

Un Syndicat de copropriété à usages mixtes



Les organes décisionnels, les acteurs qui composent le Syndicat et leurs rôles

Qui décide quoi?

Identification des enjeux principaux

Les travaux; entretien, réparation ou amélioration?

Les différentes parties d'une copropriété

Les trucs pour les reconnaître et les identifier

Les notions requises pour une cohabitation harmonieuse

Les outils nécessaires pour maintenir une saine relation entre copropriétaires

Les chiffres

Contribution aux charges communes

Les clés de répartition

Les risques liés à de mauvaises répartition

Les meilleures pratiques pour assurer une gestion financière efficace

Exemples concrets de clés de répartition

**Quels sont les mots qui vous
viennent en tête en
entendant le mot copropriété
à usages mixtes?**

- ☐ Immeuble / Bâtiment
- ☐ Personne morale
- ☐ Le résidentiel ne comprend rien
- ☐ Le commercial ne comprend rien
- ☐ Problèmes
- ☐ Regroupement d'individus
- ☐ Investissement
- ☐ Dépenses
- ☐ Revenus
- ☐ Budget
- ☐ Entretien
- ☐ Réparations
- ☐ Voisins à vocations différentes
- ☐ Contraintes
- ☐ Destination de l'immeuble
- ☐ Règlements
- ☐ États financiers
- ☐ Conseil d'administration
- ☐ Administrateur provisoire
- ☐ Assemblée de transition
- ☐ Assemblée générale et spéciale

- ☐ Gestionnaire
- ☐ Services tout inclus
- ☐ Assurances
- ☐ Pas de cassage de tête
- ☐ Plein de cassage de tête
- ☐ Aires récréatives (piscine, gym, chalet urbain, terrasse, salle de jeux, etc)
- ☐ Locataires
- ☐ Vente de condos
- ☐ Milieu de vie
- ☐ Communauté
- ☐ Promoteur
- ☐ Frais de condo
- ☐ Travaux (construction, modification, rénovation)
- ☐ Déclaration de copropriété
- ☐ Vue extérieure
- ☐ Architecture
- ☐ Proximité de services / grands centres urbains
- ☐ Party
- ☐ Sinistres / dégâts d'eau
- ☐ C'est compliqué

- ☐ Vertical / concomitant
- ☐ Horizontal / Initial
- ☐ Phase / Projet par phase
- ☐ Contrat d'association
- ☐ Servitude
- ☐ C'est mon immeuble, je fais ce que je veux
- ☐ Notaire / avocat
- ☐ Fonds de prévoyance
- ☐ Fonds d'auto-assurances
- ☐ Y a pas de profit
- ☐ Ça coute cher
- ☐ ???
- ☐ 😊
- ☐ ☹️
- ☐ ...

Les organes décisionnels d'une copropriété



Conseil d'administration

- Administration de la copropriété
- Gestion des affaires courantes du syndicat
- Préparation du budget
- Tenue et conservation des registres
- Conservation de l'immeuble
- Respect de la déclaration de copropriété
- Exercice des recours appropriés (défectuosités de l'immeuble, recouvrement, etc)



Assemblée des copropriétaires

- Amendements à la Déclaration de copropriété
- Grandes décisions
- Destination de l'immeuble
- Transformation et amélioration des parties communes
- Financement
- Élection des administrateurs
- Acquisition

Les principaux acteurs d'un Syndicat de copropriété



LES COPROPRIÉTAIRES

Suggestions et
décisions importantes

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Décisions courantes



LA COMPAGNIE DE GESTION

Conseil et exécution

L'IMMEUBLE



Les parties d'une copropriété

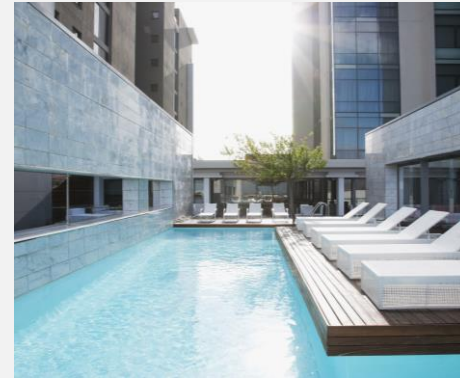
Attention!!!

Selon la composition des différents projets, ce qui est une partie commune dans un Syndicat, peut être une partie commune à usage restreint dans un autre, l'usage de chaque partie permet de déterminer son type! De plus, un syndicat de copropriété en soi peut être une partie privative s'il fait parti d'un projet par phase.

Parties privatives



Parties communes



Parties communes à usage restreint

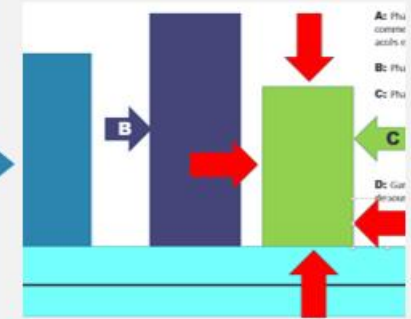


Les parties (fractions) privatives, communes et communes à usage restreint d'un projet

À qui cela appartient?

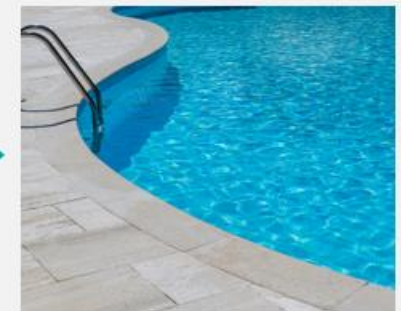
Qui peut l'utiliser?

Parties/fractions
privatives



Parties communes

Parties communes à
usage restreint



Partie/fraction privative d'un Syndicat Initial (Horizontal)

À L'USAGE EXCLUSIF DES COPROPRIÉTAIRES DE CETTE FRACTION!

Est-ce que c'est une fraction déterminée à la déclaration de copropriété du Syndicat Initial (Horizontal)? Oui! (Syndicat concomitant (Vertical), fraction commerciale, bureaux, hotel, communautaire)

Le contenu appartient-il au Syndicat Initial? Non! (Il peut par contre avoir des lots (installations) situés dans cette fraction qui peuvent appartenir au Syndicat Initial)

Si je ne suis pas copropriétaire de ou dans cette fraction ou n'est pas locataire ou utilisateur autorisé dans cette fraction puis-je l'utiliser? Non! (Il peut par contre avoir une servitude d'accès pour usage d'une ou plusieurs installations!)

Entretien, réparation et remplacement: Syndicat concomitant (Vertical) ou fraction déterminée

*Le Syndicat désire modifier l'apparence extérieure du bâtiment! Que faire?
Attention à l'harmonie de l'ensemble du projet!!!*

Partie commune d'un Syndicat Initial (Horizontal)

À L'USAGE COMMUN DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES!

Ex: Terrain à l'extérieur des limites des fractions privatives lequel peut être utilisé par **TOUS** les copropriétaires, Systèmes communs à tous les copropriétaires (pompe à feu, génératrice, panneau d'alarme incendie, etc)

Est-ce que tous les copropriétaires du Syndicat Initial (Horizontal) peuvent l'utiliser (ou en bénéficier)? Oui!

Est-ce que cela appartient au Syndicat? Oui!

Entretien, réparation et remplacement: Syndicat Initial (Horizontal)

Un regroupement de copropriétaires d'une des fractions privatives désire modifier ou rénover une partie commune! Que faire?

Bien déterminer le type de modification (ex: changer les bollards de la place publique? Changer le type de panneau d'alarme incendie? Ajouter un marché public? Les travaux d'entretien et de conservation sont sous la gouverne du conseil d'administration, les travaux de modification des aires communes, de changement de destination, les améliorations majeures sont sujettes à l'assemblée des copropriétaires!

Partie commune à usage restreint du Syndicat Initial (Horizontal)

À L'USAGE D'UN OU CERTAINS COPROPRIÉTAIRES!

Vulgarisation: Il s'agit de parties communes appartenant l'ensemble des copropriétaires, mais uniquement un ou certains d'entre eux en ont un usage réservé.

Ex: Gym et piscine dans un projet à usage multiple pour lesquels uniquement les copropriétaires d'unités résidentielles ont le droit des les utiliser, salle réfrigérée à l'usage unique des restaurants faisant partie des fractions privatives du Syndicat Initial (Horizontal), terrasse salle récréative ou de repos pour bureaux et employés des commerces, lobby commun entre résidentiel locatif et bureaux, quai de chargement, etc.

Est-ce que tous les copropriétaires peuvent l'utiliser (ou en bénéficier)? Non!

Est-ce que ça appartient au Syndicat? Oui!

Entretien et réparation: utilisateur-payeur = clés de répartition

Réparations majeures ou remplacement: Syndicat via le Fonds de prévoyance = clés de répartition

Un copropriétaire désire ajouter de l'affichage extérieur permanent sur sa fraction, ajouter un système de compost sur la chute à déchet utilisée par plus d'une fraction, agrandir la terrasse extérieure, modifier l'usage du quai de chargement, Que faire?

Harmonie de l'ensemble, décisions, revenus et dépenses

Les différents Syndicats et les relations entre eux dans un contexte d'usages mixtes!



- Projet par phases
- Vertical / Concomitant
- Horizontal / Initial
- Servitudes
- Contrat d'association

Par phases:

- Gestion de chaque syndicat ou entités composant le ou les Syndicats Initiaux (Horizontaux)
- Gestion du ou des Syndicats Initiaux (Horizontaux)
- Les copropriétaires d'une fraction privative font partie de ce Syndicat concomitant (Vertical) et du Syndicat Initial (Horizontal)
- Les décisions et l'exécution de celles-ci relatives aux parties communes du Syndicat Initial (Horizontal) sont sous la gouverne de ce Syndicat
- Des servitudes peuvent être présentes dans un projet par phase (ex: accès par le lobby ou les ascenseurs d'un fraction pour se rendre à une salle ou terrasse)

Par servitudes:

- Les servitudes appartiennent au fonds servant (l'entité propriétaire des installations) et le fonds dominant (les entités ayant le droit d'utiliser les servitudes) y a accès et peut les utiliser
- Les décisions et l'exécution de celles-ci sont habituellement sous la gouverne du fonds servant, à moins de mention dans la Déclaration de copropriété
- Un acte de servitude doit être établi afin de spécifier le partage des dépenses, le droit d'utilisation, etc. si applicable

Contrat d'association:

- C'est un contrat! Ce n'est pas une entité légale
- Partage des coûts de certains services communs pour limiter les refacturations entre entités/Syndicats
- Mise en commun de ressources d'entretien, réparations, etc.
- Contrat d'association édicte ses propres règles en fonction de ses besoins (conseil d'administration et leurs pouvoirs et devoirs, le fonctionnement général, assemblées générales, définition et énumération des charges et leur perception, etc.)

**Les différences dans la
gestion d'un projet par
phase, par servitudes et par
contrat d'association
(décision et exécution)**

Les Syndicats de copropriété à usages mixtes sont habituellement des projets de grande envergure regroupant diverses clientèles cibles.

Condos, locatif, commercial, bureaux, hôtel, communautaire, etc.

Notions requises pour une cohabitation harmonieuse

- 1- Usage de chaque fraction
- 2- Partage des installations et des équipements
- 3- Accès à quoi, par où et comment
- 4- % de répartition des dépenses des installations partagées
- 5- Qui gère quoi et comment
- 6- Déclaration de copropriété et ses amendements, budget et ses répartitions, parties communes vs parties communes à usage restreint, représentation sur le conseil d'administration
- 7- Responsabilités de chaque entité (ce qui peut et ce qui ne peut pas être fait)



Les chiffres

Budget opérationnel (pour chaque Syndicat de Copropriété « SDC »)

- Administration (assurances, gestion, frais divers)
- Entretien
- Réparations
- Professionnels (inspections, experts, comptables, juridiques)

Fonds de prévoyance (pour chaque SDC)

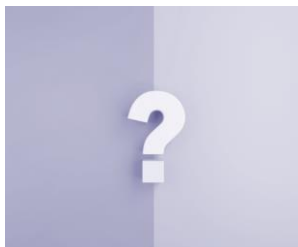
Constitution du fonds dès le début du Syndicat pour le remplacement ou réparation majeure des équipements

Fonds d'auto-assurances (pour chaque SDC)

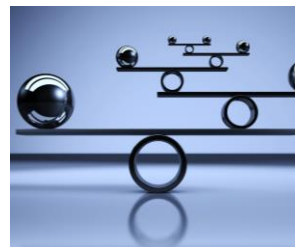
Liquidité pour assumer les sinistres



Un budget tenant compte des répartitions, des servitudes, des contributions aux autres Syndicats



Un budget laissant une place aux inconnus (ex: consommation énergétique ou design final modifié)



Un budget balancé entre le souhait minimum et la réalité de la gestion opérationnelle



Un budget gagnant!

Les chiffres détaillés



Les clés de répartition:
les minimiser et
s'assurer qu'elles soient
claires et que si une
répartition autre que
par quote-part est
applicable, de la
détailler et justifier

Budget en fonction des
particularités des
équipements ou des
installations (conciergerie,
dénivellement, entretien
équipements complexes,
lavage de fenêtres requérant
plusieurs méthodes, etc)



Contributions au/x
Syndicat Initial/aux,
aux servitudes et/ou à
l'association en
fonction des clés de
répartition

Un budget réaliste en
fonction de
l'environnement, de
l'usage et de la
situation socio-
démographique de
l'immeuble



Les clés de répartition

Il y a autant de clés de répartition que d'usages différents par les différentes entités des parties communes à usage restreint

Répartition des charges communes entre les copropriétaires en tenant compte de la valeur relative de chaque fraction ainsi que des dépenses liées à l'usage que font les copropriétaires des parties communes à usage restreint

La Déclaration de Copropriété détermine les clés de répartition

Lorsque prévu par la Déclaration de copropriété, chaque clé de répartition doit comprendre une cotisation au fonds de prévoyance pour permettre le remplacement et les réparations majeures des parties communes à usage restreint

Exemples de types de clés de répartition

TOUS

Énergie

Cour intérieure

Lobby

Terrasse

Place publique

Récréatif / salle de repos / salle conférence-réception

Tunnel/passage/corridor/voie d'accès

Stationnement intérieur

Salles de rangement/vélos

Déchets/recyclage/compost

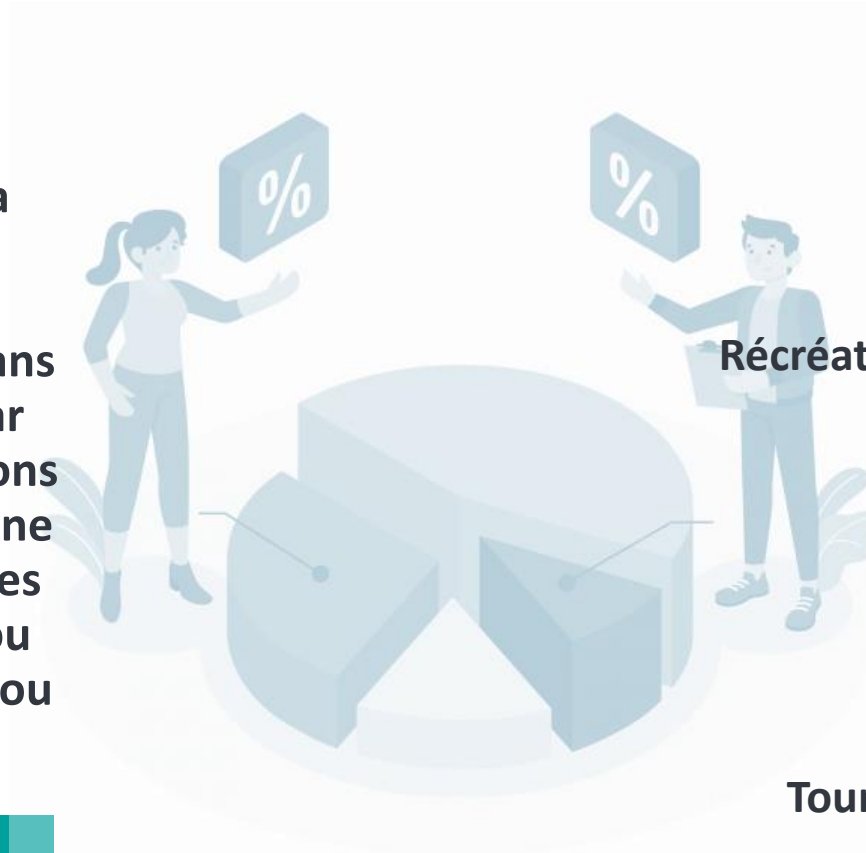
Valets

Tours de refroidissements/HVAC/murs solaires

Toits verts

FDP – toiture et membrane

Les valeurs relatives (complètes ou au prorata selon les fractions ayant l'usage des PCUR) sont habituellement utilisées dans les clés de répartition. Par contre, certaines Déclarations de copropriété prévoient une ou des répartitions selon les superficies des fractions ou selon le nombre d'usagers ou d'unités



Budget annuel							
TOUS Selon les valeurs relatives prévues à la Déclaration de Copropriété (DC)	ÉNERGIE Selon rapport énergétique ou selon répartition DC	LOBBY TERRASSE RÉCRÉATIF SALLE CONFÉRENCE SALLE DE REPOS COURS INTÉRIEURE AGRICULTURE URBAINE Selon utilisateurs des parties communes à usage restreint (PCUR) au prorata de leurs valeurs relatives ou selon % déterminé à la DC	PLACE PUBLIQUE Selon les % spécifiques déterminés à la DC	TUNNEL PASSAGE CORRIDOR VOIE D'ACCÈS Selon utilisateurs des parties communes à usage restreint (PCUR) au prorata de leurs valeurs relatives ou selon % déterminé à la DC	STATIONNEMENT INTÉRIEUR Selon type de stationnement et usage (cadastrés vs attitrés en PCUR)	SALLES DE RANGEMENT/VÉLOS Selon répartition des PCUR en fonction des usages	DÉCHETS /RECYCLAGE /COMPOST Selon utilisateurs des parties communes à usage restreint (PCUR) au prorata de leurs valeurs relatives ou selon % déterminé à la DC
Revenus provenant des charges communes							
Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes	Frais de condo liés aux opérations courantes
Fonds de prévoyance Fonds d'auto-assurance	Fonds de prévoyance -	Fonds de prévoyance -	Fonds de prévoyance -	Fonds de prévoyance -	Fonds de prévoyance -	Fonds de prévoyance -	Fonds de prévoyance -
Dépenses							
Assurances prime annuelle (D&O et biens,bris machine)	Électricité	Conciergerie	Conciergerie	Conciergerie	Énergie	Conciergerie	Conciergerie
Conciergerie (salles mécaniques communes)	Gaz	Entretiens	Entretiens	Entretiens	Conciergerie	Entretiens	Entretiens (chutes, salles et contenants)
Système alarme incendie		Réparations	Paysagement	Réparations	Entretiens	Réparations	Réparations
Génératrice (entretien, réparations, carburant)		Achats	Déneigement	Achats	Réparations		Ramassage
Régulation et contrôle (BMS)		Sécurité	Réparations	Sécurité	Régulation et contrôle (BMS)		Réfrigération
Drains, puisards, fosses		Télécommunications	Achats	Affichage et signalisation	Opérateur de stationnement		
Système de caméras et accès		Affichage et signalisation	Sécurité		Sécurité		
Centrale d'alarme					Remorquage		
Experts en bâtiment (valeur assurable, étude fonds de prévoyance, façades)					Affichage et signalisation		
Honoraires gestionnaire(s)					Système d'accès		
Conseiller juridique					Honoraires experts en bâtiment (stationnement étagé)		
Honoraires comptables							
Honoraires administrateurs							
Télécommunications							
Taxes, licences et permis							
Frais d'assemblée et de réunion							

Exemple d'un tableau des fractions d'une déclaration de copropriété

Fraction	Valeur relative, quotepart dans les parties communes, quotepart dans les charges communes générales
SDC Les Beaux Condos	10,75%
SDC Condos Ultimes	13,75%
Locatif résidentiel	23,16%
Hotel	16,95%
Communautaire	12,53%
Bureaux	13,77%
Commercial 1	5,49%
Commercial 2	1,22%
Commercial 3	0,56%
Commercial 4	0,73%
Commercial 5	1,09%
	100,00%

Exemple de répartition décrites dans une Déclaration de copropriété

Lobby, Terrasse, récréatif, salle conférence, repos, cours intérieure agriculture urbaine
Parties communes à usage restreint à l'usage des SDC concomitants résidentiels, au Locatif résidentiel et aux Bureaux

=

SDC Les Beaux Condos	17,50%
SDC Condos Ultimes	22,38%
Locatif résidentiel	37,70%
Hotel	0%
Communautaire	0%
Bureaux	22,42%
Commercial 1	0%
Commercial 2	0%
Commercial 3	0%
Commercial 4	0%
Commercial 5	0%
	100,00%

Place publique

15% pour les SDC concomitants résidentiels, 20% pour le Locatif résidentiel, 15% pour l'Hotel, 10% pour le Communautaire, 18% pour les Bureaux et 22% pour le commercial

=

SDC Les Beaux Condos	6,58%
SDC Condos Ultimes	8,42%
Locatif résidentiel	20%
Hotel	15%
Communautaire	10%
Bureaux	18%
Commercial 1	13,29%
Commercial 2	2,95%
Commercial 3	1,36%
Commercial 4	1,77%
Commercial 5	2,64%
	100%

Tunnel, Passage, Corridor, voie d'accès

Parties communes à usage restreint à l'usage des fractions Commerciales, Bureaux et Communautaire et Hotel

=

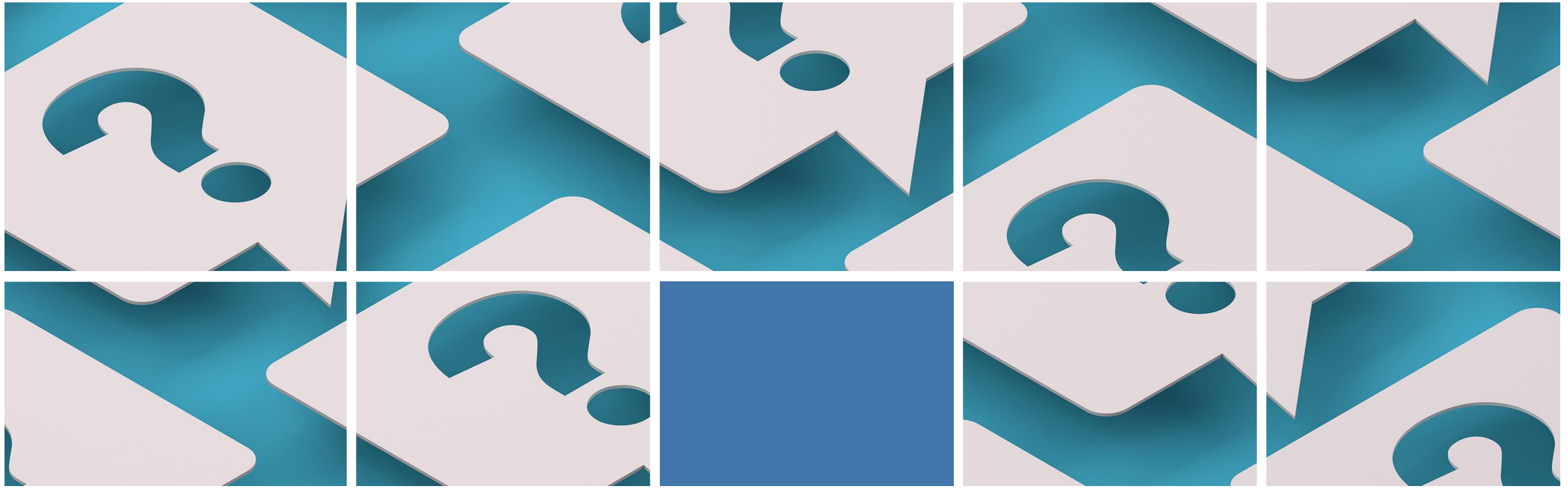
SDC Les Beaux Condos	0%
SDC Condos Ultimes	0%
Locatif résidentiel	0%
Hotel	32,38%
Communautaire	23,94%
Bureaux	26,31%
Commercial 1	10,49%
Commercial 2	2,33%
Commercial 3	1,07%
Commercial 4	1,40%
Commercial 5	2,08%
	100%

	Budget annuel								
	TOUS Selon les valeurs relatives prévues à la Déclaration de Copropriété (DC)		LOBBY TERRASSE RÉCRÉATIF SALLE CONFÉRENCE SALLE DE REPOS COURS INTÉRIEURE AGRICULTURE URBAINE Selon utilisateurs des parties communes à usage restreint (PCUR) au prorata de leurs valeurs relatives ou selon % déterminé à la DC		PLACE PUBLIQUE Selon les % spécifiques déterminés à la DC		TUNNEL PASSAGE CORRIDOR VOIE D'ACCÈS Selon utilisateurs des parties communes à usage restreint (PCUR) au prorata de leurs valeurs relatives ou selon % déterminé à la DC		TOTAL
Revenus provenant des charges communes									
Frais de condo – opérations courantes									
	200 000		125 000		60 000		55 000		440 000
Fonds de prévoyance	10 000		6 250		3 000		2 750		22 000
Fonds d'auto-assurances	100 000		0		0		0		100 000
Total	310 000		131 250		63 000		57 750		562 000
Dépenses									
	200 000		125 000		60 000		55 000		440 000
SDC Les Beaux Condos	33 325		22 969		4 145		-		60 439
SDC Condos Ultimes	42 625		29 374		5 305		-		77 303
Locatif résidentiel	71 796		49 481		12 600		-		133 877
Hotel	52 545		-		9 450		18 699		80 694
Communautaire	38 843		-		6 300		13 825		58 968
Bureaux	42 687		29 426		11 340		15 194		98 647
Commercial 1	17 019		-		8 367		6 058		31 444
Commercial 2	3 782		-		1 858		1 346		6 986
Commercial 3	1 736		-		857		618		3 211
Commercial 4	2 263		-		1 115		809		4 187
Commercial 5	3 379		-		1 663		1 201		6 243
	310 000		131 250		63 000		57 750		562 000

Les pièges à éviter pour les clés de répartition



- Réagir avec retard
- Ne pas agir selon les meilleures pratiques
- Ne pas se soucier du gros bon sens
- Tuer une mouche avec un bazooka
- Faire cavalier seul (Ne pas s'entourer des bons intervenants)



**QUESTIONS?
COMMENTAIRES?**

