



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

FORMULAIRE D'INSCRIPTION COLLOQUE FRANCO-QUÉBÉCOIS SUR LA COPROPRIÉTÉ

Montréal, les 29 et 30 septembre 2016
Ottawa, le 1^{er} octobre 2016

IDENTIFICATION DU PARTICIPANT	
Prénom et nom	
Ordre professionnel	
Adresse complète	
Ville	Code postal
Téléphone	Courriel
CHOIX DES ACTIVITÉS / FRAIS D'INSCRIPTION ¹	
Colloque les 29 et 30 septembre 2016 de 9 h à 16 h 30	410 \$ + taxes
Cocktail et souper au Club St-James, le 29 septembre 2016 à 19 h 30	115 \$ + taxes
Activités récréotouristiques à Ottawa, le 1 ^{er} octobre 2016 de 7 h 30 à 23 h	125 \$ + taxes
Je serai accompagné(e) d'un invité(e) pour les activités suivantes	
Prénom et nom de mon invité(e)	
Cocktail et souper au Club St-James, le 29 septembre 2016	115 \$ + taxes
Activités récréotouristiques à Ottawa, le 1 ^{er} octobre 2016	125 \$ + taxes
TOTAL	\$ + taxes
Par la présente, j'autorise la Chambre des notaires du Québec à transmettre mes coordonnées au Barreau du Québec aux fins de l'organisation des activités sociales et récréotouristiques du colloque.	
Signature _____	
MODE DE PAIEMENT	
Mode de paiement	<input type="checkbox"/> Visa <input type="checkbox"/> Mastercard
N° de la carte	
Date d'expiration	/ Mois / Année
Titulaire de la carte (en lettres moulées)	
Signature du titulaire de la carte _____	

Remplir le formulaire et le retourner par courriel à l'adresse formation@cnq.org ou par télécopie au **514-879-1697**. Vous recevrez un accusé de réception, suivi d'un avis de confirmation, lesquels vous parviendront par voie électronique. Pour toute information supplémentaire, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5786.

¹ Les taxes applicables au Québec sont :

- la taxe sur les produits et services (TPS), qui se calcule au taux de 5 % sur le prix de vente;
- la taxe de vente du Québec (TVQ), qui se calcule au taux de 9,975 % sur le prix de vente excluant la TPS

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

LIEU DU COLLOQUE

Centre Mont-Royal
2200, rue Mansfield
Montréal (Québec) H3A 3R8

TARIFICATION ET HEURES DE FORMATION

ACTIVITÉS	TARIF	HEURES DE FORMATION
Colloque	410 \$	10 h 15
Cocktail et souper	115 \$	s/o
Activités récréotouristiques	125 \$	s/o

FRAIS D'INSCRIPTION

Les frais d'inscription pour l'ensemble des activités du colloque n'incluent pas les taxes applicables². Les pauses et les repas du midi sont inclus pour les 29 et 30 septembre. Le repas du midi et le souper sont inclus pour l'activité récréotouristique à Ottawa le 1^{er} octobre.

La date limite pour vous inscrire est le **22 septembre 2016**. Aucune inscription sur place ne sera acceptée.

POLITIQUE D'ANNULATION

L'annulation par le participant doit se faire par un avis écrit transmis par courriel à formation@cnq.org. Des frais d'annulation représentant **50 % du coût total du colloque et des activités choisies** seront facturés pour toute annulation effectuée **avant le 22 septembre 2016**. À compter de cette date, **100 % du coût total du colloque et des activités choisies** sera facturé.

HÉBERGEMENT

Un bloc de chambres a été retenu au nom de la Chambre des notaires du Québec à l'hôtel suivant :

Hôtel Le Germain Montréal

2050, rue Mansfield à Montréal (Québec) H3A 1Y9
514-985-6068 — 1-877-333-2050

185 \$ par nuit — occupation simple plus taxes

215 \$ par nuit — occupation double plus taxes

RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Téléphone : 514-879-1793 ou 1-800-263-1793, poste 5786.

Courriel : formation@cnq.org

² Les taxes applicables au Québec sont :

- la taxe sur les produits et services (TPS), qui se calcule au taux de 5 % sur le prix de vente;
- la taxe de vente du Québec (TVQ), qui se calcule au taux de 9,975 % sur le prix de vente excluant la TPS