

gestion de  
la copropriété

# Aide-Mémoire de l'administrateur



Vous tenez en main un outil conçu pour faciliter le travail des administrateurs d'immeubles en copropriété, communément appelés condominiums. Il s'agit d'un aide-mémoire présentant les règles et les notions essentielles relatives à la copropriété divise, et à la fois d'un dossier dans lequel rassembler tous les documents se rapportant à la gérance d'un tel immeuble.

Vous y trouverez en outre des conseils avisés et des sources d'information complémentaires pour chacun des thèmes abordés.

Précisons que cet outil n'est pas destiné aux personnes ou aux sociétés qui ont fait de la gestion de copropriété leur spécialité. Il s'agit davantage d'un document de vulgarisation et de soutien à l'intention des copropriétaires qui ont accepté de s'occuper de l'immeuble en copropriété sans avoir pour autant une connaissance approfondie de ce genre de mandat.

## Retenons deux grands principes:

- 1. Le syndicat a l'obligation de veiller à la conservation de l'immeuble.*
- 2. L'application de la déclaration de copropriété est essentielle.*

# Avant-propos

## Définition

### ADMINISTRATEURS :

Les administrateurs de la copropriété sont les personnes élues par l'ensemble des copropriétaires afin d'administrer la copropriété. Ils sont responsables de l'entretien, des contrats de service, des charges ainsi que de la gestion administrative de l'immeuble. En fait, ils doivent pourvoir au bon fonctionnement de l'immeuble. Les administrateurs peuvent décider que certaines responsabilités soient assumées par un gérant ou un gestionnaire de copropriété moyennant des frais.

### GÉRANT OU GESTIONNAIRE :

Le gérant ou le gestionnaire est la personne qui est mandatée par les administrateurs afin de s'occuper de la gestion quotidienne de l'immeuble : il n'est donc pas un employé, il est choisi par les administrateurs. On lui confère, par contrat, les services pour lesquels son mandat est requis, cela peut être une partie administrative (comme percevoir les frais mensuels, la comptabilité générale), mais peut également être de forme complète allant jusqu'à s'occuper des contrats de service. Son contrat détermine les services qui lui incombent et il est rémunéré à partir des frais mensuels de la copropriété.

## À surveiller

*Seule la déclaration de copropriété mentionne le nombre d'administrateurs requis pour l'administration du syndicat, la loi n'exigeant aucun nombre minimum.*

*Il est bon de savoir que dans l'impossibilité de trouver un administrateur, seul un juge de la cour supérieure pourra en nommer un, ce qui ne fera qu'augmenter les frais mensuels. Dans les cas d'une copropriété administrée par un gérant ou gestionnaire, la responsabilité de l'immeuble revient toujours aux administrateurs même en présence d'un gérant ou d'un gestionnaire, il est donc important que celui-ci soit assuré pour les services qu'il vous rendra.*

# Sommaire

+ La déclaration de copropriété .....	5
+ Le règlement .....	7
+ Le plan de gestion des mesures d'urgence .....	10
+ Les assurances .....	13
+ Le programme de prévention .....	23
+ Le carnet d'entretien .....	25
+ Le fonds de prévoyance .....	29
+ Les états financiers .....	31
+ Les procès-verbaux du C.A. et des assemblées .....	33
+ L'assistance juridique .....	38