

Laval, le 28 mars 2020

Chers administrateurs, copropriétaires, gestionnaires et partenaires,

Il y a un peu plus de 2 semaines, le Québec a basculé dans la plus grosse crise sanitaire mondiale que la génération de nos parents, la nôtre et celle de nos enfants auront connue jusqu'à présent.

La crise sanitaire que nous vivons fait en sorte que les syndicats de copropriété, leurs administrateurs, leurs gestionnaires et les copropriétaires sont confrontés à une situation jamais vécue et, disons-le, probablement jamais envisagée.

Ceux d'entre vous qui me connaissent savent que je répète souvent qu'une *copropriété est une micro-société, un microcosme*. Et qui dit société dit contacts. Si la société civile s'est dotée de mesures préventives et se voit imposer des restrictions, il en est tout autant pour la société qu'est la « copropriété ».

Dès le 13 mars dernier, nous avons recommandé à tous nos clients et partenaires de prendre immédiatement certaines mesures préventives :

- Installation de distributeurs de désinfectant dans les halls d'entrée, dans les couloirs, près des casiers postaux, au garage, entre autres;
- Nettoyage fréquent et désinfection de toutes surfaces, équipements ou composantes susceptibles de devenir un vecteur de contamination : poignées de portes, robinets, chasses d'eau, robinets, lavabos, mains courantes, casiers et boîtes postales, boutons d'ascenseur, écrans de sélection des unités, intercoms, téléphones, bureau de l'administration ou boîte pour l'administration etc.;
- Fermeture des piscines, gymnases, spas et autres installations communes semblables¹;
- Affichage, dans les parties communes, des consignes sanitaires émises par Santé Canada ou autres organismes sanitaires;²
- Report de toute assemblée générale des copropriétaires;
- Tenue des réunions du conseil d'administration par voie téléphonique ou par moyen technologique;
- Utilisation encadrée des ascenseurs (nombre de personnes, utilisation etc.);
- Communication efficace et fréquente avec les copropriétaires et les occupants de l'immeuble, dans le but de leur transmettre et les tenir à jour sur les mesures et

¹ Il est toutefois nécessaire de continuer à les entretenir

² Voir les affiches et pamphlets disponibles en ligne à ce sujet

restrictions imposées par le gouvernement et celles imposées par le conseil d'administration du syndicat.³

Depuis, la situation a évolué, les directives et les exigences gouvernementales ne cessent de s'allonger, le but étant de tenter de circonscrire au maximum la contagion. Tout porte à croire que d'autres directives, d'autres limitations, s'ajouteront au cours des prochains jours, des prochaines semaines, la situation changeant sans cesse.

Les parties communes de votre immeuble peuvent potentiellement devenir un foyer d'infection, un vecteur de contamination. Dans les circonstances que nous connaissons, l'intérêt collectif prime sur les intérêts et les droits individuels.

Personne n'est en mesure de prédire la présence ou l'absence de virus dans une pièce. Ainsi, dans les parties communes : le comportement approprié qu'adopteront tous et chacun est le seul élément qui puisse limiter la propagation du virus, et ce même si votre gestionnaire, votre concierge ou le personnel du syndicat font de leur mieux pour désinfecter fréquemment les lieux et toutes les surfaces propices à la transmission ou la contamination.

La présente communication n'a pas pour but de se substituer aux directives émises par la Santé publique; elle n'a pour but que de vous aider en cette période très difficile où tout le monde est confiné chez soi, en vous fournissant quelques rappels quant aux procédures préventives à prendre. Pour toutes informations supplémentaires, nous vous invitons à consulter fréquemment le site du *Gouvernement du Québec* dédié à la Covid-19.

Les copropriétaires ou occupants qui reviennent de voyage (peu importe le lieu) :

Les copropriétaires et/ou occupants qui reviennent de voyage ont l'obligation d'être en isolement pour au moins 14 jours, peu importe s'ils sont symptomatiques ou non.

Ils ne peuvent circuler dans les parties communes de l'immeuble. Depuis le point de presse du 28 mars 2020, ils ne peuvent sortir de leur unité, ils ne peuvent se promener à l'extérieur, même pour aller faire leur épicerie. Il ne leur est permis de sortir qu'en cas d'urgence (feu, hospitalisation, dégât d'eau).

La même règle s'applique pour toute personne qui aurait été en contact avec une (des) personne(s) contaminée(s) et/ou qui présente(nt) un ou des symptômes et/ou avec une (des) personne(s) qui aurait(aient) voyagé.

Pour leur sécurité, les copropriétaires et occupants âgés de 70 ans et plus doivent également demeurer dans leurs unités, et ne pas circuler dans les parties communes.

³ Attention à préserver la confidentialité des informations que vous détenez à propos des copropriétaires et des résidents, incluant et surtout quant à leur état de santé (sauf si consignes expresses autres de la part des autorités)

Tout déplacement non essentiel doit être évité entre les régions, entre les villes, entre les quartiers :

Il est important que les conseils d'administration informent sans tarder tous les copropriétaires et occupants des unités de l'immeuble de ne pas se déplacer et de rester dans le lieu de leur résidence principale (pour ceux qui s'y trouvent encore).

Le déplacement pour aller passer le temps de la crise dans une résidence secondaire ou un condo de villégiature, même s'ils vous appartient et peu importe l'endroit, n'est pas un déplacement essentiel.

Pour les copropriétaires et occupants qui se trouvent déjà à leur condo de villégiature (résidence secondaire):

Les copropriétaires et occupants qui se trouvent déjà à leur condo de villégiature doivent éviter tout déplacement non essentiel. Ils ne doivent donc pas quitter leur résidence secondaire avant que les autorités ne le permettent.

Pour ceux d'entre eux qui sont asymptomatiques, qui n'ont pas voyagé, ni n'ont été en contact avec une (des) personne(s) présent des symptômes ou ayant voyagé, la circulation dans les zones de passage et les aires communes devrait être encadrée et limitée aux seules entrées et sorties exigées pour se rendre au travail pour ceux qui rendent des services essentiels, ou pour aller faire des courses nécessaires comme l'épicerie et/ou la pharmacie, ou en cas d'une urgence, il va sans dire.

Toutes les précautions exigées doivent être prises lors d'une circulation dans les zones de passage et aires communes, et une distance sécuritaire de 2 mètres doit en tout temps être respectée. Le lavage fréquent des mains est essentiel et l'utilisation de lingettes désinfectantes lorsque l'on touche ou utilise des équipements ou composantes communes s'impose.

Tout autre passage dans les parties communes devrait être évité, afin de réduire le risque pour tous, incluant pour les administrateurs, le personnel de gestion, le concierge, le personnel de sécurité etc.

FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ, MANDAT DES ADMINISTRATEURS, BUDGET ET PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES:

Les rassemblements sont interdits : les assemblées de copropriétaires ne peuvent avoir lieu et doivent être reportées. Il ne s'agit pas d'une urgence telle qu'il faille contrevenir aux restrictions et demandes gouvernementales qui nous sont adressées. Il en va de la sécurité et de la santé de tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble et de leurs familles.

Les syndicats de copropriété, leurs administrateurs et leurs gestionnaires ont présentement à faire face à des enjeux sanitaires, individuels et collectifs, qui sont prioritaires, et c'est sur ces enjeux prioritaires que je vous invite surtout à vous concentrer en ce moment.

Bien que les assemblées de copropriétaires doivent être reportées, il n'en demeure pas moins que les copropriétés doivent continuer à fonctionner, continuer à percevoir les charges communes, et ce afin d'être en mesure de rencontrer leurs obligations quant à la conservation et l'entretien des immeubles, d'autant plus que des fonds non prévus devront être dégagés pour les fins de l'entretien et la désinfection fréquents des parties communes.

En ce qui concerne le mandat des administrateurs, les déclarations de copropriété stipulent, généralement, que le mandat des administrateurs est prolongé jusqu'à la tenue de l'assemblée générale annuelle suivante. Conséquemment, même s'il est indiqué que la durée du mandat des administrateurs est d'un (1) an, les administrateurs qui sont en poste le demeureront jusqu'à la prochaine AGA.

Advenant la démission d'un administrateur, la plupart des déclarations de copropriété permettent aux administrateurs en poste (s'ils ont le quorum) de combler les vacances, c'est-à-dire de désigner un remplaçant jusqu'à la prochaine AGA.

Pour ce qui est du budget de la copropriété et des cotisations mensuelles, ils sont maintenus tels quels jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle, lors de laquelle il sera procédé à la consultation sur le nouveau budget. Les ajustements rétroactifs seront faits suite à la consultation sur le nouveau budget. Nécessairement, tout porte à croire que les budgets à venir tiendront compte de la crise que nous vivons actuellement et des dépenses supplémentaires qui auront été engendrées par celle-ci.

Les copropriétaires doivent continuer à payer leurs charges communes régulièrement et à temps. La Covid-19 ne signifie pas un congé ou une suspension du paiement des charges communes, à moins que le gouvernement du Québec n'intervienne directement à ce sujet, ce qu'il n'a pas fait en date de ce jour. Le syndicat doit être en mesure de percevoir ces charges pour pouvoir rencontrer ses obligations financières (assurances, suggère électricité, entretien etc.).

Afin d'éviter la manipulation d'effets bancaires, le recours à un système de paiements préautorisés paraît être la solution appropriée. Pour les autres, le paiement devrait se faire par chèque, dont le dépôt devrait se poursuivre comme d'habitude, le premier jour du mois.

Dans les circonstances que nous connaissons et avec les conséquences sur le marché du travail, il est possible que certains copropriétaires éprouvent des difficultés à acquitter la totalité de leurs charges communes. Si c'est le cas, nous invitons ces copropriétaires à faire preuve de la plus grande transparence avec le conseil d'administration du syndicat, à le prévenir le plus rapidement d'un possible défaut de paiement, et à prendre entente avec le conseil d'administration en vue dudit (desdits) paiement(s). Si vous êtes administrateur, nous vous invitons à tenir compte des situations particulières qui pourront vous être adressées, et à faire preuve de souplesse et de flexibilité à l'égard de telles situations pendant quelques semaines.

Advenant que le syndicat ait besoin de recourir à une cotisation spéciale, l'assemblée de consultation des copropriétaires pourra toujours être convoquée, organisée et tenue par voie de procurations, par des moyens technologiques (*Facetime, Skype, Zoom, autres moyens de visioconférence etc.*) et même, pour les plus petites copropriétés, par voie de résolution écrite unanime. Si vous avez besoin d'assistance à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

Quant aux réunions du conseil d'administration, elles peuvent facilement être tenues par voie téléphonique, par visioconférence, ou par autre moyen technologique. Une résolution écrite signée par tous les administrateurs, ou un courriel de chacun d'eux confirmant son accord à une proposition, peut également tenir lieu de réunion du conseil d'administration. En tout état de cause, le conseil d'administration doit continuer à prendre les décisions nécessaires concernant l'entretien et la conservation de l'immeuble.

Nous espérons que la présente communication vous sera utile dans la gestion de cette situation sans précédent. Comme d'habitude, si vous avez besoin d'informations supplémentaires, de précisions ou d'assistance, n'hésitez pas à communiquer avec nous à l'adresse suivante : schianetta@calegal.ca ou par téléphone au (514) 281-5100. Il nous fera plaisir de vous aider.

Sur ce, je vous souhaite une bonne fin de semaine. Soyez prudents, prenez bien soin de vous, de vos familles et de vos copropriétés.



Me Stefania Chianetta, avocate
L.L.B., Arbitre et médiatrice accréditée (IMAQ)