropriétaire lors de la prise de décision à l'assemblée (Art. 1090 C.c.Q.)
- Sa contribution aux charges communes et au fond de prévoyance (Art. 1064 C.c.Q.)

LA FRACTION EN COPROPRIÉTÉ

Chaque décision nécessite un vote distinct.

L'assemblée générale vote à des majorités différentes tout dépend des décisions qui sont à prendre.

LA FRACTION EN COPROPRIÉTÉ

« Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise ».

Article 1090 C.c.Q.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

v. **Types de votes en assemblées :**

a. **« Consultation » / Article 1072 C.c.Q.**

Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

(...)

LES CONSULTATIONS

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

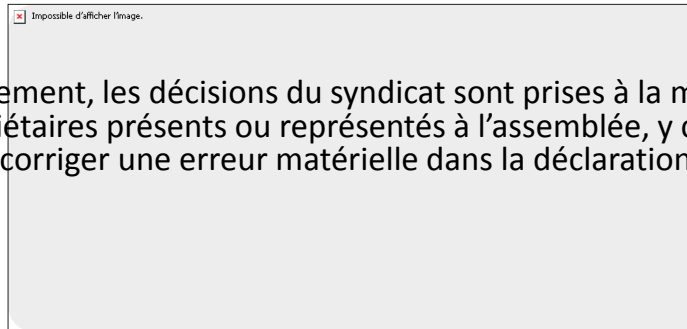
Article 1072 C.c.Q.

LES CONSULTATIONS

LES DÉCISIONS

b. Décisions

Il n'est pas possible de modifier le nombre de voix requis par la loi pour la prise de décision de l'assemblée des copropriétaires.

 Impossible d'afficher l'image.

Article 1101 C.c.Q.

Généralement, les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Article 1096 C.c.Q.

LES DÉCISIONS

Lors de l'assemblée, il sera possible de traiter divers sujets, entre autres de l'administration des administrateurs, des travaux d'amélioration, de transformation ou d'amélioration à effectuer dans la copropriété et de la consultation des copropriétaires sur le budget.

C'est aussi lors des assemblées qu'on pourra décider, ratifier ou entériner des décisions, c'est pour cette raison, entre autres, que les assemblées sont essentielles et déterminantes dans toute copropriété.

LES DÉCISIONS

vi. Majorités requises

a. Majorité absolue

La **prise des décisions ordinaires** de l'assemblée des copropriétaires:

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Article 1096 C.c.Q.

Majorité absolue vs majorité simple (distinctions)

LES MAJORITÉS QUALIFIÉES EN ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

b. Majorités qualifiées (doubles majorités)

i) **Article 1097 C.c.Q.**

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les 3/4 des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

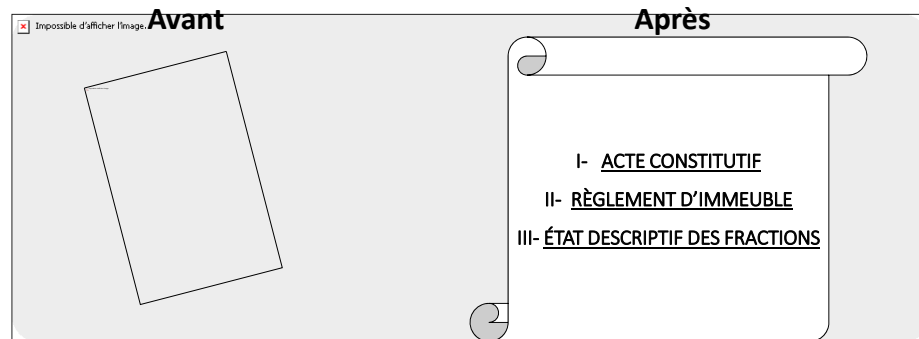
- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

LES MAJORITÉS QUALIFIÉES EN ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

– DEUX (2) MODÈLES

1994



Si Bob, Georges, Alain, Suzanne, Didier, Robert, Patrick et Sébastien sont d'accord, la décision selon l'article 1097 C.c.Q., est donc valide.

Copropriétaires présents ou représentés	% des voix
Bob	5
Georges	5
Alain	15
Suzanne	10
Didier	15
Robert (majorité : 6/10)	5
Patrick	19
Sébastien	10-----(+ ¼ voix : 84%)
Sarah	10
Valentine	6
	100%

LES MAJORITÉS QUALIFIÉES EN ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Exception :

Les copropriétaires de parties privatives contiguës peuvent modifier les limites de leur partie privative sans l'accord de l'assemblée, à la condition d'obtenir le consentement de leur créancier hypothécaire et du syndicat. La modification ne peut augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

Le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires; l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers, des copropriétaires et du syndicat.

Article 1100 C.c.Q.

LES MAJORITÉS QUALIFIÉES EN ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ii) **Article 1098 C.c.Q.**

Sont prises à la majorité des 3/4 des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;

3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

LES MAJORITÉS QUALIFIÉES EN ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

Exception

Article 53 Loi sur l'application de la réforme du Code civil

La copropriété divisée d'un immeuble établie avant le 1er janvier 1994 est régie par la loi nouvelle.

La stipulation de la déclaration de copropriété qui pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la **destination de l'immeuble** est toutefois maintenue, malgré l'article 1101 du nouveau code.

Est également maintenue, malgré l'article 1064 du nouveau code, la stipulation de la déclaration de copropriété qui fixe la contribution aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble suivant les dimensions de la partie privative de chaque fraction.

Si Bob, Georges, Alain, Suzanne, Didier, Robert, Patrick, Sébastien et Sarah sont d'accord, la décision selon 1098 C.c.Q. est donc valide.

Copropriétaires de l'immeuble	% des voix
Bob	5
Georges	5
Alain	15
Suzanne	10
Didier	15
Robert	5
Patrick	19
Sébastien ---(3/4 des copropriétaires)	10
Sarah	10-----(+ 90% : 94% des voix)
Valentine	6
	100%

LES DOUBLES MAJORITÉS

iii) **Article 1108 C.c.Q.**

Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.

La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives.

Article 1108 C.c.Q.

LES MAJORITÉS QUALIFIÉES EN ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

c. **Décisions à prendre à l'unanimité**

Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.

Article 1102 C.c.Q.

LES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

vii. Ajournement

Si on n'obtient pas le quorum de plus de 50% des voix de tous les copropriétaires, il faut ajourner l'assemblée des copropriétaires à une autre date, en avisant tous les copropriétaires de la date de la nouvelle assemblée.

Lors de cette nouvelle assemblée, on compte le nombre de copropriétaires qui se présentent au début de l'assemblée et il faut que durant toute la durée de l'assemblée au moins $\frac{3}{4}$ des copropriétaires restent présents dans la salle jusqu'à la fin.

Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Article 1089 C.c.Q.

III – DU PROCÈS-VERBAL DES ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Après la tenue de l'assemblée, le procès-verbal sous format manuscrit devrait être signé par le président et le secrétaire de l'assemblée en apposant leurs initiales au bas de chaque page, pour disponibilité.

Toute modification au procès-verbal devrait être apposée à la main et parafer par le président et le secrétaire de l'assemblée.

Puis, retranscription en format Word ou autre et dépôt au registre / distribution.



III – DU PROCÈS-VERBAL DES ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Dans le registre de la copropriété, on conservera ce qui suit :

- Le procès-verbal de l'assemblée
- La feuille de présence des copropriétaires
- Les pièces jointes à l'avis convocation et à l'ordre du jour

IV - CONTESTATION D'UNE « DÉCISION » EN ASSEMBLÉE (1103 C.c.Q.)

Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une **décision** de l'assemblée si :

- elle est partielle
- elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits
- une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

Toutefois, l'action ne doit pas être futile ou vexatoire.

Article 1103 C.c.Q.

