

BILAN DE SANTÉ

DE VOTRE COPROPRIÉTÉ



OUTIL D'AUTODIAGNOSTIC

POUR ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉ



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

RGCCQ | 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3
514.916.7427 | info@rgcq.org | rgcq.org

Remplissez ce questionnaire afin de déterminer si votre copropriété est en bonne santé. Les questions qui suivent regroupent des obligations légales et des bonnes pratiques de gestion.

GOVERNANCE

~ Assemblée des copropriétaires ~

- OUI NON Convoquez-vous, tous les ans, une assemblée des copropriétaires?
- OUI NON Envoyez-vous un avis de convocation aux assemblées des copropriétaires?
- OUI NON Est-ce que tous les copropriétaires d'une même partie privative sont convoqués individuellement aux assemblées?
- OUI NON Remettez-vous des procurations aux copropriétaires pour leur permettre de se faire représenter aux assemblées en cas d'absence prévue?
- OUI NON Accompagnez-vous vos avis de convocation d'un ordre du jour et des documents utiles à la tenue de l'assemblée (budget, bilan et états financiers, amendements à la déclaration de copropriété)?
- OUI NON Aux assemblées, les copropriétaires votent-ils en fonction de leur valeur relative?
- OUI NON À l'assemblée, retirez-vous le droit de vote aux copropriétaires n'ayant pas payé leurs frais de condo depuis plus de trois mois?
- OUI NON Rédigez-vous un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires?
- OUI NON Transmettez-vous aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires dans les 60 jours de sa tenue?

~ Conseil d'administration ~

- OUI NON Les membres du conseil d'administration ont-ils été nommés/élus par les copropriétaires?
- OUI NON Les décisions du conseil d'administration sont-elles prises à la majorité de ses membres?
- OUI NON Veillez-vous au respect de la déclaration de copropriété par les copropriétaires?
- OUI NON Est-ce que les décisions prises par le conseil d'administration sont consignées dans un écrit (procès-verbal ou résolution écrite)?



BON À SAVOIR!

Dès la naissance de la copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue obligatoirement un «syndicat de copropriétaires». Ce syndicat est une personne morale agissant par le biais de deux organes : l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration. Ils ont chacun des devoirs et obligations propres, aux termes de la loi et de la déclaration de copropriété.

GESTION

~ Registraire des entreprises ~

- OUI NON Le syndicat est-il immatriculé auprès du Registraire des entreprises du Québec?
- OUI NON Produisez-vous les mises à jour annuelles au Registraire des entreprises du Québec?
- OUI NON Dans les 30 jours suivant un changement en cours d'année au sein du conseil d'administration, faites-vous les modifications nécessaires au Registraire des entreprises?



BON À SAVOIR!

Le syndicat est une personne morale qui doit s'immatriculer et mettre à jour annuellement ses déclarations en ligne via le site web du Registraire des entreprises du Québec.

~ Finances ~

- OUI NON Préparez-vous un budget pour les dépenses communes courantes?
- OUI NON Contribuez-vous à un fonds de prévoyance?
- OUI NON Présentez-vous le budget aux copropriétaires pour consultation (sans le soumettre au vote) lors de l'assemblée des copropriétaires?
- OUI NON À la suite de l'assemblée, adoptez-vous le budget?
- OUI NON Répartissez-vous les frais de condo entre les copropriétaires en fonction des valeurs relatives?
- OUI NON Envoyez-vous des avis de cotisation des frais de condo aux copropriétaires?

OUI NON

Avez-vous validé le niveau du fonds de prévoyance au moyen d'une étude de fonds de prévoyance?

OUI NON

Avez-vous ouvert deux comptes bancaires distincts, soit un compte pour les opérations courantes et un compte pour le fonds de prévoyance?



BON À SAVOIR!

Le budget prévisionnel doit prévoir les sommes requises pour faire face aux dépenses courantes de l'année à venir et celles à être versées au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes. La loi impose un minimum de 5 % du budget prévisionnel comme cotisation au fonds de prévoyance. Ce minimum est souvent insuffisant et il est indispensable de procéder à une étude de fonds de prévoyance pour s'assurer de disposer des liquidités suffisantes le moment venu.

Le conseil d'administration doit préparer le budget et le présenter aux copropriétaires lors de l'assemblée pour consultation seulement. Il appartient au conseil d'administration de l'adopter et de fixer la contribution des copropriétaires aux dépenses. Chaque copropriétaire recevra ensuite un avis de cotisation préparé par le conseil d'administration indiquant le montant de ses contributions et la date où elles sont exigibles.

~ Assurances ~

OUI NON

Avez-vous souscrit une assurance couvrant la valeur à neuf de l'immeuble?

OUI NON

Avez-vous fait réaliser une évaluation par un évaluateur agréé indépendant de la valeur de reconstruction de l'immeuble pour établir la valeur à neuf?

OUI NON

Avez-vous souscrit une assurance couvrant la responsabilité civile du syndicat?

OUI NON

Avez-vous souscrit une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs du syndicat?

OUI NON

Votre budget prévoit-il un montant permettant d'éponger la franchise d'assurance du syndicat en cas de sinistre?



BON À SAVOIR!

Pour un syndicat, il est obligatoire de souscrire à une assurance couvrant la valeur à neuf de l'immeuble (parties communes et privatives) et sa responsabilité civile. La plupart des déclarations de copropriété imposent au syndicat de prévoir une couverture pour la responsabilité civile des administrateurs.

L'assurance du syndicat couvre les parties privatives, à l'exception des améliorations qui y ont été apportées depuis le début de la copropriété. Les copropriétaires doivent donc souscrire individuellement une couverture pour ces améliorations, ainsi que leurs biens et leur responsabilité civile.

~ Registres ~

OUI NON

Avez-vous consigné par écrit et déposé aux Registres de la copropriété tous les règlements dûment adoptés par l'assemblée des copropriétaires?

OUI NON

Vos Registres comprennent-ils tous les actes de vente des copropriétaires?

OUI NON

Vos Registres comprennent-ils un dossier pour chaque unité dans lequel sont consignées toutes les améliorations, travaux et rénovations effectués au fil des ans?

OUI NON

Vos Registres comprennent-ils une liste des parties communes à usage restreint avec leur attribution?

OUI NON

Vos Registres comprennent-ils les copies des contrats conclus par le syndicat?



BON À SAVOIR!

Les Registres de la copropriété comprennent tous les documents utiles à une saine administration de l'immeuble. Ils contiennent notamment les noms et coordonnées des propriétaires et occupants, la déclaration de copropriété et toutes ses modifications, les budgets et états financiers annuels, la police d'assurance du syndicat ainsi que les procès-verbaux et/ou résolutions de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration. Ces registres sont tenus par le conseil d'administration et doivent être à la disposition des copropriétaires.

RÉSULTATS

Additionnez le nombre de réponses positives (OUI) pour valider votre résultat.

30 et + : FÉLICITATIONS!

Vous maîtrisez bien les concepts de base de la saine gestion d'une copropriété. Veillez tout de même à approfondir les notions qui vous ont échappé.

Entre 24 et 29 : AMÉLIOREZ VOS PRATIQUES

Vous appliquez la plupart des concepts de base de la saine gestion d'une copropriété. Toutefois, vous devrez fournir des efforts supplémentaires pour combler vos lacunes et éviter que la situation ne dégénère.

Entre 18 et 23 : REPRENEZ LE CONTRÔLE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

La gestion de votre copropriété est très problématique. Plusieurs étapes importantes, dont certaines requises par la loi, ne sont pas accomplies et/ou respectées. Une intervention immédiate est requise.

17 et - : LA SITUATION EST INQUIÉTANTE

Vous vous sentez dépassé par la situation? Rien n'est perdu, mais vous devrez vous investir pour assurer la pérennité de votre copropriété et redonner à votre patrimoine sa pleine valeur.

BESOIN D'AIDE POUR ATTEINDRE LA SAINTE GESTION DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ?

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) est la plus importante association de syndicats de copropriétaires au Québec. Rejoignez le mouvement pour bénéficier de **formations, conseils téléphoniques, ressources exclusives** et de nombreux autres services!

Contactez-nous au **514 916-7427** ou visitez notre site web au **rgccq.org** pour en savoir plus.

UN PROBLÈME JURIDIQUE?

Contactez nos partenaires pour obtenir des réponses claires et trouver des solutions efficaces à vos problèmes juridiques. Visitez les sites web **djlegal.com** et **condolegal.com** pour plus d'information!



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
avocats-notaires

