

Table des matières

Remerciements	17
Avant-propos	19
Introduction	23

chapitre 1	Les travaux du syndicat	27
------------	--------------------------------------	----

I. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DE VOTRE SYNDICAT?	27
I.1 La loi impose-t-elle à votre syndicat d'engager des travaux?	27
I.2 La déclaration de copropriété impose-t-elle à votre syndicat d'engager des travaux?.....	29
I.3 En vertu de la <i>Charte des droits et libertés de la personne</i> , est-il possible d'exiger de votre syndicat qu'il effectue des travaux?...	30
I.4 L'assureur de votre syndicat peut-il exiger l'exécution de travaux?.....	34
I.5 La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) peut-elle exiger l'exécution de travaux?.....	36
I.5.1 Quelle est la mission de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)?.....	36

1.5.2	Quelles sont les obligations imposées par le chapitre Bâtiment du Code de sécurité?	38
1.5.3	Quelles obligations futures seront imposées quant aux tours de refroidissement?	46
1.5.4	Quels sont les pouvoirs de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour forcer l'exécution des travaux?	47
1.6	Votre municipalité peut-elle exiger l'exécution de travaux?	48
1.7	Comme copropriétaire pouvez-vous contraindre votre syndicat à effectuer des travaux?	50
1.8	Comment inciter votre syndicat à effectuer des travaux?	53
2.	QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR VOTRE SYNDICAT DE NE PAS ENGAGER DE TRAVAUX?	57
2.1	Dans quelle mesure votre syndicat peut-il engager sa responsabilité à l'égard des travaux requis dans les parties communes?	57
2.2	Pourquoi votre syndicat est-il responsable des dommages résultant des vices de construction ou de conception de l'immeuble?	60
2.3	La responsabilité de votre syndicat engage-t-elle la vôtre?	63
2.4	La responsabilité de votre syndicat peut-elle être retenue si des travaux requis dans des parties privatives ne sont pas exécutés?	65
3.	QUEL EST L'ORGANE COMPÉTENT POUR AUTORISER LES TRAVAUX AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ?	66

3.1	Quels travaux votre conseil d'administration peut-il autoriser seul?	68
3.1.1	Comment le conseil d'administration décide-t-il des travaux?	69
3.1.2	Quel est le droit de regard des copropriétaires à l'égard des travaux décidés par le conseil d'administration?	71
3.1.3	En quoi consiste une note sur les modalités essentielles des travaux projetés?	73
3.1.4	La soumission du ou des entrepreneurs doit-elle être jointe à cette note?	74
3.2	Quels travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée?	74
3.2.1	À quelle majorité l'assemblée doit-elle approuver des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes?	75
3.2.2	Dans quelles circonstances les travaux peuvent-ils avoir comme conséquence de transformer ou d'améliorer les parties communes?	76
3.2.3	À quelle majorité l'assemblée doit-elle approuver des travaux entraînant une modification de la destination de l'immeuble?	80
3.2.4	En quoi les travaux peuvent-ils avoir comme conséquence de modifier la destination de l'immeuble?	82
3.2.5	Lorsque les travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, l'information à fournir doit-elle être plus complète?	85
3.2.6	Certains travaux peuvent-ils avoir pour effet de modifier ma quote-part?	86

3.2.7	À quel moment l'assemblée doit-elle autoriser les travaux?	88
3.2.8	L'assemblée peut-elle autoriser des travaux après coup?	90
4.	LES RÈGLES SONT-ELLES LES MÊMES POUR DES TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT?	91
5.	UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL DÉCIDER SEUL D'EFFECTUER DANS LES PARTIES COMMUNES DES TRAVAUX QUE LE SYNDICAT NÉGLIGERAIT DE FAIRE?	93
6.	DANS QUELLES CIRCONSTANCES LE SYNDICAT PEUT-IL EXÉCUTER DES TRAVAUX DANS UNE PARTIE PRIVATIVE?	96
6.1	Un syndicat peut-il exécuter des travaux dans ma partie privative?	96
6.2	Le syndicat peut-il autoriser un accès à votre partie privative pour faire des travaux?	99
6.3	Pouvez-vous refuser de donner un double de votre clé au conseil d'administration?	101
7.	LES COPROPRIÉTAIRES PEUVENT-ILS S'OPPOSER AUX TRAVAUX QU'A AUTORISÉS LE SYNDICAT?	103
7.1	Puis-je contester les travaux qu'a autorisés mon conseil d'administration?	103
7.2	Puis-je demander l'arrêt des travaux?	106
7.3	Puis-je contester les travaux qu'a autorisés l'assemblée des copropriétaires?	107
7.4	Une compensation doit-elle être versée aux copropriétaires de l'immeuble en cas de nuisances résultant de travaux?	109

8. QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES À L'ÉGARD DU SYNDICAT?.....	112
8.1 Le syndicat doit-il aviser les locataires des travaux qu'il entend exécuter dans leur logement?	112
8.2 Les locataires peuvent-ils s'opposer aux travaux du syndicat?	113
8.3 Les locataires peuvent-ils exiger du syndicat qu'il effectue des travaux?.....	114

chapitre

II

Comment prévoir, planifier et évaluer les travaux, tout en assurant leur financement?

115

1. POURQUOI PRÉVOIR LES TRAVAUX?	115
2. COMMENT PRÉVOIR LES TRAVAUX?.....	117
3. QUELS MONTANTS PRÉVOIR POUR LES TRAVAUX?.....	117
4. QUELS SONT LES OUTILS PERMETTANT D'ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACTIF? ...	117
4.1 Qu'est-ce que le carnet d'entretien?	117
4.2 Qu'est-ce que le certificat d'état d'immeuble?	122
4.3 Qu'est-ce qu'un programme pluriannuel des travaux?	123
5. POURQUOI CONSTITUER UN FONDS DE PRÉVOYANCE?.....	125
6. COMMENT CONSTITUER UN FONDS DE PRÉVOYANCE ADÉQUAT?.....	127

7. EN QUOI CONSISTE UNE ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE?.....	128
8. QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE SUIVIE DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE?.....	130
9. QUEL EST LE RÔLE D'UN SERVICE INFORMATIQUE DANS LA PLANIFICATION DES TRAVAUX?	131

chapitre



Le financement des travaux 135

1. COMMENT ÉTABLIR LE BUDGET DES TRAVAUX?	135
2. COMMENT LA COTISATION DES COPROPRIÉTAIRES DOIT-ELLE SE FAIRE POUR FINANCER LES TRAVAUX?.....	137
3. COMMENT LES CHARGES SONT-ELLES RÉPARTIES ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES POUR LES TRAVAUX RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES?.....	138
4. QU'EN EST-IL POUR LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT?	139
5. PEUT-ON EXIGER D'UN COPROPRIÉTAIRE AYANT L'USAGE EXCLUSIF D'UNE PARTIE COMMUNE DE CONTRIBUER SEUL AUX COÛTS DES REMPLACEMENTS ET RÉPARATIONS MAJEURES?	140
6. EN QUOI CONSISTE UN APPEL DE CHARGES PARTICULIER (OU COTISATION SPÉCIALE)?	141

7. QUE SE PASSE-T-IL SI CERTAINS COPROPRIÉTAIRES NE PAIENT PAS?	143
8. LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ PEUT-ELLE IMPOSER À UN COPROPRIÉTAIRE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT?	144
9. L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES PEUT-ELLE FAIRE ACQUITTER À CERTAINS COPROPRIÉTAIRES LES COÛTS DES TRAVAUX EXÉCUTÉS DANS DES PARTIES COMMUNES?	146
10. POUR QUELS TRAVAUX LE FONDS DE PRÉVOYANCE PEUT-IL ÊTRE UTILISÉ? . .	146
11. L'INDEMNITÉ D'ASSURANCE PEUT-ELLE SERVIR À PAYER LES TRAVAUX?	149
12. L'INDEMNITÉ OBTENUE EN JUSTICE PEUT-ELLE SERVIR À PAYER LES TRAVAUX?	151
13. L'INDEMNITÉ OBTENUE EN JUSTICE PEUT-ELLE ÊTRE REDISTRIBUÉE AUX COPROPRIÉTAIRES S'ILS ONT FAIT L'AVANCE DU COÛT DES TRAVAUX? . . .	151
14. UN SYNDICAT PEUT-IL EMPRUNTER? . . .	153
15. EXISTE-T-IL DES AIDES OU DU FINANCEMENT PUBLIC EN MATIÈRE DE TRAVAUX?	154
16. EXISTE-T-IL DES SOURCES DE FINANCEMENT CACHÉES?	155

1. COMMENT RÉALISER LES TRAVAUX?	158
1.1 Quel est le rôle du syndicat dans le cadre de la réalisation des travaux?	158
1.2 Un copropriétaire peut-il proposer son aide ou celle d'un ami?.....	162
1.3 Quelles sont les étapes d'un projet de travaux?.....	165
2. QUEL EST LE RÔLE DES PROFESSIONNELS?.....	173
2.1 Pourquoi retenir les services d'un professionnel?.....	173
2.2 Qui sont-ils?.....	175
2.3 Comment leurs honoraires sont-ils fixés? .	177
2.4 Quel est le rôle de l'ingénieur?.....	178
2.5 Quel est le rôle de l'architecte?.....	181
2.6 Quel est le rôle du technologue professionnel?.....	183
2.7 Faut-il obligatoirement recourir aux services des professionnels?	184
3. COMMENT CHOISIR UN ENTREPRENEUR?.	187
3.1 Que doit comporter le devis (ou la soumission)?.....	189
3.2 Quel est l'avantage d'obtenir un devis (ou une soumission) forfaitaire?	190
3.3 L'entrepreneur doit-il être titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)?.....	192

3.4 Un entrepreneur doit-il être enregistré auprès du Registraire des entreprises? . . .	195
3.5 Un entrepreneur doit-il détenir une assurance responsabilité civile?	196
3.6 Un entrepreneur doit-il détenir une assurance chantier?	197
3.7 Devriez-vous exiger un cautionnement de l'entrepreneur?	199
3.8 Devriez-vous vous préoccuper de la situation des travailleurs des entrepreneurs?	201
3.9 Quelles sont les conséquences de payer au noir un entrepreneur?	204
4. FAUT-IL DEMANDER UNE OU PLUSIEURS SOUMISSIONS?	205
4.1 Qu'est-ce qu'un appel d'offres?	207
4.2 Qu'est-ce que le Bureau des soumissions déposées du Québec?	208
5. L'ASSUREUR A-T-IL SON MOT À DIRE? . . .	209
6. UN PERMIS EST-IL NÉCESSAIRE?	210

chapitre **V** **La surveillance et la réception des travaux. 211**

1. VOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION DEVRAIT-IL CONTRÔLER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX?	211
2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION PEUT-IL EXIGER UNE RÉMUNÉRATION POUR LA SURVEILLANCE DU CHANTIER?	212

- 3. VOTRE GESTIONNAIRE DEVRAIT-IL SURVEILLER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX?..... 213
- 4. VOTRE GESTIONNAIRE PEUT-IL EXIGER UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE POUR SURVEILLER L'EXÉCUTION DE TRAVAUX?.. 214
- 5. EN EST-IL DE MÊME POUR LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT? 215
- 6. LES COPROPRIÉTAIRES PEUVENT-ILS SURVEILLER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX?. 215
- 7. EST-IL NÉCESSAIRE D'ÊTRE ASSISTÉ PAR UN PROFESSIONNEL (ARCHITECTE OU INGÉNIEUR)?..... 216
- 8. EN QUOI CONSISTE LA RÉCEPTION DES TRAVAUX? 216

chapitre
VI

Les garanties dans le contexte des travaux..... 219

- 1. QUELS RECOURS EXISTENT À L'ÉGARD DES INTERVENANTS AUX TRAVAUX?.... 219
 - 1.1 Qui, du syndicat ou des copropriétaires, a la qualité et l'intérêt pour agir en justice?..... 219
 - 1.2 Qu'est-ce qu'un vice caché? 221
 - 1.3 Quelle garantie s'applique en cas de vice caché?..... 222
 - 1.4 Qu'est-ce qu'une malfaçon?..... 225
 - 1.5 Quelle garantie s'applique en cas de malfaçon? 225
 - 1.6 Qu'est-ce qu'un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol?..... 227

1.7	Quelles garanties s'appliquent en cas de vice de conception ou de construction de l'immeuble ou d'un vice du sol?	229
1.8	Existe-t-il d'autres garanties?	231
2.	QU'EST-CE QUE LE CAUTIONNEMENT DE LICENCE?	233
3.	EST-CE QUE LE FAIT DE SIGNER UNE QUITTANCE PRIVE DES RECOURS?	237

chapitre
VII

Les travaux du copropriétaire 239

1.	QUELS TRAVAUX UN COPROPRIÉTAIRE DOIT-IL FAIRE DANS SA OU SES PARTIES PRIVATIVES?	239
1.1	La loi vous impose-t-elle de faire des travaux?	240
1.2	Votre déclaration de copropriété peut-elle vous imposer des travaux?	241
1.3	Votre syndicat peut-il faire exécuter à votre place les travaux que vous négligez de faire?	241
1.4	A-t-il l'obligation de faire exécuter à votre place les travaux que vous négligez de faire?	242
1.5	Votre assureur peut-il exiger des travaux?	244
1.6	Vos locataires peuvent-ils exiger des travaux?	245
1.7	Quels sont les droits de vos locataires?	246
2.	QUELS TRAVAUX UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL FAIRE DANS SA OU SES PARTIES PRIVATIVES?	248

2.1 La loi peut-elle restreindre certains travaux?	248
2.2 Votre déclaration de copropriété peut-elle limiter ou interdire certains travaux?	250
2.3 Quelles sont les interdictions les plus fréquentes?	250
2.4 Quelles sont les limitations les plus fréquentes?	251
2.5 La déclaration de copropriété peut-elle soumettre vos travaux à une autorisation?	253
2.6 Qui donne l'autorisation?	254
2.7 Que faire lorsque le conseil d'administration refuse d'autoriser les travaux sans motif valable?	255
2.8 Que risque un copropriétaire en cas de travaux illégalement entrepris?	256
2.9 Dois-je obtenir une autorisation de mes voisins?	258
2.10 Comment puis-je m'assurer que mes travaux n'affectent que ma partie privative?	259
2.11 Quels sont les cas d'espèce où il y a empiètement?	260
2.12 Quelles sont les conséquences si mes travaux débordent sur les parties communes?	261
2.13 Comment mettre fin aux empiètements?	262
2.14 Comment régulariser des empiètements?	262
Conclusion	263
Carnet d'adresses	265