

## **COPROPRIÉTÉ EN TEMPS DE COVID-19 : QUÉBEC OUVRE LA PORTE AUX ASSEMBLÉES VIRTUELLES MISE À JOUR DU 27 AVRIL 2020**

Chers administrateurs, copropriétaires et gestionnaires,

Il y a maintenant déjà 6 semaines, le Québec basculait dans la plus grosse crise sanitaire mondiale qu'on ait connu depuis des décennies.

Depuis, en plus de gérer leur situation personnelle et familiale, les administrateurs et les gestionnaires ont dû s'ajuster, se former et s'adapter à une nouvelle réalité, à de nouveaux défis, à de nouveaux outils, à des situations insoupçonnées où l'absence d'une réponse claire ou d'un précédent est devenu leur quotidien, la norme.

Mais qu'à cela ne tienne : pour la plupart, les syndicats de copropriété, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires ont réussi à faire un travail remarquable afin de garder les copropriétaires et les copropriétés en bonne santé. Et pour cela, ils n'hésitent pas à s'entourer de professionnels qui les soutiennent, les guident, les aident. Plus que jamais, l'entraide dans l'industrie a toute sa place.

Au fil des jours et des semaines la situation évolue, les directives changent. Les écoles primaires et les garderies ouvriront dans 2 semaines, la liste de services essentiels a été élargie le 19 avril dernier afin de permettre au secteur de la construction de terminer les unités résidentielles en cours ou qui doivent être livrées avant le 31 juillet 2020, certains autres secteurs de l'économie québécoise s'y ajouteront sous peu.

Mais le mot d'ordre demeure : pas de rassemblements, distanciation de 2 mètres, mesures de sécurité et de prévention.

### **Assemblées de copropriétaires à distance :**

Et c'est ainsi que, tout en voulant protéger la santé de la population, le gouvernement a reconnu que les copropriétés doivent pouvoir continuer à fonctionner, et qu'il a approuvé la tenue d'assemblées de copropriétaires à distance.

L'arrêté 2020-029 (ci-joint), signé le 26 avril 2020 par la Ministre Danielle McCann, se lit ainsi :

*« [...] QUE tout réunion, séance ou assemblée qui a lieu en personne, y compris celle d'un organe délibérant, puisse se tenir à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux [...]. »*

*« QUE lorsqu'un vote secret est requis, celui-ci puisse être tenu par tout moyen de communication convenu par toutes les personnes ayant droit de vote ou, à défaut, par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquentement et de préserver le caractère secret du vote. »*

Rappelons que depuis le 13 mars dernier la plupart des copropriétés, voire la presque totalité, étaient paralysées, puisqu'autant le *Code civil du Québec* que les déclarations de copropriété sont muets sur la tenue d'assemblées à distance. Les avis professionnels sur la question ne faisant pas l'unanimité, la prudence s'imposait.

Pour le moment, cette nouvelle réalité est une mesure temporaire dans une situation exceptionnelle. Elle est en quelque sorte la bouée de sauvetage pour les copropriétés qui doivent absolument consulter l'assemblée des copropriétaires sur un budget spécial à la suite d'un sinistre, ou pour des travaux urgents non prévus, ou encore quand la situation commande qu'une assemblée doive être tenue dans des délais très brefs. Elle évite que les syndicats qui se trouvent dans l'obligation de convoquer une assemblée doivent encourir des frais pour s'adresser au tribunal pour en obtenir l'autorisation.

**Toute autre assemblée non essentielle et/ou sur des sujets non urgents est facilement reportable et elle devrait être reportée.** Nous vous avons déjà fait part, dans nos mises à jour précédentes, que les administrateurs restent en poste et que les budgets sont reconduits jusqu'à ce que les conditions permettent de convoquer une assemblée. Conséquentement, il n'est pas nécessaire de convoquer une assemblée à distance sur ces sujets.

Malgré son caractère temporaire, nous sommes confiants que cette avancée fera son chemin et que le fonctionnement et l'administration des copropriétés sont à l'aube d'une modernisation, d'une mise à jour technologique de ses procédés et processus. Avec respect pour l'opinion contraire, nous y gagnerions tous.

Certes, cette autorisation et cette façon de procéder impliquera une adaptation, possiblement une charge de travail additionnelle pour les administrateurs qui, la plupart du temps, sont des copropriétaires bénévoles déjà très occupés par la situation de crise actuelle. Néanmoins, nous sommes confiants qu'une fois que les processus auront été mis en place et qu'ils auront été apprivoisés, et avec un peu de pratique, les copropriétaires québécois y trouveront plusieurs avantages et aspects positifs. Nous n'avons qu'à penser aux problèmes de quorum et de report des assemblées, aux déplacements, surtout en période hivernale, pour les copropriétaires plus âgés ou avec des restrictions physiques, à la faible participation des investisseurs qui demeurent à l'étranger, à la diminution des coûts encourus par le syndicat pour le déplacement des professionnels et/ou officiers d'assemblée, et nous en passons.

Tout est à inventer, tout est ouvert, tout est à faire et à créer : que ce soit par ordinateur, par tablette, par portable, par téléphone intelligent ou par téléphone terrestre, les copropriétaires sont en mesure, plus que jamais, de se retrouver, de se voir, de se parler dans une salle virtuelle (via une des multiples plateformes existantes), bref de participer pleinement au processus démocratique de leur copropriété, peu importe l'endroit et l'heure sur le continent où ils se trouvent.

Peut-être que dans 25-30 ans, nous penserons à la période que nous vivons présentement et nous rappellerons que c'est la Covid-19 qui fut l'élément déclencheur du changement. Qui sait?

#### **Autorisation de travaux :**

Depuis le 20 avril dernier, la liste de services essentiels décrétée par le gouvernement a été élargie afin d'y intégrer certaines activités de **construction résidentielle, d'aménagement et d'entretien paysager**.

Depuis, les travaux permettant de compléter la livraison d'unités résidentielles prévues pour au plus tard pour le 31 juillet 2020 sont autorisés, l'objectif du Gouvernement du Québec étant de lutter contre la crise du logement et de s'assurer que personne ne se trouve sans domicile.

L'autorisation gouvernementale vise les **travaux de construction et les travaux de rénovation des unités d'habitation devant être livrées pour au plus tard le 31 juillet 2020. Les travaux d'agrément ou de modifications esthétiques des unités résidentielles ne sont toujours pas autorisés et il faudra attendre l'autorisation des autorités gouvernementales pour ce type de travaux.**

Toutes les autres directives et restrictions émises depuis le 13 mars 2020 par le Gouvernement du Québec demeurent en vigueur et le syndicat a l'obligation de s'assurer que les mesures nécessaires en vue du respect des restrictions et interdictions gouvernementales sont prises et appliquées par tous les copropriétaires et résidents de l'immeuble, ainsi que par leurs mandataires, visiteurs, entrepreneurs, ouvriers, livreurs etc.

C'est pourquoi les syndicats devraient mettre en œuvre des mesures concrètes d'hygiène et des mesures pour que la distance physique de 2 mètres entre les travailleurs et les copropriétaires et résidents soit strictement respectée.

S'il y a un besoin à cet égard, il serait approprié que le conseil d'administration du syndicat adopte un **règlement temporaire**, dans une situation et dans des circonstances exceptionnelles, visant à encadrer et régir toute exécution de travaux de

construction et/ou de travaux de rénovation dans les unités devant être livrées pour au plus tard le 31 juillet prochain, le tout dans le respect des consignes et directives sanitaires.

Ce règlement devrait notamment prévoir que tout copropriétaire qui doit emménager dans son unité d'ici au plus tard le 31 juillet 2020 est autorisé à faire les travaux de construction et/ou de rénovation requis pour que son unité soit terminée et propre à l'habitation d'ici cette date, mais qu'avant de débiter tous tels travaux, il devra transmettre au syndicat une **demande d'autorisation** qui devrait contenir certaines informations, documents et engagements spécifiques, dont, entre autres :

- • Une confirmation de la date d'emménagement et de la date prévue du début des travaux;
- • Un calendrier de tous les travaux à exécuter et la durée respective de chaque étape des travaux restants;
- • Un calendrier des dates de toutes livraisons prévues (matériaux, composantes ou autres), avec exigence de confirmation au conseil d'administration au moins 24 heures à l'avance, à défaut de quoi la (les) livraison(s) pourrait (aient) être refusée(s);
- • Que toute livraison devra se faire en respectant en tout temps la distanciation de 2 mètres exigées (incluant avec le personnel du syndicat qui superviserait les livraisons le cas échéant);
- • La liste complète des noms, prénoms et coordonnées des entrepreneurs, ouvriers et sous-traitants responsables de chaque étape des travaux, avec copie des permis / licences délivrées par la RBQ et copie de leurs polices d'assurance responsabilité en vigueur.

Cette demande d'autorisation devrait contenir une **confirmation** du (de la) copropriétaire à l'effet qu'il (elle) s'assurera, entre autres :

- • Que lui-même (elle-même), ou un membre de sa famille, soit présent(e) en tout temps pendant les travaux, afin de veiller aux déplacements et s'assurer du lavage des mains par chaque travailleur, après qu'il (elle) soit entré(e) dans l'unité et avant qu'il (elle) en sorte;
- • De garder lui-même (elle-même), en tout temps, une distance de 2 mètres avec tous les travailleurs;
- • De la désinfection de tout ce qui est touché ou est en contact durant les travaux et aura en tout temps les produits d'hygiène requis en conséquence;
- • Que les travailleurs auront accès à une salle de bain à l'intérieur de l'unité, avec toilette et lavabo et eau chaude, et que cette salle de bain est équipée de tous les produits nécessaires, soit du savon ou une autre substance nettoyante,

- un séchoir à mains, des essuie-mains enroulables ou des serviettes de papier, ainsi que d'une affiche contenant toutes les directives de lavage des mains et autres mesures de prévention à respecter, telles qu'édictées par la CNESSST et la santé publique, et que si une serviette en tissu est utilisée, celle-ci doit être changée fréquemment et elles doivent être lavées à la fin de la journée;
- •• Qu'une seule personne à la fois se trouve dans l'ascenseur et que si un(e) copropriétaire se trouve dans l'ascenseur, les travailleurs devront attendre le retour de l'ascenseur, les copropriétaires et résidents ayant priorité;
- •• Que les heures de début et de fin des travaux prévus dans la déclaration et dans la réglementation soient respectées;
  - •• D'être présent(e) à l'arrivée des travailleurs et à leur départ;
  - •• De respecter tous règlements sur le bruit;
- •• Qu'il (elle) avisera le conseil d'administration au minimum vingt-quatre (24) heures à l'avance de tout bruit que pourrait occasionner ses travaux et qui dépasserait « *l'inconvénient normal de voisinage* », et ce afin que des affiches soient installées pour prévenir les copropriétaires et les résidents de l'immeuble;
- •• De vérifier quotidiennement qu'aucun des travailleurs ne présente de symptômes de la Covid-19;
- •• De permettre aux membres du conseil d'administration qui ont été désignés pour ce faire, d'effectuer le suivi des travaux afin de s'assurer du respect des règles de l'immeuble, incluant la visite des lieux;

Le règlement adopté par le conseil d'administration devrait également prévoir :

- •• Qu'aucune circulation, autre que pour se rendre à l'unité concernée par l'autorisation de travaux, ne sera permise dans l'édifice. Toute circulation ailleurs dans l'immeuble devrait être complètement interdite pour les travailleurs, lesquels devraient limiter leurs déplacements au minimum nécessaire;
- •• Que toute pause ou période de diner ou de repos des travailleurs devra se faire dans l'unité. Il est essentiel de limiter la circulation et les déplacements dans l'immeuble à tout moment;
- •• Que l'entrée des travailleurs devra se faire par une porte dédiée (porte de service, porte de garage ou autre);
- •• Que l'entrée des travailleurs devra se faire à compter d'une heure en particulier (8 heures par exemple);
- •• Que le copropriétaire devra s'engager à tenir un registre quotidien des travailleurs, en y indiquant le nom et prénom des travailleurs appelés à intervenir sur le chantier, le nom de leur employeur, l'heure d'entrée et de sortie de chacun, et ce afin que le syndicat et/ou la santé publique soient en mesure de retracer les individus qui auraient pu être en contact advenant une contagion;

- • Qu'à la fin de chaque journée, le syndicat s'occupera du nettoyage et de la désinfection des parties communes de l'immeuble et toute composante commune qui aurait pu être touchée pendant les déplacements des entrepreneurs, ouvriers ou livreurs (notamment les portes d'entrée de l'immeuble, les portes et murs d'ascenseur, la porte de service du garage, les boutons poussoir de l'ascenseur etc.), mais que les frais encourus par le syndicat pour ces entretiens et désinfections additionnels des parties communes (par exemple des frais additionnels de conciergerie), devront être entièrement assumés par le copropriétaire, celui-ci (celle-ci) devant s'engager formellement et d'avance à rembourser ces frais additionnels sur simple présentation de la facture;

- • Que le syndicat exigera en tout temps le respect des règles suivantes par le (la) copropriétaire et ses travailleurs :
  - o o distanciation de 2 mètres entre chaque individu;
  - o o éviter la présence de trop de travailleurs en même temps dans l'unité;
  - o o le lavage de mains pendant au moins 20 secondes, avec de l'eau chaude et du savon, demeure une priorité et qu'il est requis en arrivant et en quittant l'unité (ou chaque fois qu'on sort et qu'on entre), avant de manger et après l'avoir fait, avant et après les pauses, lors des passages aux toilettes.

- • Que les membres du conseil d'administration auront le pouvoir de demander aux travailleurs de respecter les règlements en vigueur, et que tout travailleur ne respectant pas les règlements et/ou faisant défaut de respecter les demandes qui pourraient lui être adressées par les membres du conseil d'administration pourrait être interdit de retour sur le chantier;

- • Qu'advenant que l'une ou l'autre des conditions ci-dessus ne soit pas respectée, le conseil d'administration prendra les mesures qui s'imposent pour protéger les intérêts et les droits de la collectivité des copropriétaires, lesquelles pourraient inclure le retrait de l'autorisation de continuer les travaux et le refus d'accès aux travailleurs.

Ce ne sont là que quelques suggestions et, naturellement, il faut s'adapter selon les circonstances d'espèce de chaque copropriété. Nous vous invitons conséquemment à communiquer avec votre conseiller juridique afin de discuter, au préalable, de votre situation particulière.

Ceci clôt la présente mise à jour. Nous espérons que la présente communication vous sera utile dans la poursuite de la gestion de cette situation sans précédent. Si vous avez besoin d'informations supplémentaires ou d'assistance pour savoir si et comment tenir votre assemblée, ou pour vous aider dans le processus de rédaction et d'adoption d'un règlement en matière d'autorisation de travaux, n'hésitez pas à communiquer avec la

soussignée à l'adresse suivante : [schianetta@calegal.ca](mailto:schianetta@calegal.ca) ou par téléphone au (514) 281-5100. Il nous fera plaisir de vous aider.

Soyez prudents, prenez bien soin de vous, de vos familles et de votre copropriété et à bientôt!

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre

et médiatrice accréditée spécialisée en droit de la copropriété (IMAQ)

CHIANETTA AVOCATS

[schianetta@calegal.ca](mailto:schianetta@calegal.ca)

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

@Chianetta Avocats 2020-Tous droits réservés