

5

Réunions et droits de vote

Une association condominiale tient différents types de réunions.

Première assemblée générale annuelle

Dans le cas des nouveaux condominiums inscrits après le 1^{er} octobre 2022, la première assemblée générale doit être tenue quand les parties privatives ont été vendues dans une proportion de 50 % plus un ou dans les 9 mois suivant la date de vente de la première partie privative, selon la première des éventualités. C'est une assemblée obligatoire où le conseil d'administration sera élu parmi les propriétaires en titre et autres personnes admissibles.

À la première assemblée générale d'un nouveau condominium, les premiers administrateurs doivent présenter un budget, des états financiers, un rapport d'assurance, un rapport sur les contrats, ainsi qu'une recommandation pour fixer la date de fin d'exercice de l'association, ce qui pourra être décidé par le conseil élu. Les premiers administrateurs doivent fournir divers documents importants au conseil élu (ex. plans et permis de l'immeuble, dessins et emplacements des infrastructures essentielles, contrats et autres informations utiles) pour qu'il puisse remplir ses obligations. Advenant que les premiers administrateurs ne puissent convoquer l'assemblée à temps, le promoteur devra payer 1 000 \$ à l'association condominiale pour un retard d'au plus 30 jours, et 1 000 \$ de plus pour chaque semaine suivante jusqu'à ce que l'assemblée ait lieu.

Assemblées générales annuelles subséquentes

Les assemblées générales annuelles sont, pour les associations condominiales, un moyen formel de mener leurs activités. Les exigences applicables aux assemblées subséquentes s'appliquent à toutes les associations condominiales, y compris celles qui existaient avant le 1^{er} octobre 2022.

Les assemblées peuvent servir : à élire des membres du conseil; à présenter de l'information importante et à en parler (états financiers, budget, couverture d'assurance, coûts); à rédiger, modifier et adopter des règlements administratifs; et à permettre aux propriétaires en titre de soulever toute question dont ils souhaitent discuter.

Les personnes admises à voter peuvent unanimement, par écrit, renoncer aux assemblées subséquentes et décider plutôt d'approuver diverses résolutions pour mener les activités requises. Cela n'est toutefois pas possible pour la première assemblée générale annuelle. Les exigences liées aux assemblées annuelles et extraordinaires s'appliquent aussi aux condominiums préexistants.

Lieu des assemblées et avis

Le conseil doit organiser les assemblées générales dans la municipalité du condominium (ou ailleurs si un vote majoritaire en décide ainsi). Les personnes admises à voter doivent recevoir un préavis de 14 jours décrivant le ou les sujets qui feront l'objet d'un vote.

📌 L'assemblée générale d'une association condominiale est une rencontre annuelle ou extraordinaire qui réunit les personnes admises à voter au sein de l'association.

Assemblées générales extraordinaires

Le conseil de l'association condominiale peut, en tout temps et en donnant un avis, convoquer une assemblée extraordinaire des personnes admises à voter. Un groupe ayant au moins 20 % des voix peut aussi exiger une assemblée extraordinaire pour discuter d'une résolution précise mise à l'écrit. Si le conseil ne convoque pas d'assemblée extraordinaire pour parler de la résolution, les propriétaires en titre peuvent tenir l'assemblée eux-mêmes.

Quorum

Une assemblée générale doit atteindre le quorum. À moins que les règlements administratifs stipulent autre chose, le quorum signifie qu'au moins un tiers des voix des parties privatives sont présentes en personne ou par procuration. S'il n'y a que trois personnes admises à voter, deux votes sont requis; s'il n'y a que deux personnes admises à voter (ex. duplex), les deux votes sont requis. Sauf disposition contraire dans les règlements administratifs, 30 minutes doivent être allouées pour atteindre le quorum.

Les votes par moyen électronique (ex. téléconférence) sont permis. Les règlements administratifs doivent détailler les types de votes admis et les exigences de sécurité.

Droits de vote et voix prépondérante

L'annexe des droits de vote indique le nombre de voix afférentes à chaque partie privative. Un propriétaire perd ses droits de vote si l'association détient un privilège sur sa partie privative (ne s'applique pas si l'unanimité est requise).

Le président (ou, à défaut, le vice-président) peut voter pour briser une égalité si les règlements le permettent.

Un locataire ou créancier hypothécaire peut aussi voter en remettant des documents justificatifs au conseil au moins 7 jours avant l'assemblée générale. La loi décrit les types de documents requis pour participer et voter à une assemblée.

Capacité juridique de voter

Les parents, tuteurs ou représentants autorisés peuvent voter au nom des propriétaires qui sont d'âge mineur ou qui n'ont pas la capacité juridique de prendre une décision.

⚠ Nota : La fiche d'information est basée sur la *Loi de 2015 sur les condominiums* et ses règlements, qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2022. Il s'agit d'une ressource générale simplifiée qui ne doit pas être interprétée comme un avis ou une opinion juridique. Veuillez consulter un conseiller juridique au sujet de toute situation particulière.

Vote par procuration

Un propriétaire en titre peut désigner un fondé de pouvoir pour le représenter à une assemblée annuelle ou extraordinaire.

Le fondé de pouvoir ne peut pas être :

- un promoteur ;
- un représentant ou un employé du promoteur ;
- un représentant ou un employé de l'association condominiale ;
- un fournisseur de services de gestion.

Seuils de vote

Résolution ordinaire : Une résolution ordinaire (aussi appelée vote majoritaire) requiert plus de la moitié des votes pour être adoptée. La plupart des décisions sont rendues par résolution ordinaire. Elles concernent les activités courantes du condominium.

Résolution spéciale : Les résolutions spéciales peuvent être adoptées à une assemblée annuelle ou extraordinaire, ou au moyen d'une résolution écrite.

- a. Dans le cas des condominiums à usage mixte, 70 % des personnes admises à voter dans chaque section doivent approuver la résolution.
- b. Pour tous les autres types de condominiums, 70 % des personnes admises à voter doivent approuver la résolution.

Résolution unanime : Une résolution unanime peut être adoptée durant une assemblée générale ou au moyen d'une résolution écrite signée par toutes les personnes admises à voter. Les résolutions unanimes sont nécessaires pour entériner les décisions cruciales (ex. résiliation d'un condominium).