

## Le contrat de gestion peut-il être résilié ?

**Jean-François Gendron, LL.B.**

Avocat chez Réso Condo

**Au Québec, il est très fréquent pour un syndicat de copropriété de signer un contrat de gestion avec un particulier ou avec une firme professionnelle externe. Mais que faire lorsque le gestionnaire ne répond pas (ou ne répond plus) aux attentes du syndicat ?**

Il est d'abord important de bien faire la différence entre l'administration et la gestion d'un syndicat. Dans le premier cas, les administrateurs sont élus par l'assemblée des copropriétaires et ils ont des obligations et des responsabilités bien établies par la loi et par la déclaration de copropriété. Leur tâche est de prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, à l'administration et à l'entretien des parties communes.

De leur côté, les gestionnaires sont engagés par les administrateurs pour appliquer ces décisions. Le choix d'un gestionnaire relève de la pleine compétence du conseil d'administration, il n'est donc pas obligatoire de voter cette décision en assemblée. Les gestionnaires, quant à eux, répondent des obligations qui sont énumérées à leur contrat.

Même si un gestionnaire peut parfois être un salarié résident, surtout dans les copropriétés de grande envergure, nous traiterons plutôt des gestionnaires engagés à titre de prestataires de services, plus communément appelés entrepreneurs ou travailleurs autonomes.

En effet, il arrive parfois que le gestionnaire n'applique pas à la lettre ce qui lui a été demandé ou que ses erreurs répétées finissent par exaspérer le syndicat, lui causant parfois même des dommages. Que faire dans lors de telles situations?

Sachez d'abord que le Code civil du Québec permet au syndicat de copropriété (le client) de résilier unilatéralement le contrat de gestion en tout temps, sans besoin de motiver. Toutefois, il doit dédommager le gestionnaire (le prestataire de services) pour les dommages causés par cette résiliation.

Selon la jurisprudence, le terme « dédommagement » n'inclut pas la perte de profits, puisque cela viendrait annuler le droit de résiliation prévu par la loi à l'égard du client.

À noter que cette résiliation de la part du syndicat peut être demandée même si le contrat est à durée déterminée. Toutefois, le client doit s'assurer de respecter tout préavis de résiliation qui aurait été inscrit au contrat.

**Le contrat de gestion peut-il être résilié ? .....1**

**DOSSIER SPÉCIAL : (1<sup>ère</sup> partie de 2)  
Les plans de garantie en copropriété divise.....2**

**RésoCondo**

Les experts en copropriété au Québec

Formation pour les administrateurs  
Présidence d'assemblée  
Services juridiques

Montréal: (514) 369-4334  
Québec: (418) 683-4211

[www.reso-condo.ca](http://www.reso-condo.ca)

Lors de la résiliation du contrat, le syndicat est également tenu de payer au gestionnaire (l'entrepreneur ou le prestataire de service), en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuels, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser<sup>1</sup>.

Encore une fois, nous rappelons que la perte de profits découlant de la résiliation unilatérale ne pourra être réclamée par le gestionnaire<sup>2</sup>. De plus, ce dernier est tenu de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné et chacune des parties est tenue de tout autre préjudice que l'autre a pu subir.

Il est d'ailleurs important que le syndicat n'utilise pas son droit de résiliation de façon abusive, la bonne foi devant guider chaque partie.

Pour toute question relative aux contrats de gestion, consultez toujours un professionnel qui saura vous conseiller afin de prévenir les conflits éventuels.

<sup>1</sup> Article 2129 du Code civil du Québec.

<sup>2</sup> *Fernand Ménard Inc. c. Ventilabec Inc.*, REJB 1998-04412 (C.Q.)

## DOSSIER SPÉCIAL :

### Les plans de garantie en copropriété divisée (1<sup>ère</sup> partie de 2)

Certains copropriétaires nous ont récemment fait part de problèmes vécus avec leur plan de garantie. Ce sujet touche effectivement plusieurs copropriétés et il est opportun d'expliquer ici en quoi consiste ces plans de garantie, ce qu'ils couvrent, et surtout, à partir de quand ces garanties entrent en jeu pour un syndicat de copropriété.

Tout d'abord, il faut bien comprendre qu'avant 1999, les plans de garantie existaient sous forme d'« assurances » non obligatoires fournies par des organismes privés, tels l'APCHQ ou Qualité Habitation. À noter que le contenu de ces assurances pouvait librement être décidé par ces organismes sans aucune réglementation

Toutefois, en 1999, le gouvernement provincial a rendu obligatoire le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour certains édifices. De plus, quel que soit l'administrateur du plan, le contenu de la garantie est précisé par un règlement provincial afin d'assurer l'uniformité des règles applicables et pour faciliter les relations commerciales entre les consommateurs, les entrepreneurs et les administrateurs de plan.

Le **CONDO EXPRESS** est le meilleur moyen de connaître les droits et responsabilités des copropriétaires et des syndicats de copropriété au Québec !

Pour recevoir un avis de parution du CONDO EXPRESS par courriel, veuillez vous inscrire à l'adresse [www.reso-condo.ca](http://www.reso-condo.ca) (section Condo Express)

**RésosCondo**  
Les experts en copropriété au Québec

Formation pour les administrateurs  
Présidence d'assemblée  
Services juridiques

Montréal: (514) 369-4334  
Québec: (418) 683-4211

[www.reso-condo.ca](http://www.reso-condo.ca)

Vous désirez vous afficher dans le prochain Condo Express ?  
[medias@reso-condo.ca](mailto:medias@reso-condo.ca)

À ce jour, il existe trois (3) administrateurs de plans de garantie autorisés par la Régie du Bâtiment (RBQ)<sup>3</sup>, soit La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc., La Garantie habitation du Québec inc. (*Qualité Habitation*) ainsi que La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (*La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*).



En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le contenu des garanties (les contrats d'assurance) de ces 3 administrateurs est très similaire.

**Attention, toutes les copropriétés ne sont pas nécessairement visées par de telles garanties.** Voici la liste des bâtiments détenus en copropriété divise qui sont couverts par le plan de garantie obligatoire :

- la maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- le bâtiment multifamilial de construction combustible
- le bâtiment multifamilial de construction incombustible détenu en copropriété divise et comprenant au plus 4 parties privatives superposées.

Sont donc exclues les copropriétés incombustibles de 5 étages ou plus, ainsi que les bâtiments existants transformés en copropriété.

Concernant la couverture des plans de garantie, il faut retenir les quatre éléments suivants : les vices cachés, les vices de construction, les malfaçons existantes et non apparentes, ainsi que les malfaçons et vices apparents.

### 1. Vices cachés

Le vice doit être caché, doit précéder la vente, être inconnu de l'acheteur et posséder une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité

que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix. Le vice caché doit être découvert dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur du plan de garantie dans un délai raisonnable.

### 2. Vices de conception / de construction / de réalisation

Lorsque, de façon générale, les défauts affectent un élément important du bâtiment et que celles-ci sont de nature à compromettre la solidité de la construction ou à entraîner des inconvénients sérieux. Le vice de construction doit apparaître dans les 5 ans suivant la fin des travaux et être dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur du plan de garantie dans un délai raisonnable.

### 3. Malfaçons existantes et non apparentes

Il s'agit du défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. La découverte d'une malfaçon doit se faire dans l'année suivant la date de réception et être dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur du plan de garantie dans un délai raisonnable.

### 4. Malfaçons et vices apparents

Il faut dénoncer par écrit au moment de la réception;

Il est donc essentiel, sous peine de perdre ses droits vis-à-vis l'administrateur du plan de garantie, de présenter sa réclamation à l'intérieur des délais de 1 an (malfaçons), 3 ans (vices cachés) ou 5 ans (vices de construction), sans jamais excéder 6 mois de la découverte du problème.

À noter que tous ces délais se calculent à compter de la date de la réception des parties.

Dans la prochaine édition, nous expliquerons quelles sont les procédures à suivre pour la réception des parties communes, que nous savons très souvent chaotique et souvent mal préparée par le syndicat.

Entre-temps, vous avez des commentaires ou des questions à nous soumettre en droit de la copropriété? Écrivez-nous à l'adresse [info@reso-condo.ca](mailto:info@reso-condo.ca), il nous fera plaisir de vous répondre.

<sup>3</sup> <http://www.rbq.gouv.qc.ca>

