

# Table des matières

Remerciements .....	19
Avant-propos .....	21
Introduction .....	25

chapitre

I

<b>Les travaux du syndicat .....</b>	<b>29</b>
--------------------------------------	-----------

<b>I. QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DE VOTRE SYNDICAT? .....</b>	<b>29</b>
I.1 La loi impose-t-elle à votre syndicat d'engager des travaux? .....	29
I.2 La déclaration de copropriété impose-t-elle aussi à votre syndicat d'engager des travaux? .....	31
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? .....	32
I.4 L'assureur de votre syndicat peut-il exiger l'exécution de travaux? .....	36

1.5 La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) peut-elle exiger l'exécution de travaux? . . .	<b>38</b>
1.5.1 Quelle est la mission de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)? . . .	<b>38</b>
1.5.2 Quelles sont les obligations imposées par le chapitre Bâtiment du Code de sécurité? . . .	<b>41</b>
1.5.3 Quels sont les pouvoirs de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour forcer l'exécution des travaux? . . . . .	<b>51</b>
1.6 Votre municipalité peut-elle exiger l'exécution de travaux? . . . . .	<b>52</b>
1.7 Comme copropriétaire pouvez-vous contraindre votre syndicat à effectuer des travaux? . . . . .	<b>54</b>
1.8 Comment inciter votre syndicat à effectuer des travaux? . . . . .	<b>57</b>
<b>2. QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR VOTRE SYNDICAT DE NE PAS ENGAGER DE TRAVAUX? . . . . .</b>	<b>61</b>
2.1 Dans quelle mesure votre syndicat peut-il engager sa responsabilité à l'égard des travaux requis dans les parties communes? . . . . .	<b>61</b>
2.2 Pourquoi votre syndicat est-il responsable des dommages résultant des vices de construction ou de conception de l'immeuble? . . . . .	<b>65</b>
2.3 La responsabilité de votre syndicat engage-t-elle la vôtre? . . . . .	<b>68</b>

2.4 La responsabilité de votre syndicat peut-elle être retenue si des travaux requis dans des parties privatives ne sont pas exécutés? .....	<b>69</b>
<b>3. QUEL EST L'ORGANE COMPÉTENT POUR AUTORISER LES TRAVAUX AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ?.....</b>	<b>71</b>
3.1 Quels travaux votre conseil d'administration peut-il autoriser seul? .....	<b>72</b>
3.1.1 Comment le conseil d'administration décide-t-il des travaux? .....	<b>73</b>
3.1.2 Quel est le droit de regard des copropriétaires à l'égard des travaux décidés par le conseil d'administration?.....	<b>75</b>
3.1.3 En quoi consiste une note sur les modalités essentielles des travaux projetés?.....	<b>78</b>
3.1.4 La soumission des entrepreneurs doit-elle être jointe à cette note?.....	<b>79</b>
3.1.5 Un appel d'offres est-il obligatoire ou nécessaire? .....	<b>79</b>
3.2 Quels travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée? .....	<b>80</b>
3.2.1 À quelle majorité l'assemblée doit-elle approuver des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes?.....	<b>82</b>

3.2.2	Dans quelles circonstances les travaux peuvent-ils avoir comme conséquence de transformer, agrandir ou améliorer les parties communes? . . . . .	<b>81</b>
3.2.3	À quelle majorité l'assemblée doit-elle approuver des travaux entraînant une modification de la destination de l'immeuble? . . .	<b>85</b>
3.2.4	En quoi les travaux peuvent-ils avoir comme conséquence de modifier la destination de l'immeuble? . . . . .	<b>87</b>
3.2.5	Lorsque les travaux nécessitent l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, l'information à fournir doit-elle être plus complète? . . . . .	<b>90</b>
3.2.6	Certains travaux peuvent-ils avoir pour effet de modifier ma quote-part? . . . . .	<b>91</b>
3.2.7	À quel moment l'assemblée doit-elle autoriser les travaux? . . .	<b>93</b>
3.2.8	L'assemblée peut-elle autoriser des travaux après coup? . . . . .	<b>94</b>
<b>4.</b>	<b>LES RÈGLES SONT-ELLES LES MÊMES POUR DES TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT? . . . . .</b>	<b>96</b>
<b>5.</b>	<b>UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL DÉCIDER SEUL D'EFFECTUER DANS LES PARTIES COMMUNES DES TRAVAUX QUE LE SYNDICAT NÉGLIGERAIT DE FAIRE? . . . . .</b>	<b>98</b>

<b>6. DANS QUELLES CIRCONSTANCES LE SYNDICAT PEUT-IL EXÉCUTER DES TRAVAUX DANS UNE PARTIE PRIVATIVE? . . . . .</b>	<b>101</b>
6.1 Un syndicat peut-il exécuter des travaux dans ma partie privative? . . . . .	101
6.2 Le syndicat peut-il autoriser un accès à votre partie privative pour faire des travaux? . . . . .	104
6.3 Pouvez-vous refuser de donner un double de votre clé au conseil d'administration? . . . . .	106
<b>7. LES COPROPRIÉTAIRES PEUVENT-ILS CONTESTER LES TRAVAUX AUTORISÉS PAR LE SYNDICAT? . . . . .</b>	<b>109</b>
7.1 Puis-je contester les travaux qu'a autorisés mon conseil d'administration? . . . . .	109
7.2 Puis-je demander l'arrêt des travaux? . .	112
7.3 Puis-je contester les travaux qu'a autorisés l'assemblée des copropriétaires? . . . . .	113
7.4 Une compensation doit-elle être versée aux copropriétaires de l'immeuble en cas de nuisances résultant de travaux? . . . . .	116
<b>8. QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES OU OCCUPANTS À L'ÉGARD DU SYNDICAT? . . . . .</b>	<b>118</b>
8.1 Le syndicat doit-il aviser les locataires des travaux qu'il entend exécuter dans leur logement. . . . .	118

- 8.2 Les locataires peuvent-ils s'opposer aux travaux du syndicat? . . . . . **119**
- 8.3 Les locataires peuvent-ils exiger du syndicat qu'il effectue des travaux? . . . . . **120**

chapitre

**II**

**Comment prévoir, planifier et évaluer les travaux, tout en assurant leur financement? . . . . . 121**

- 1. POURQUOI PRÉVOIR LES TRAVAUX? . . . **122**
- 2. COMMENT PRÉVOIR LES TRAVAUX? . . . **123**
- 3. QUELS SONT LES OUTILS PERMETTANT D'ASSURER LE MAINTIEN DE L'ACTIF? . . . . . **123**
  - 3.1 Le carnet d'entretien . . . . . **123**
  - 3.2 Le certificat d'état d'immeuble . . . . . **128**
  - 3.3 Le programme pluriannuel des travaux . **129**
- 4. L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE . . . . . **131**
  - 4.1 Comment constituer un fonds de prévoyance adéquat? . . . . . **132**
  - 4.2 En quoi consiste une étude du fonds de prévoyance? . . . . . **134**
  - 4.3 Quel est le contenu minimal d'une étude du fonds de prévoyance? . . . . . **136**
- 5. QUEL EST LE RÔLE D'UN SERVICE INFORMATIQUE DANS LA PLANIFICATION DES TRAVAUX? . . . . . **137**

1. COMMENT ÉTABLIR LE BUDGET  
DES TRAVAUX? . . . . . **139**
2. COMMENT LA COTISATION DES  
COPROPRIÉTAIRES DOIT-ELLE SE FAIRE  
POUR FINANCER LES TRAVAUX? . . . . . **141**
3. COMMENT LES CHARGES SONT-ELLES  
RÉPARTIES ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES  
POUR LES TRAVAUX RELATIFS  
AUX PARTIES COMMUNES? . . . . . **142**
4. QU'EN EST-IL POUR LES PARTIES  
COMMUNES À USAGE RESTREINT? . . . . . **142**
5. PEUT-ON EXIGER D'UN COPROPRIÉTAIRE  
AYANT L'USAGE EXCLUSIF D'UNE  
PARTIE COMMUNE DE CONTRIBUER  
SEUL AUX COÛTS DE SON  
REPLACEMENT ET RÉPARATION  
MAJEURE? . . . . . **143**
6. EN QUOI CONSISTE UN APPEL  
DE CHARGES PARTICULIER  
(OU «COTISATION SPÉCIALE»)? . . . . . **144**
7. QUE SE PASSE-T-IL SI CERTAINS  
COPROPRIÉTAIRES NE PAIENT PAS? . . . . . **146**
8. LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ  
PEUT-ELLE IMPOSER À UN COPROPRIÉTAIRE  
L'EXÉCUTION  
DES TRAVAUX DANS LES PARTIES  
COMMUNES À USAGE RESTREINT? . . . . . **148**

9. L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES PEUT-ELLE FAIRE ACQUITTER À CERTAINS COPROPRIÉTAIRES LES COÛTS DES TRAVAUX EXÉCUTÉS DANS DES PARTIES COMMUNES? . . . . .	149
10. POUR QUELS TRAVAUX LE FONDS DE PRÉVOYANCE PEUT-IL ÊTRE UTILISÉ? . . . . .	150
11. L'INDEMNITÉ D'ASSURANCE PEUT-ELLE SERVIR À PAYER LES TRAVAUX? . . . . .	152
12. L'INDEMNITÉ OBTENUE EN JUSTICE PEUT-ELLE SERVIR À PAYER LES TRAVAUX? . . . . .	154
13. L'INDEMNITÉ OBTENUE EN JUSTICE PEUT-ELLE ÊTRE REDISTRIBUÉE AUX COPROPRIÉTAIRES S'ILS ONT FAIT L'AVANCE DU COÛT DES TRAVAUX? . . . . .	154
14. UN SYNDICAT PEUT-IL EMPRUNTER? . . . . .	155
15. EXISTE-T-IL DES SOURCES DE FINANCEMENT CACHÉES? . . . . .	156

chapitre

**IV**

**L'exécution**

**des travaux . . . . . 159**

I. COMMENT RÉALISER LES TRAVAUX? . . . . .	160
1.1 Quel est le rôle du syndicat dans le cadre de la réalisation des travaux? . . . . .	160
1.2 Un copropriétaire peut-il proposer son aide ou celle d'un ami? . . . . .	162
1.3 Du travail bénévole de construction serait-il permis? . . . . .	165



1.4	Quelles sont les étapes d'un projet de travaux?.....	<b>167</b>
<b>2.</b>	<b>QUEL EST LE RÔLE DES PROFESSIONNELS?.....</b>	<b>174</b>
2.1	Pourquoi retenir les services d'un professionnel?.....	<b>174</b>
2.2	Qui sont-ils?.....	<b>176</b>
2.3	Qu'est-ce que la pratique illégale?.....	<b>177</b>
2.4	Comment les honoraires des professionnels sont-ils fixés?.....	<b>178</b>
2.5	Quel est le rôle de l'architecte?.....	<b>179</b>
2.6	Quel est le rôle de l'ingénieur?.....	<b>181</b>
2.7	Quel est le rôle du technologue professionnel?.....	<b>183</b>
2.8	Faut-il obligatoirement recourir aux services des professionnels?.....	<b>184</b>
<b>3.</b>	<b>COMMENT CHOISIR UN ENTREPRENEUR?.....</b>	<b>187</b>
3.1	Que doit comporter un appel d'offres?..	<b>189</b>
3.2	Quel est l'avantage d'une soumission à prix forfaitaire?.....	<b>192</b>
3.3	L'entrepreneur doit-il être titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)?.....	<b>193</b>
3.4	Un entrepreneur doit-il être enregistré auprès du Registraire des entreprises?..	<b>196</b>
3.5	Un entrepreneur doit-il détenir une assurance responsabilité civile?....	<b>197</b>
3.6	Un entrepreneur doit-il détenir une assurance chantier?.....	<b>199</b>

3.7 Devriez-vous exiger un cautionnement de l'entrepreneur? . . . . .	<b>200</b>
3.8 Devriez-vous vous préoccuper de la situation des travailleurs des entrepreneurs? . . . . .	<b>203</b>
3.9 Quelles sont les conséquences de payer au noir un entrepreneur? . . . . .	<b>204</b>
<b>4. FAUT-IL DEMANDER UNE OU PLUSIEURS SOUMISSIONS? . . . . .</b>	<b>206</b>
4.1 Un appel d'offres est-il obligatoire en copropriété . . . . .	<b>207</b>
4.2 Qu'est-ce que le Bureau des soumissions déposées du Québec? . . . . .	<b>209</b>
<b>5. L'ASSUREUR A-T-IL SON MOT À DIRE? . . . . .</b>	<b>210</b>
<b>6. UN PERMIS EST-IL NÉCESSAIRE? . . . . .</b>	<b>210</b>

chapitre

**V**

**La surveillance et la réception des travaux . . . . .**

**213**

<b>1. VOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION DEVRAIT-IL CONTRÔLER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX? . . . . .</b>	<b>213</b>
<b>2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION PEUT-IL EXIGER UNE RÉMUNÉRATION POUR LA SURVEILLANCE DU CHANTIER? . . . . .</b>	<b>214</b>
<b>3. DANS QUELLES CIRCONSTANCES VOTRE GESTIONNAIRE DEVRAIT-IL SURVEILLER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX? . . . . .</b>	<b>215</b>
<b>4. VOTRE GESTIONNAIRE PEUT-IL EXIGER UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE POUR SURVEILLER L'EXÉCUTION DE TRAVAUX? . . . . .</b>	<b>216</b>

5. QU'ARRIVE-T-IL EN CAS DE TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT? .....	216
6. EN GÉNÉRAL, LES COPROPRIÉTAIRES PEUVENT-ILS SURVEILLER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX? .....	217
7. EST-IL NÉCESSAIRE D'ÊTRE ASSISTÉ PAR UN PROFESSIONNEL (ARCHITECTE OU INGÉNIEUR)? .....	217
8. EN QUOI CONSISTE LA RÉCEPTION DES TRAVAUX? .....	218

chapitre

**VI**

**Les garanties dans le contexte des travaux . . . . . 221**

I. QUELS RECOURS EXISTENT À L'ÉGARD DES INTERVENANTS AUX TRAVAUX? ..	221
I.1 Qui, du syndicat ou des copropriétaires, a la qualité et l'intérêt pour agir en justice? .....	221
I.2 Qu'est-ce qu'un vice caché? .....	223
I.3 Quelle garantie s'applique en cas de vice caché? .....	224
I.4 Qu'est-ce qu'une malfaçon? .....	227
I.5 Quelle garantie s'applique en cas de malfaçon? .....	227
I.6 Qu'est-ce qu'un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol? .....	229
I.7 Quelles garanties s'appliquent en cas de vice de conception ou de construction de l'immeuble ou d'un vice du sol? ....	231
I.8 Existe-t-il d'autres garanties? .....	233

2. EST-CE QUE LE FAIT DE SIGNER UNE  
QUITTANCE PRIVE DES RECOURS?. . . . 235

chapitre  
**VII**

**Les travaux  
du copropriétaire . . . . 237**

1. QUELS TRAVAUX UN COPROPRIÉTAIRE  
DOIT-IL FAIRE DANS SA OU  
SES PARTIES PRIVATIVES?. . . . . 237
- 1.1 La loi vous impose-t-elle de faire  
des travaux?. . . . . 238
- 1.2 Votre déclaration de copropriété  
peut-elle vous imposer des travaux? . . . 238
- 1.3 Votre syndicat peut-il faire exécuter  
à votre place les travaux que vous  
négligez de faire? . . . . . 239
- 1.4 A-t-il l'obligation de faire exécuter  
à votre place les travaux que vous  
négligez de faire? . . . . . 240
- 1.5 Votre assureur peut-il exiger  
des travaux? . . . . . 241
- 1.6 Vos locataires peuvent-ils exiger  
des travaux? . . . . . 242
- 1.7 Quels sont les droits de  
vos locataires? . . . . . 244
2. QUELS TRAVAUX UN COPROPRIÉTAIRE  
PEUT-IL FAIRE DANS SA OU  
SES PARTIES PRIVATIVES?. . . . . 245
- 2.1 La loi peut-elle restreindre certains  
travaux? . . . . . 245
- 2.2 Votre déclaration de copropriété peut-elle  
limiter ou interdire certains travaux? . . . 248

2.3	Quelles sont les interdictions les plus fréquentes? . . . . .	<b>248</b>
2.4	Quelles sont les limitations les plus fréquentes? . . . . .	<b>249</b>
2.5	La déclaration de copropriété peut-elle soumettre vos travaux à une autorisation? . . . . .	<b>251</b>
2.6	Qui donne l'autorisation? . . . . .	<b>253</b>
2.7	Que faire lorsque le conseil d'administration refuse d'autoriser les travaux sans motif valable? . . . . .	<b>254</b>
2.8	Que risque un copropriétaire en cas de travaux illégalement entrepris? . . . . .	<b>255</b>
2.9	Dois-je obtenir une autorisation de mes voisins? . . . . .	<b>257</b>
2.10	Comment puis-je m'assurer que mes travaux n'affectent que ma partie privative? . . . . .	<b>259</b>
2.11	Quels sont les cas d'espèce où il y a empiètement? . . . . .	<b>260</b>
2.12	Quelles sont les conséquences si mes travaux débordent sur les parties communes? . . . . .	<b>260</b>
2.13	Comment mettre fin aux empiètements? . . . . .	<b>261</b>
2.14	Comment régulariser des empiètements? . . . . .	<b>262</b>
	Conclusion . . . . .	<b>263</b>
	Carnet d'adresses . . . . .	<b>265</b>
	Dans la même Collection . . . . .	<b>269</b>