



COLLOQUE

FRANCO-QUÉBÉCOIS SUR LA COPROPRIÉTÉ

29 ET 30 SEPTEMBRE 2016

MONTRÉAL

EN COLLABORATION AVEC



Barreau
du Québec



Université 
de Montréal



JEUDI 29 SEPTEMBRE 2016, DE 9 H À 16 H 30 (5H DE FORMATION)

MOT DE BIENVENUE

M^E GÉRARD GUAY, président de la Chambre des notaires

M^E CLAUDIA P. PRÉMONT, bâtonnière du Barreau du Québec

M^E PATRICE LEBATTEUX, avocat et président d'honneur de la Chambre Nationale des experts en copropriété

L'ORDRE PUBLIC ET LA COPROPRIÉTÉ

DROIT QUÉBÉCOIS — M^E YVES PAPINEAU, avocat, Papineau avocats

DROIT FRANÇAIS — M^E PATRICE LEBATTEUX, avocat et président d'honneur de la C.N.E.C.

Sous ce thème, la question de l'ordre public de protection et de direction et celle de la renonciation à la protection de l'ordre public seront abordées, particulièrement dans le cadre d'un contrat collectif comme la déclaration de copropriété. Les conférenciers susciteront la réflexion à savoir quelles devraient être les dispositions législatives qui relèvent de l'ordre public de direction et quelles devraient être celles qui sont d'ordre public de protection.

PRÉSENTATION DU GROUPE TITREMENT EN MILIEU URBAIN DU C.S.N.

M^E PIERRE BECQUÉ, notaire, président de la Commission des Affaires Européennes de l'Union Internationale du Notariat Latin (UINL), responsable du groupe de travail sur le titrement urbain du notariat français

Le notariat français a créé un groupe de travail à partir d'un constat fait par tous les experts lors de leurs missions dans les pays en voie de développement. Afin de limiter l'extension anarchique des zones urbaines au détriment des terres agricoles, le recours à l'habitat vertical en copropriété s'impose. Mais la plupart de ces pays soit ignorent la notion même de copropriété, soit inspirée par des lois étrangères, connaissent un système inadapté. C'est pourquoi ce groupe de travail composé d'une équipe interprofessionnelle (juristes, géomètres, syndics de copropriété, urbanistes...) a mis au point une « boîte à outils » de mise en place et de fonctionnement de la copropriété, avec toutes ses étapes : cadre de loi, cadres d'actes de copropriété, mode de calcul de répartition des charges, contrats de gestion d'immeubles collectifs, plans... C'est ce travail que nous aimerions présenter à l'occasion du colloque de Montréal.

LES TRAVAUX COLLECTIFS EN COPROPRIÉTÉ—DÉCISION, BUDGET, FONDS DE PRÉVOYANCE

DROIT QUÉBÉCOIS — M^E CHRISTINE GAGNON, notaire et professeure associée à la Faculté de droit de l'Université de Montréal

DROIT FRANÇAIS — PROFESSEURE FLORENCE JAMMES, Toulouse Business School, Université de Toulouse

Les aspects juridiques des travaux en copropriété seront abordés à l'occasion de ce troisième thème du colloque. La qualification des travaux et le pouvoir décisionnel au sein du syndicat tant pour les travaux eux-mêmes que pour leur financement seront exposés dans les deux juridictions. Aussi les questions très actuelles, du point de vue juridique de la constitution et de l'utilisation du fonds de prévoyance en copropriété seront abordées.

LA PRÉPARATION D'UN BUDGET PAR UN ADMINISTRATEUR DE COPROPRIÉTÉ

DROIT QUÉBÉCOIS — M. DAVID MÉNASSÉ, administrateur agréé, Équipe Propri-gestion inc.

DROIT FRANÇAIS — M. OLIVIER SAFAR, administrateur de biens

Au-delà des questions juridiques, la préparation du budget du syndicat de copropriété requiert de l'administrateur ou du syndic, plusieurs démarches. Elles seront exposées par les conférenciers qui partageront aussi leur expérience au sujet du contenu du budget, des différentes catégories de charges communes au budget général et dans le fonds de prévoyance.

19 H 30 — COCKTAIL ET SOUPER AU CLUB ST-JAMES

VENDREDI 30 SEPTEMBRE 2016, DE 9 H À 16 H 30 (5 H 15 DE FORMATION)

L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

DROIT QUÉBÉCOIS — M. RÉJEAN TOUCHETTE, technologue professionnel, Cossette & Touchette inc.
DROIT FRANÇAIS — M^{ME} VÉRONIQUE BACOT RÉAUME, expert près de la Cour d'Appel de Versailles,
Docteur en Droit Immobilier

La constitution d'un fonds de prévoyance par le syndicat ne peut être laissée au hasard et commande un exercice de planification sérieux par un professionnel compétent. Les conférenciers expliqueront la démarche d'élaboration d'un plan de gestion de l'actif pour les copropriétés englobant le carnet d'entretien, le fonds de maintenance et le fonds de prévoyance.

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX MAJEURS SUR PARTIES COMMUNES

DROIT QUÉBÉCOIS — M^E STÉPHANE BRUNELLE, notaire et chargé de cours à l'Université de Sherbrooke
DROIT FRANÇAIS — M^E AGNÈS LEBATTEUX, avocate Zurfluh Lebatteux Sizaire et associés,
chargée d'enseignement Université de Paris II

À l'occasion de cette communication, les conférenciers aborderont, de façon comparée, la problématique du financement des travaux majeurs sur parties communes. Ce sujet, de plus en plus préoccupant au Québec, est une réalité depuis fort longtemps en France, mais la solution mise de l'avant outre-mer est-elle encore viable et est-elle exportable au Québec? Les institutions financières ont-elles un intérêt à offrir des solutions à ce marché en croissance? L'état a-t-il un rôle à jouer? Les rédacteurs de déclarations de copropriété peuvent-ils devenir des facilitateurs dans ce nouveau marché?

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE ET EXTINCTIVE DE DROITS DANS LA COPROPRIÉTÉ

DROIT QUÉBÉCOIS — M^E FRANÇOIS BROCHU, professeur faculté de droit, Université Laval
DROIT FRANÇAIS — M^E STÉPHANE LELIÈVRE, notaire, SCP Lelièvre, Galiber d'Aurque, Dubois

Ce thème sera consacré à une question qui demeure encore peu discutée, soit la prescription en copropriété. Les tribunaux ont abordé la prescription extinctive des droits lorsqu'une règle d'ordre public de protection est invoquée, question discutée en début de colloque. Mais la question de la prescription acquisitive ou extinctive de droits réels dans les parties communes ou privatives en est une qui demeure peu connue et les conférenciers se pencheront sur cette question en droit québécois et français.

LE DROIT ET LA PRATIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AU MAROC

MOHAMMED EL OUAGARI, professeur à l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme,
Directeur de l'ICH Rabat

En conclusion du colloque, le conférencier présentera le statut juridique de la copropriété des immeubles bâtis au Maroc en donnant un aperçu de sa pratique. Il exposera le développement des règles juridiques de la copropriété tout en les confrontant à la réalité de la pratique locale. Il commentera aussi la réforme qui est en cours de débats parlementaires au Maroc.

TABLE RONDE, QUESTIONS ET DÉBATS

SYNTHÈSE

PROFESSEUR DANIEL TOMASIN, Université Toulouse1 Capitole

SAMEDI 1^{ER} OCTOBRE 2016

ACTIVITÉ RÉCRÉOTOURISTIQUE À OTTAWA

- 7 h 30 — Embarquement à l'entrée de l'Hôtel Le Germain à Montréal
- 8 h — Départ de Montréal vers Ottawa
- 10 h 30 — Visite du Parlement du Canada
- 12 h 30 — Lunch au Darcy Mcgee's
- 14 h 30 — Randonnée en amphibus sur le Lady Dive
- 16 h — Visite de Rideau Hall
- 18 h — Visite Haunted Walk Ottawa
- 19 h 15 — Souper au restaurant Soif, bar à vin
- 21 h — Départ d'Ottawa vers Montréal