

PROJET DE LOI N°16

MÉMOIRE PRÉPARÉ PAR LE RGCO

PRÉSENTÉ À LA COMMISSION

DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

3 mai 2019



Projet de loi n°16

Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

Mémoire Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

3 mai 2019

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3
Téléphone : 514 916-7427
Site web : www.rgcq.org

Table des matières

Résumé	6
Présentation du RGCQ	7
Introduction.....	8
Commentaires et observations sur le projet de loi n°16	10
Protection du bâtiment	10
Transactions en copropriété	15
Déclaration de copropriété	17
Majorités et assemblée des copropriétaires	19
Relations entre le conseil d'administration et les copropriétaires et résolution des blocages.....	20
Démarrage des copropriétés et rôle du promoteur	21
Éléments de réforme absents du projet de loi n°16.....	26
Article 1074.2	26
Règlements relatifs à l'assurance.....	27
Modifications tacites de la déclaration de copropriété.....	27
Définition des gestionnaires et des gérants de copropriété	28
Encadrement des gestionnaires de copropriété.....	28
Résolution des litiges en copropriété.....	29
Formation des administrateurs	30
Attestation de conformité des travaux de construction.....	30
Mutualisation des fonds de prévoyance	31
Copropriétés par phases	31
Conclusion.....	31
Résumé des recommandations du RGCQ.....	33
Tableau des modifications proposées par le RGCQ	36

Résumé

Ce mémoire présente les observations et recommandations du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) sur le projet de loi n°16 et une réforme du droit de la copropriété. Cinquante ans après l'apparition de la notion de copropriété divisée dans le Code civil du Québec, ce projet de loi souligne cet anniversaire en mettant à jour l'encadrement de ce mode d'habitation.

Nous sommes très satisfaits des dispositions et des orientations du projet de loi. En particulier, la réforme du fonds de prévoyance, l'introduction d'un carnet d'entretien obligatoire et la transparence accrue dans les transactions sont des éléments majeurs pour résoudre les problèmes que vivent les copropriétés québécoises. Ils vont renforcer la confiance du public et des entreprises, en particulier les assureurs, envers ce mode d'habitation.

En nous appuyant sur les expériences de nos membres, l'expertise de nos partenaires et nos travaux passés, nous formulons des recommandations pour ajuster certaines des mesures proposées. Nos propositions sont équilibrées et visent à améliorer l'efficacité et l'accessibilité des dispositions du projet de loi. Nous soulevons également plusieurs enjeux qui ne sont pas mentionnés dans le projet de loi, mais qui mériteraient de figurer au programme d'une refonte globale de l'encadrement de la copropriété.

Présentation du RGCQ

Fondé en 1999, le RGCQ est un organisme à but non lucratif qui réunit des syndicats de copropriétaires, des copropriétaires et des professionnels du domaine de la copropriété. Le RGCQ prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Depuis vingt ans, le RGCQ contribue à l'information de ses membres et du public en organisant des activités de formation et de sensibilisation, ainsi qu'en dispensant des conseils grâce à son équipe d'experts en gestion de copropriété. Le RGCQ est présent à travers le Québec et en particulier à Montréal, Québec et dans l'Outaouais grâce à ses trois chapitres.

Introduction

Avant de présenter ses observations et recommandations, le RGCQ tient à remercier la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation d'avoir déposé ce projet de loi ambitieux très tôt dans son mandat. Nous remercions également les élus de tous les partis qui ont œuvré à la réforme du droit de la copropriété au fil des ans et qui ont permis à ce texte de voir le jour. Enfin, le RGCQ remercie les membres de son conseil d'administration, les partenaires et les juristes consultés pour leur contribution à ce document.

Promise et attendue depuis des années, une réforme en profondeur du droit de la copropriété est à portée de main. Elle est nécessaire et bienvenue. Nécessaire pour permettre à ce mode d'habitation, aujourd'hui incontournable, de disposer d'un cadre législatif adapté aux réalités de centaines de milliers de copropriétaires. Bienvenue pour pérenniser le patrimoine bâti existant et futur.

Les mesures de ce projet de loi, des règlements qui suivront et des propositions formulées dans ce mémoire doivent être évaluées selon trois critères :

1. **L'ampleur du problème à résoudre.** La copropriété québécoise fait face à des défis d'envergure : augmentations vertigineuses des franchises et des primes d'assurance, problèmes d'entretien des bâtiments, gestion aléatoire des syndicats de copropriétaires. Certains syndicats ne peuvent aujourd'hui plus s'assurer contre les dégâts d'eau, des assureurs se retirent du marché. La copropriété est devenue pour certains assureurs un mauvais risque. Les mesures du projet de loi n°16 permettront à nos yeux de rétablir la confiance du public et des entreprises à l'égard de ce mode d'habitation en modifiant durablement les pratiques.
2. **La complexité des nouvelles dispositions.** La vie en copropriété doit rester compréhensible pour ses occupants. Pour l'essentiel, le projet de loi propose des dispositions accessibles et claires. Il est important qu'elles le restent tout au long du processus, notamment dans les règlements qui suivront. Les nouvelles obligations doivent aussi composer avec la réalité des administrateurs bénévoles qui gèrent les copropriétés québécoises au quotidien. L'acceptabilité sociale et l'accessibilité de ces mesures législatives doivent par ailleurs être prises en compte afin d'éviter que la copropriété devienne pour certains immeubles une zone de non-droit.
3. **La capacité de payer des copropriétaires.** Le coût de la vie en copropriété est sous-estimé et plusieurs mesures de ce projet de loi vont permettre de le rendre plus transparent. Une augmentation des charges communes pour refléter le niveau réel des dépenses de conservation du bâtiment et pour assurer le bon fonctionnement du syndicat est indispensable. Les copropriétaires d'aujourd'hui n'ont pas à payer pour la négligence de leurs prédécesseurs. Néanmoins, il faut se garder d'imposer par la loi ou par règlement des dépenses accessoires qui relèvent parfois plus de choix de gestion. Le projet de loi prend bien en considération cet aspect.

Ce projet de loi responsabilise et protège les acteurs de la copropriété. Ces deux pôles doivent guider le législateur pour apporter des changements décisifs et progressifs dans les copropriétés québécoises. Cet équilibre fragile semble atteint dans la plupart des mesures proposées.

Le RGCQ est très satisfait du projet de loi et des nouveautés qu'il comporte. Elles s'inscrivent dans la lignée des recommandations du comité consultatif sur la copropriété de 2012 et des demandes du RGCQ. Nous proposons néanmoins plusieurs ajouts ou modifications pour que l'esprit de ce texte soit respecté de manière uniforme. De plus, le projet de loi est silencieux sur certains enjeux majeurs, dont la gestion de copropriété. Nous avançons donc des pistes de solution pour obtenir une réforme globale qui, en plus de rattraper le temps perdu, nous permet de nous projeter dans la copropriété de demain.

Nos prises de position s'appuient sur nos travaux passés, les données dont nous disposons, les expériences de nos membres, les recommandations du comité consultatif sur la copropriété de 2012 et l'expertise de nos partenaires. L'ensemble de ces éléments nous aide à dresser un portrait juste de la copropriété québécoise et proposer des mesures adaptées à cette réalité.

Une réforme d'une si grande ampleur doit être accompagnée d'efforts de publicisation et de vulgarisation auprès du public au risque d'être méconnue et que ses dispositions ne soient pas appliquées. Les façons de faire vont changer durablement et de nouvelles obligations vont échoir aux syndicats qui devront en être conscients et y être préparés.

Enfin, ce projet de loi prévoit de recourir à de nombreuses dispositions réglementaires pour le compléter. Ces règlements vont être cruciaux pour déterminer la portée et le contenu de plusieurs mesures phares du projet de loi. Nous présentons ici plusieurs pistes pour la rédaction de ces règlements, mais le RGCQ souhaiterait à nouveau être consulté dans l'élaboration de ces textes pour aider à préciser certains de ces éléments. De plus, nous recommandons que les différentes dispositions réglementaires soient regroupées au sein d'un seul règlement sur la copropriété divise.

Ce mémoire est organisé en deux parties. La première regroupe nos commentaires et propositions relatives aux dispositions prévues au projet de loi n°16. La seconde aborde les éléments absents du projet de loi, mais qui doivent être intégrés à une réforme globale du droit de la copropriété.

Commentaires et observations sur le projet de loi n°16

Nos commentaires et observations sur les différents articles du projet de loi n°16 ont été regroupés en thématiques. Cette approche nous semble être la plus claire et permet d'éviter les retours lorsque des dispositions apparentées sont éloignées dans le Code civil. L'ordre de présentation des thématiques ne reflète pas leur importance relative.

Protection du bâtiment

Le projet de loi n°16 introduit plusieurs nouveautés pour assurer la pérennité des bâtiments détenus en copropriété divise. On assiste à un changement très attendu de culture et d'approche pour les copropriétés québécoises. Qu'il s'agisse de l'étude du fonds de prévoyance ou du carnet d'entretien, ces nouveautés sont des avancées majeures pour protéger le patrimoine bâti et le RGCC appuie ces dispositions. Elles méritent cependant quelques clarifications et ajustements pour garantir une transition harmonieuse et un effet maximal.

1. Obligation d'obtenir un carnet d'entretien (article 1070.2)

L'article 32 du projet de loi n°16 introduit le nouvel article 1070.2 dans le Code. Il prévoit que les syndicats devront se doter d'un carnet d'entretien de l'immeuble.

Nous nous rangeons entièrement derrière cette nouvelle obligation. Peu coûteux, le carnet d'entretien est un document qui permettra un suivi optimal des équipements de la copropriété et une augmentation de leur durée de vie. Évidemment, il est pratiquement impossible de contrôler le respect de ce carnet d'entretien, mais la simple existence de cet outil incitera de nombreuses copropriétés à porter plus d'attention à leur bâtiment. Le respect du carnet d'entretien constituera un nouveau critère pour les acheteurs, ce qui devrait inciter les copropriétés à le suivre.

Nous proposons de remplacer le premier alinéa pour des raisons de clarté. L'article 1070.2 se lirait comme suit :

1070.2. Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les interventions d'entretien faites et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.

Employer la formule « le syndicat » peut prêter à confusion, celui-ci étant composé de plusieurs organes décisionnels, alors que le conseil d'administration est clairement défini. Il est aussi normal que cette tâche revienne au conseil.

D'ores et déjà, il appert que le carnet d'entretien regroupe beaucoup d'éléments différents, dont les manuels des équipements du bâtiment, les certificats de garantie, la liste des tâches d'entretien, qui dépendent parfois de choix de gestion plutôt que d'approches objectives (laver les sols dans les corridors une ou deux fois par semaine, par exemple). Ces documents, ainsi que d'autres éléments du carnet d'entretien, peuvent être compilés directement par le syndicat, selon la complexité du bâtiment et les choix des

administrateurs. Nous pensons que la formulation de cet article doit rester la plus large possible pour laisser au règlement le soin de préciser le contenu et les modalités d'élaboration du carnet d'entretien.

Nous recommandons qu'un professionnel du bâtiment établisse le premier carnet d'entretien ou révise un carnet d'entretien déjà établi, en fonction des dispositions réglementaires pertinentes.

Nous recommandons aussi que le règlement relatif au carnet d'entretien uniformise le plus possible sa forme et son contenu pour assurer une meilleure compréhension et un meilleur emploi de cet outil. Le RGCQ a mis sur pied un comité sur les carnets d'entretien l'an dernier, qui vise à standardiser la forme et le contenu de ceux-ci. Ses travaux se termineront sous peu, à temps pour apporter un éclairage nouveau pour l'élaboration du règlement.

Par ailleurs, contrairement à l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien relève d'une démarche de mise à jour continue, qui ne se prête pas nécessairement à un renouvellement à date fixe, mais bien à des actualisations selon les besoins. Des changements d'équipement ou modifications majeures imposent une révision, ainsi que certains choix de gestion.

2. Obligation d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et de la suivre (1071)

Le projet de loi n°16 introduit une autre nouveauté très attendue : la réforme en profondeur du fonds de prévoyance. La situation est inquiétante depuis plusieurs années, comme l'a révélé entre autres un sondage effectué par le RGCQ, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) en 2015¹. De nombreux syndicats ont un fonds de prévoyance dégarni, qui les laisse à la merci des cotisations spéciales. Le système actuel encourage certaines copropriétés à repousser des travaux majeurs, au détriment du bâtiment et des futurs copropriétaires, qui devront régler la facture.

Nous appuyons à la fois le principe et les dispositions prévues à l'article 1071. Les modalités de rattrapage pour les copropriétés dont le fonds de prévoyance est insuffisant sont assez douces pour éviter un choc financier, tout en accomplissant l'objectif de la loi. Cependant, nous souhaitons apporter quelques modifications et soulever plusieurs questions relatives au fonds de prévoyance.

Tout d'abord, nous nous interrogeons sur l'intérêt d'insérer dans la loi la fréquence de renouvellement. Cet aspect devrait être défini par voie réglementaire, pour permettre une plus grande flexibilité s'il est nécessaire de l'ajuster dans le temps.

De manière subsidiaire, nous recommandons que la fréquence de renouvellement soit de cinq à sept ans, en fonction du jugement du professionnel et de critères qui pourraient être précisés par règlement (la taille du bâtiment ou la complexité des équipements, par exemple). Il ne devrait pas s'écouler plus de sept ans entre deux études du fonds de prévoyance. L'introduction de cette fréquence souple présente deux avantages :

¹ Les résultats du sondage sont accessibles à l'adresse suivante : <https://fr.rgcq.org/sondage-sante-financiere-des-immeubles-de-coproprietes/>.

- Elle évite que tous les syndicats québécois ne renouvellent leur étude du fonds de prévoyance la même année, créant un encombrement, puis un creux prononcé pendant les quatre années suivantes. Cela permettra une meilleure stabilité du marché et un meilleur respect des délais de la part des syndicats;
- Elle permet aux syndicats d'obtenir la prestation dont ils ont besoin, sans renouveler trop fréquemment. Les professionnels que nous avons consultés nous ont indiqué que les conditions des bâtiments peu complexes, qui constituent l'essentiel du parc québécois, changent peu entre cinq et sept ans. Les conclusions de l'étude seraient donc toujours pertinentes dans ce laps de temps, en fonction des observations du professionnel.

Nous recommandons également que les professionnels qui réaliseront des études du fonds de prévoyance disposent de l'expertise technique suffisante et suivent une formation spécialisée. De nombreux professionnels possèdent déjà des connaissances techniques pour monter des études, mais n'ont pas les compétences spécifiques à cet acte. Loin d'être un obstacle à l'élargissement du marché, cette formation permettrait de garantir une certaine homogénéité dans la qualité des études du fonds de prévoyance. Cette formation de base pourrait être complétée par une autre, propre aux immeubles complexes ou en hauteur, qui présentent des caractéristiques particulières.

Nous proposons donc de remplacer le deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil par le suivant :

Le syndicat doit détenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement ayant suivi une formation reconnue par ce règlement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu, les modalités et la fréquence de renouvellement de l'étude.

La formulation actuelle du dernier alinéa de l'article 1071 pourrait également donner une marge de manœuvre aux syndicats pour s'éloigner des conclusions de leur étude du fonds de prévoyance. Nous recommandons de remplacer les mots « sur la base » par « conformément » afin de lever toute ambiguïté.

Enfin, nous nous interrogeons sur les modalités de placement des sommes cotisées au fonds de prévoyance. L'assouplissement proposé est bienvenu et va permettre aux syndicats de faire fructifier les sommes cotisées, épargnant ainsi aux copropriétaires quelques paiements. Cette nouvelle flexibilité ne devrait pas être atteinte au détriment de l'accessibilité des sommes à temps pour les travaux prévus. Les professionnels qui placeront ces sommes devraient vérifier que les conclusions de l'étude sont respectées par les syndicats et que les montants placés seront disponibles pour leur date d'utilisation projetée. Ces informations devraient figurer à l'attestation de l'état des finances du syndicat pour que les professionnels puissent avoir accès à ces informations facilement.

3. Mise en œuvre et équivalence des études du fonds de prévoyance et carnets d'entretien existants

Les nouvelles obligations d'obtenir un carnet d'entretien et une étude du fonds de prévoyance sont accompagnées d'une disposition transitoire, prévue à l'article 137 du projet de loi.

Telle que rédigée, cette disposition ouvre la porte à deux conséquences indésirables :

- Elle pourrait décourager les syndicats de copropriétaires d'obtenir un carnet d'entretien ou une étude du fonds de prévoyance d'ici à la publication du règlement, ne sachant pas sous quelles conditions celles-ci pourraient être acceptées dans le nouveau cadre. Or, la situation serait grandement améliorée si le plus grand nombre possible de syndicats obtenaient ces documents avant que l'obligation n'entre en vigueur;
- Elle pourrait créer un goulot d'étranglement à la fin de la période de trois ans pour obtenir le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance, empêchant une proportion importante de syndicats de disposer de ces documents dans les délais. On a pu constater cet effet avec les inspections de façade obligatoires, nouvelle obligation introduite dans le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) en 2013.

Les professionnels de l'industrie que nous avons consultés ont confirmé deux éléments : les études du fonds de prévoyance existantes sont déjà formatées de manière uniforme sur le marché (les carnets d'entretien adoptent des formes plus diversifiées) et ce sont les bâtiments les plus âgés qui ont besoin d'obtenir ces documents le plus vite possible. Toutefois, nous sommes préoccupés quant à la capacité du marché d'absorber cette nouvelle obligation en seulement trois ans. Nous proposons donc que la mise en œuvre se fasse sur cinq ans, en reprenant les critères fixés par le CBCS. Par conséquent, nous proposons que la disposition transitoire prévue à l'article 137 se lise comme suit :

Pour toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le carnet d'entretien prévu à l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 32 de la présente loi, et l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3° de l'article 33 de la présente loi, doivent être établis et obtenus selon le calendrier suivant :

- *Pour les copropriétés établies avant le (insérer la date précédant de quarante-cinq ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de deux ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.*
- *Pour les copropriétés établies entre le (insérer la date précédant de quarante-quatre ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) et le (insérer la date précédant de vingt-cinq ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de trois ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de*

l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.

- *Pour les copropriétés établies entre le (insérer la date précédant de vingt-quatre ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) et le (insérer la date précédant de quinze ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de quatre ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.*
- *Pour les copropriétés établies après le (insérer la date précédant de quatorze ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de cinq ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.*

Toute étude du fonds de prévoyance déjà obtenue avant l'entrée en vigueur de cette loi sera valide jusqu'à la date de renouvellement prévue au règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil.

Tout carnet d'entretien déjà obtenu avant l'entrée en vigueur de cette loi devra être adapté pour se conformer aux exigences des règlements pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil.

Ces modifications permettraient selon nous d'encourager les syndicats à obtenir ces documents dès aujourd'hui, réduisant ainsi le choc sur le marché à la fin des délais de transition, tout en s'attaquant aux situations les plus urgentes. Il est plus difficile d'accepter tous les carnets d'entretien sans modification, car leur forme et leur contenu sont moins uniformes, que les études du fonds de prévoyance. Il est important de ne pas les rejeter en bloc, puisqu'ils pourraient être simplement adaptés pour se conformer aux nouvelles exigences.

4. Dépenses liées aux parties communes à usage restreint (article 1064)

Nous saluons la reconnaissance du fait que la déclaration de copropriété peut prévoir la répartition des charges relatives aux parties communes à usage restreint. Par ailleurs, les parties communes à usage restreint sont souvent des éléments critiques dans l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment (fenêtres, terrasses, balcons). Il nous semble donc important de rappeler que la plupart des travaux sur ces éléments de l'immeuble sont de la responsabilité exclusive du syndicat, pour éviter les confusions et les erreurs aux conséquences graves. Nous proposons d'ajouter un alinéa à la fin pour que l'article 1064 se lise comme suit :

***1064.** Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.*

La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint.

Le syndicat est toujours le maître d'œuvre des travaux de réparation et de remplacement et entretien à fin conservatoire des parties communes à usage restreint.

La notion d'entretien à fin conservatoire est à distinguer de l'entretien courant. Par exemple, le syndicat serait responsable de remplacer le calfeutrage des fenêtres, mais pas de déneiger les balcons des copropriétaires.

5. Accès aux parties privatives pour les travaux du syndicat (article 1066)

Le projet de loi modifie l'article 1066 du Code civil pour introduire au deuxième alinéa la notion de prêt à usage, qui est insérée dans plusieurs autres articles. Ces ajustements n'amènent pas de commentaires. Cependant, nous pensons que le premier alinéa de cet article mérite clarification. La formulation actuelle laisse planer une ambiguïté sur la nature des travaux concernés. Nous proposons donc les modifications suivantes :

***1066.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat.*

Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.

Supprimer la notion d'urgence contribue à lever le flou législatif autour de la nature des travaux qui pourraient permettre au syndicat d'intervenir à l'intérieur de parties privatives et de réaffirmer ses pouvoirs.

Transactions en copropriété

Le projet de loi n°16 renforce la protection des acheteurs en copropriété, avec raison. L'achat d'une fraction de copropriété s'apparente parfois à un acte de foi et le nouveau copropriétaire découvre l'étendue des problèmes après la transaction. Plusieurs dispositions viennent corriger cette situation problématique et vont permettre, enfin, de valoriser les copropriétés saines et bien gérées, plutôt que celles où les charges communes sont maintenues artificiellement basses.

1. Attestation des finances et de l'immeuble (articles 1072.2 et 1068.1)

Le nouvel article 1072.2 introduit une obligation pour le syndicat : tenir une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble. Le nouvel article 1068.1 prévoit que cette attestation, sans doute inspirée du modèle ontarien², doit être remise par le vendeur au promettant acheteur de sa fraction.

² En Ontario, le vendeur doit remettre à l'acheteur d'une fraction de copropriété divise un état de divulgation du syndicat et un exemplaire du guide sur les condominiums préparé par l'Autorité

Il est intéressant de noter que le promettant acheteur ne pourra renoncer à cette attestation. Le promettant acheteur sera donc véritablement mieux informé et l'impact de cette nouveauté sera réel.

Pour transmettre une information uniforme, tant pour le syndicat que pour l'acheteur, l'attestation doit être standardisée. Le règlement devra donc prévoir une liste prédéterminée des informations qui y figureront. Elles devraient notamment comporter des renseignements généraux sur l'immeuble (destination de l'immeuble, nombre d'unités, présence d'unités commerciales, copropriété par phases, etc.), son état (sommaire exécutif de l'étude du fonds de prévoyance, en fonction du règlement relatif, sommaires des inspections légales à jour pour les façades et les stationnements, si applicable, etc.), sa gestion financière (états financiers, cotisation au fonds de prévoyance, au fonds d'autoassurance et déficit provisionnel si applicable, montant des primes et des franchises d'assurance du syndicat, valeur assurable de l'immeuble, état des impayés actualisé au trimestre).

2. Consentement éclairé du promettant acheteur (article 1068.2)

Tandis que les articles 1072.2 et 1068.1 ne font pas débat, l'article 1068.2 est plus complexe. L'idée derrière cet article est bonne et permet au promettant acheteur d'obtenir des renseignements supplémentaires, peut-être plus à jour, directement auprès du syndicat. Si l'attestation des finances et de l'immeuble ressemble à une carte d'identité du syndicat, cette étape permet d'en obtenir une radiographie.

Cependant, la formulation de l'article 1068.2 pourrait engager la responsabilité des administrateurs, si le promettant acheteur ne considère pas qu'ils sont diligents ou si les renseignements fournis ne lui permettent pas de donner un consentement éclairé. Comment le syndicat peut-il s'assurer de donner les renseignements pertinents? Doit-il répondre à toutes les questions du promettant acheteur? Quelles sont les limites de cette interaction? Ces questions pourraient être résolues en clarifiant cet article et en balisant cette étape. Un système similaire existe en Ontario où le syndicat peut fournir, moyennant des frais plafonnés à 100 \$, un document d'information sur le syndicat³. Il ne faudrait alors pas s'inspirer de l'attestation des finances et de l'immeuble, trop statique, mais plutôt prendre exemple sur la *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP) ou les formulaires fournis par les notaires, en les enrichissant.

La loi ontarienne prévoit dans le détail les informations qui sont transmises. Elles pourraient être décrites dans un règlement. Cet arrangement permettrait de sécuriser l'ensemble des parties et baliserait le rôle du syndicat, ce qui aiderait les administrateurs à faire face à cette tâche supplémentaire. Ce faisant, on s'assurerait aussi que, dans le cas des transactions sans courtier immobilier, les promettant acheteurs bénéficient du même niveau d'information pour donner un consentement éclairé.

condominiale de l'Ontario (L.O. 1998, chap. 1987, 72(1) et suivants). Le contenu de cet état de divulgation est prévu en détail dans la loi.

³ Outre l'état de divulgation remis par le vendeur, les syndicats de copropriétaires ontariens doivent remettre un certificat d'information à quiconque le demande, moyennant des frais (L.O. 1998, chap. 1987, 76(1) et suivants). Là aussi, la liste des informations qui doivent y figurer est détaillée dans la loi.

Plus le transfert de ces informations est encadré, plus les transactions seront fluides. Par ailleurs, cette transparence accrue va favoriser les copropriétés bien gérées et au fait de leurs obligations sur le marché immobilier.

3. Inspection préachat

Le projet de loi prévoit aussi des dispositions sur l'inspection préachat. Bien qu'il ne s'agisse pas d'aspects spécifiques à la copropriété, ces avancées contribuent à rassurer les acheteurs. Le RGCQ considère cependant que les inspections préachat en copropriété diffèrent grandement de celles réalisées en résidence unifamiliale. Il est utopique d'imaginer que les inspecteurs feront le tour des parties communes des grandes tours d'habitation pour évaluer l'ensemble des éléments du bâtiment.

Les inspecteurs devraient donc suivre une formation spécifique reconnue par règlement pour s'assurer de comprendre les particularités de ce mode d'habitation. Ils devraient minimalement analyser l'attestation de l'état de l'immeuble, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et être capables de faire la différence entre les parties privatives, communes et communes à usage restreint. Ces éléments permettront aux inspecteurs d'aider les acheteurs à bien évaluer les différents aspects de la transaction. Un règlement devrait préciser l'étendue de l'inspection préachat en copropriété et la responsabilité de l'inspecteur.

Déclaration de copropriété

Le projet de loi n°16 apporte son lot de nouveautés pour la déclaration de copropriété. Ces mesures pourraient toutefois être bonifiées pour renforcer la transparence autour de la déclaration et lever des ambiguïtés.

1. Clause pénale dans l'acte constitutif (article 1053)

L'article 1053 du Code civil est révisé pour préciser que les clauses pénales devront désormais faire partie de l'acte constitutif. Le débat était ouvert depuis plusieurs années et cette disposition permet de le clore. Nous accueillons favorablement cette disposition, si les majorités simplifiées prévues à l'article 1097 révisé sont adoptées.

La disposition transitoire prévue à l'article 136 du projet de loi précise que les clauses pénales existantes avant l'entrée en vigueur de la loi seront réputées faire partie de l'acte constitutif. Cette disposition est significative puisqu'elle évitera aux syndicats de voter à nouveau pour ces clauses ou de procéder à une réécriture de leur déclaration, simplifiant les démarches et réduisant les coûts.

Le législateur devrait clarifier l'article 1053 pour préciser le contenu de la clause pénale qui apparaîtra dans l'acte constitutif afin de lever toute ambiguïté. La formulation actuelle laisse planer un doute qui peut être facilement dissipé. Faut-il que le principe seulement de la clause pénale soit indiqué dans l'acte constitutif, puis ses modalités (montants d'amende, infractions couvertes) détaillées dans les règlements ou est-ce que tout ce contenu doit être dans l'acte constitutif? La question se posera dans de nombreux cas et il vaut mieux apporter une réponse dès maintenant. Le RGCQ recommande que le principe de la clause pénale soit intégré à l'acte constitutif, mais que ses modalités (montant des amendes et infractions couvertes) soient prévues au règlement de

l'immeuble. Cela évite que chaque ajustement aux montants des amendes ou aux infractions couvertes soit notarié, évitant des coûts supplémentaires aux syndicats.

2. Règlement de l'immeuble (article 1060)

L'article 1060 vient réaffirmer l'état du droit en précisant que les modifications au règlement de l'immeuble doivent être constatées par écrit. Cette modification s'inscrit dans l'esprit du projet de loi d'apporter une plus grande transparence au fonctionnement de la copropriété, ainsi qu'une plus grande lisibilité pour les acheteurs potentiels, qui pourront prendre connaissance de tous les règlements écrits. Néanmoins, nous proposons deux modifications pour nous assurer que cet objectif sera complètement atteint.

Tout d'abord, nous proposons la modification suivante à la dernière phrase du premier alinéa de l'article 1060 :

***1060.** La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, une fois adoptées en vertu de l'article 1096 C.c.Q., elles doivent être constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat pour être opposables aux tiers.*

Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.

Cette modification permet entre autres de rappeler que les règlements sont adoptés par l'assemblée. Plus loin, nous proposerons d'autres mesures pour empêcher les modifications tacites à la déclaration de copropriété. Ce procédé opaque va à l'encontre de l'esprit du projet de loi et des intérêts de la plupart des occupants et futurs occupants de la copropriété.

Nous suggérons aussi que cet article soit accompagné d'une disposition transitoire visant à faire le ménage dans le registre des règlements tenu par le syndicat. Dans de nombreuses copropriétés, les nouveaux règlements se retrouvent souvent uniquement dans les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires. Ils sont bel et bien déposés par écrit, mais pas compilés. Un registre à jour des règlements garantit une meilleure lisibilité et rapidité dans la transmission de l'information et empêche les oublis purs et simples de certains règlements. Pour y remédier, nous proposons la disposition suivante :

Le syndicat a jusqu'au (2 ans après l'entrée en vigueur de la loi) pour constituer ou mettre à jour le registre des règlements. Tout règlement ne figurant pas au registre à cette date sera réputé ne pas exister.

Cette disposition simple permet de s'assurer que les administrateurs effectuent une compilation efficace. Elle ne coûte rien et est utile pour tous.

Majorités et assemblée des copropriétaires

Les assemblées de copropriétaires sont un des éléments centraux de la vie en copropriété. Source de frustration, de conflit, mais aussi organe décisionnel indispensable, elles méritent que leur mode de fonctionnement soit revu. Le projet de loi n°16 s'emploie à le faire en proposant des changements majeurs et positifs. Nous proposons ici plusieurs modifications et pistes de réflexion

1. Abaissement des majorités pour améliorations et transformations (article 1097)

La principale nouveauté quant aux assemblées tient dans la modification des majorités prévues à l'article 1097 du Code civil. L'abaissement du seuil aux trois quarts des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés pour prendre de nombreuses décisions, dont les travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes, est une petite révolution dans le monde de la copropriété. Elle devrait avoir un impact immédiat sur les taux de participation aux assemblées puisque les absents auront tort et ne pourront plus bloquer la prise de décision. Ce renversement du fardeau permettra de lutter contre le désintérêt de nombreux copropriétaires vis-à-vis des assemblées.

Le RGCQ propose une modification formelle au premier alinéa de cet article, pour simplifier la formulation. Il devrait se lire ainsi :

« Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions qui concernent [...] »

2. Présomption de procuration entre indivisaires pour l'assemblée (article 1090)

La modification proposée à l'article 1090 crée une présomption de procuration entre indivisaires d'une même fraction. Elle permet a priori de faciliter le déroulement des assemblées et de s'épargner des procurations entre conjoints par exemple. Cependant, en l'absence de définition légale des copropriétés par phases, elle expose certains de ces syndicats, à l'organisation juridique complexe, à des conséquences indésirables.

Nous recommandons que l'article 1090 ne soit pas modifié tant que les copropriétés par phases n'auront pas été définies et encadrées par la loi.

3. Suspension du droit de vote et inéligibilité (article 1094)

Le projet de loi ouvre l'article 1094 dans un souci d'uniformisation de la rédaction pour enlever la mention au fonds de prévoyance. Nous sommes d'avis que cet article pourrait aussi faire l'objet d'un autre ajustement de cohérence.

En effet, il prévoit que les copropriétaires qui n'ont pas acquitté leur quote-part des charges communes seront privés de leur droit de vote à l'assemblée. Il est cependant muet sur leur éligibilité. Il nous semblerait normal qu'un copropriétaire privé de droit de vote soit aussi inéligible à la fonction d'administrateur. Il est injuste de refuser de participer aux dépenses de la copropriété, puis d'essayer de représenter les copropriétaires. On veut éviter que la rétention des charges communes devienne un mode de contestation. L'article 1094 devrait donc être modifié comme suit :

1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes, est privé de son droit de vote et est inéligible à la fonction d'administrateur.

4. Calcul du quorum et du total des voix (article 1099)

Nous proposons une autre modification de cohérence à l'article 1099. En l'état actuel, cet article réduit le nombre de voix uniquement dans les situations de double majorité, comme celles prévues aux articles 1097 et 1098. Nous sommes d'avis que cette disposition devrait s'appliquer pour tous les votes, ainsi qu'au quorum de l'assemblée. Le nouvel article 1099 se lirait donc comme suit :

1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.

Cette modification est simple et, surtout, simplifiera la gestion des assemblées dans toutes les copropriétés concernées, tout en incitant les mauvais payeurs à s'acquitter de leurs charges communes.

Relations entre le conseil d'administration et les copropriétaires et résolution des blocages

Le projet de loi n°16 est riche en nouveautés pour le conseil d'administration. On lui attribue de nouvelles tâches, on redéfinit ses rapports avec les copropriétaires et on prévoit aussi des dispositions pour régler les blocages et conflits.

1. Registre de la copropriété (articles 1070 et 1070.1)

L'article 1070, à nouveau modifié après le projet de loi 141, et le nouvel article 1070.1 viennent clarifier le contenu du registre de la copropriété et des documents qui doivent être tenus à disposition des copropriétaires, ainsi que leurs modalités de consultation et de copie. Ces nouveautés et précisions sont bienvenues et viendront régler plusieurs débats dans les syndicats. Par souci de clarté, nous recommandons que l'article 1070 soit présenté sous forme de liste numérotée ou par tirets. Il sera ainsi facile d'identifier les différents documents qui doivent être réunis et accessibles.

2. Transmission des procès-verbaux et résolutions de l'assemblée et du conseil d'administration sous 30 jours aux copropriétaires (articles 1086.1 et 1102.1)

Les articles nouveaux 1086.1 et 1102.1 du Code civil tels que proposés par ce projet de loi créent une nouvelle obligation pour les administrateurs : la notification aux copropriétaires des procès-verbaux et des résolutions du conseil d'administration et de l'assemblée sous 30 jours. Le principe derrière cette disposition est bon et permet de s'assurer que tous les copropriétaires ont connaissance des décisions qui sont prises dans la copropriété.

Nous recommandons que la formulation de « notifier » soit modifiée pour « transmettre », ce qui donne plus de flexibilité au conseil d'administration pour informer les copropriétaires.

3. Annulation et modification par le tribunal des décisions de l'assemblée et du conseil d'administration (articles 1086.2 et 1103)

Corollaire de la transmission des procès-verbaux et résolutions du conseil et de l'assemblée, le projet de loi introduit la possibilité pour un copropriétaire ou un administrateur de contester une décision du conseil d'administration et étend cette possibilité aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

L'article 1086.2 nouveau et 1103 révisé partagent presque la même formulation. La principale nouveauté dans ces deux cas est la possibilité pour le tribunal de modifier une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée, plutôt que de simplement l'annuler. Cette évolution va créer plus de problèmes qu'elle ne va apporter de solutions.

En limitant l'action du tribunal à la simple annulation ou au maintien d'une décision du conseil ou de l'assemblée, on permet un degré de contrôle externe suffisant. Si les décisions de l'assemblée ou du conseil sont à ce point préjudiciables qu'elles mettent en doute leur jugement, le juge a déjà la possibilité de nommer un administrateur provisoire selon l'article 1086.4. Lui octroyer en plus le pouvoir de modifier ces décisions crée une situation où les démarches judiciaires seront plus longues, complexes et coûteuses, puisqu'il faudra que le tribunal se prononce sur la meilleure décision à prendre. Nous sommes aussi préoccupés de la latitude donnée aux tribunaux pour s'immiscer dans les décisions de l'assemblée et du conseil d'administration sans que ce pouvoir soit balisé dans la loi.

Par souci de simplicité, nous recommandons donc d'ôter au tribunal le pouvoir de modifier les décisions de l'assemblée et du conseil. Le RGCQ considère que la plupart des litiges en copropriété devraient être résolus autrement que devant le tribunal et privilégie plutôt la mise en place d'un tribunal administratif spécialisé à cette fin qui simplifierait leur traitement.

Par ailleurs, nous attirons l'attention sur la formulation choisie à l'article 1086.4 d'« administrateur provisoire ». Ce terme existe déjà pour désigner l'administrateur choisi par le promoteur avant l'assemblée de transition. Nous suggérons une autre terminologie pour éviter une confusion, comme « administrateur tiers ».

Enfin, nous nous interrogeons quant à savoir si ces dispositions viennent court-circuiter les clauses de médiation et d'arbitrage qui existent dans de nombreuses déclarations de copropriété. Ces clauses permettent de désencombrer les tribunaux et offrent des voies plus économiques que le tribunal pour résoudre les litiges en copropriété. Il serait bon que ces deux systèmes puissent coexister.

Démarrage des copropriétés et rôle du promoteur

Le rôle du promoteur va être plus encadré et ses responsabilités précisées dans ce projet de loi. La plupart des mesures proposées sont positives, mais certaines peuvent mener à des situations problématiques.

1. Définition du promoteur (article 1093)

L'article 1093 est légèrement modifié pour remplacer « l'habiter » par « l'occuper ». Son ouverture nous permet de corriger une de ses formulations imprécises.

Le promoteur est défini selon le pourcentage des fractions qu'il détient alors que c'est plutôt le nombre de voix à l'assemblée qui devrait être pris en compte. Les fractions ont des quotes-parts différentes et la majorité des fractions ne représente pas nécessairement la majorité des voix. Or, c'est bien ce critère qui permet d'avoir le contrôle sur le syndicat et qui devrait servir à définir le promoteur. Nous proposons donc que l'article 1093 soit modifié comme suit :

1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, détient la majorité des voix à l'assemblée ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'occuper une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

2. Remboursement par le promoteur de la différence entre son budget prévisionnel et les dépenses réelles de la copropriété après la transition (article 1791)

L'article 1791 révisé prévoit que le promoteur devra rembourser la différence entre le budget prévisionnel qu'il a préparé et le budget réel de la copropriété dans son premier exercice financier après la transition. Cette mesure n'est pas punitive, mais bien un simple ajustement pour s'assurer que le promoteur prévoit les sommes les plus justes possibles dans les documents initiaux.

Ce principe est positif et s'inscrit dans une démarche de responsabilisation des acteurs du milieu de la copropriété. Il n'est pas nécessaire de punir, mais bien d'ajuster. La portée et certaines dispositions de cet article pourraient être précisées pour éviter qu'il donne lieu à de nombreuses situations ambiguës et litigieuses.

La limite au premier exercice financier permet de baliser les variations « normales » des différents coûts. Parfois, plus de cinq ans peuvent s'écouler entre l'établissement du budget prévisionnel, remis dans la note d'information, et la transition de la copropriété. Des variations imprévisibles sur le coût de certains matériaux ou services peuvent se produire entretemps. Il est tout de même de la responsabilité du promoteur d'anticiper le plus possible ces cas de figure pour donner le portrait le plus juste qu'il soit. Cette disposition semble donc raisonnable et le promoteur est le mieux placé pour donner un portrait juste de la situation.

Le fait que la période d'ajustement ne concerne que le premier exercice financier empêche cependant d'évaluer la justesse de certaines projections du promoteur, comme les sommes allouées au fonds de prévoyance. Que faire si, au moment du renouvellement de l'étude du fonds de prévoyance, le syndicat s'aperçoit que les sommes prévues dans celle fournie par le promoteur ont été sous-estimées? Ce point sera traité plus en détail dans la section suivante.

L'article 1791 ne lève pas complètement le voile sur les éléments qui feront l'objet de cette compensation. Nous sommes d'avis que la formulation actuelle laisse une place trop importante à l'interprétation et qu'elle générera de nombreux litiges. Par exemple, le promoteur pourrait indiquer que l'immeuble sera surveillé par des gardes de sécurité et le prévoir au budget prévisionnel. S'il prévoit que ces heures de surveillance sont juste le jour et en semaine, les sommes allouées seront relativement basses. Au moment de la transition, le conseil d'administration décide que ce service ne remplit pas efficacement son rôle s'il n'est pas assuré en permanence. Il s'ensuivra une différence de coût considérable, causée par une différence d'interprétation d'un service déjà budgété. Cette différence est-elle admissible à un ajustement? Un règlement devrait compléter cet article pour baliser les situations donnant lieu à un remboursement. S'agit-il de la modulation d'un élément déjà prévu ou de l'apparition d'une nouvelle dépense? Que faire si les tarifs obtenus par le promoteur sont bien inférieurs à la réalité du marché à cause de son pouvoir d'achat supérieur à celui du syndicat? Il est indispensable de préciser ces cas de figure au risque de voir se multiplier de longues et coûteuses procédures devant les tribunaux.

3. Documents à remettre par le promoteur au moment de la transition (1106.1)

Le nouvel article 1106.1 donne une liste détaillée des documents que le promoteur doit fournir au syndicat au moment de la passation des pouvoirs. La question principale que soulève cet article a trait à l'étude du fonds de prévoyance.

Il est impossible d'évaluer précisément le montant des sommes à allouer au fonds de prévoyance avant la construction d'un bâtiment. Même si les plans de construction étaient réalisés exactement, la moindre erreur au moment de l'installation d'un élément peut avoir des conséquences sur sa durée de vie qu'il est impossible de calculer avant que le professionnel puisse l'inspecter visuellement. Le promoteur doit donc faire de son mieux pour évaluer justement les contributions au fonds de prévoyance, mais il ne peut arriver à un résultat exact.

L'article 1106.1 prévoit que le promoteur devra fournir au conseil d'administration l'étude du fonds de prévoyance dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire. Outre les difficultés à anticiper les contributions au fonds de prévoyance avant la transition, cette disposition laisse la porte ouverte à ce que le promoteur remette une étude sous-estimée. Minimalement, on devrait prévoir que le promoteur fasse réaliser l'étude par un professionnel indépendant, après la construction de l'immeuble, avec des sommes prévues au budget du syndicat. Idéalement, l'étude serait commandée par le syndicat après la transition.

L'objectif de cette mesure et des autres qui ont trait au fonds de prévoyance est de s'assurer que les copropriétés cotisent suffisamment et de manière graduelle pour aplanir les coûts et éviter les cotisations spéciales. Pour y arriver, la meilleure solution est la suivante : il faudrait que le promoteur prévoie un montant de cotisation de 0,5 % de la valeur assurable du bâtiment, définie par un professionnel indépendant, par année dans son budget prévisionnel et que le syndicat doive faire réaliser une étude du fonds de prévoyance au cours de son premier exercice financier après la transition et suivre ses recommandations. Cette solution a deux avantages majeurs. Tout d'abord, elle permet de s'assurer que les contributions prévues au fonds de prévoyance avant l'étude sont réalistes et proches des conclusions de l'étude. De plus, elle permet d'éviter des disputes

avec le promoteur autour des sommes prévues au budget prévisionnel selon l'article 1791.

Le carnet d'entretien ne posera pas les mêmes problèmes pour les copropriétés puisque ce document est beaucoup plus technique et repose moins sur des considérations financières que l'étude du fonds de prévoyance. Le promoteur est aussi la personne la mieux placée pour recenser tous les équipements du bâtiment et prévoir leurs modalités d'entretien. Il est donc très positif que le promoteur fournisse ce document dès le démarrage de la copropriété.

4. Protection des dépôts des acheteurs (article 1791.1)

Le projet de loi prévoit réparer une iniquité entre acheteurs de copropriétés neuves. Dorénavant, tous les acomptes versés à un promoteur ou un constructeur pour acheter une fraction de copropriété doivent être protégés. Présentement, seuls les acomptes de 50 000 \$ et moins sont protégés pour les bâtiments couverts par Garantie Construction Résidentielle (GCR), c'est-à-dire les copropriétés comptant quatre unités privatives superposées et moins. Les autres acheteurs ne bénéficient pas de cette protection et il est très positif que le nouvel article 1791.1 prévoie que tous les acomptes soient désormais protégés. Cependant, le dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel n'est pas une méthode appropriée pour atteindre cet objectif. Les sommes déposées sur ces comptes ne sont pas protégées une fois qu'elles ont été retirées par le promoteur. Si ce dernier fait faillite ou met un terme au projet avant qu'il soit terminé, le fait que les acomptes aient transité par des comptes détenus en fidéicomis ne changera rien à la situation des acheteurs.

Il ne serait pas non plus raisonnable de bloquer ces sommes jusqu'à la livraison du projet. Il est normal que les promoteurs puissent demander des acomptes afin de bénéficier de liquidités pour démarrer la construction de leur projet. Il est tout aussi naturel que ces acomptes soient protégés pour éviter à l'acheteur d'assumer le risque du promoteur sur le projet. Ce moyen de protection devrait être simple et unique pour les dépôts qui ne sont pas pour l'instant couverts par GCR. Ces dispositions seraient facilement définissables par règlement, ce qui assurerait une relative flexibilité en cas de modification quant aux règles entourant les plans de garantie notamment. Nous recommandons donc que l'article 1791.1 soit simplifié comme suit :

1791.1. Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé.

Les moyens et les modalités pour protéger cet acompte seront déterminés par règlement du gouvernement.

5. Recours en cas de manque d'information de la part du promoteur (article 1793)

L'article 1793 modifié introduit la possibilité pour l'acheteur de copropriété qui n'a pas reçu de note d'information ou qui en a reçu une lacunaire ou erronée de demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette nouveauté est bienvenue et nous proposons de modifier les délais qui y sont associés pour s'assurer de la qualité de l'administration provisoire du syndicat. Tant que les copropriétaires n'ont pas le contrôle du syndicat, certaines lacunes ou erreurs dans la note d'information ne sont pas apparentes. Il peut

s'agir d'un budget grandement sous-estimé ou d'une qualité de services insatisfaisante, par exemple. Pour éviter le plus de situations où les copropriétaires réaliseraient des erreurs ou lacunes trop tard, nous recommandons que l'action doive être intentée dans les 90 jours de l'assemblée de transition ou de la vente, en privilégiant la plus tardive des deux dates.

Éléments de réforme absents du projet de loi n°16

Article 1074.2

Les copropriétés québécoises ont connu une première réforme l'an dernier, lorsque le gouvernement a légiféré sur les règles entourant l'assurance des copropriétés à l'intérieur du projet de loi 141. Parmi ces dispositions, l'interprétation des assureurs du nouvel article 1074.2 représente un recul important pour les copropriétés. Il se lit comme suit :

1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

Les déclarations de copropriété comprennent souvent des dispositions voulant que les copropriétaires soient responsables (à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat) des dommages causés par leur faute ou leur négligence, par le fait d'un bien dont ils sont légalement responsables. Les tribunaux ont reconnu par le passé que les copropriétaires assument ainsi, contractuellement, la responsabilité des dommages causés par le fait des biens sous leur responsabilité, sans égard à quelque faute ou négligence de leur part⁴.

Dans les faits, depuis l'entrée en vigueur de cette disposition, les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires refusent systématiquement de rembourser au syndicat la franchise que ce dernier a déboursée auprès de son assureur. Des travaux urgents ne sont pas effectués au détriment de l'immeuble et des copropriétaires. Cela est d'autant plus regrettable que le projet de loi 141 prévoit une nouvelle obligation pour les copropriétaires de souscrire à une assurance responsabilité civile, précisément pour faire face à ces situations. L'intention du législateur n'est donc pas de priver les syndicats de la présomption existante. L'interprétation des assureurs n'en est que plus scandaleuse.

Ces cas problématiques vont déboucher sur des recours judiciaires, longs et coûteux pour les copropriétaires. Les actes des assureurs augmentent les coûts de la vie en copropriété de manière indue, sans que les primes et les franchises des polices d'assurance diminuent par ailleurs. Pour remédier à cette situation, et revenir à un système éprouvé, nous recommandons que l'article 1074.2 soit modifié comme suit :

1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de

⁴ *Syndicat Belvédère Bloc 10 c. Macmahon*, 2017 QCCQ 12287 (CanLII).

réparer le préjudice causé par *le fait autonome d'un bien dont il est le gardien* ou par les personnes dont il est responsable.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

Règlements relatifs à l'assurance

Le 13 juin dernier, l'Assemblée nationale adoptait le projet de loi 141, présenté par le ministre des Finances de l'époque, qui prévoyait de nombreuses dispositions sur l'assurance des copropriétés. De nombreuses dispositions de cette loi doivent être précisées par voie réglementaire. Un an plus tard, des sujets aussi importants que le fonds d'autoassurance et la franchise raisonnable restent flous pour les syndicats de copropriétaires et les entreprises du domaine. Ces règlements soulèvent de nombreuses questions et le RGCQ a participé à la consultation relative à ces dispositions à l'automne 2018.

Nous souhaiterions que des propositions de formulation de ces règlements puissent être discutées avant leur adoption. De plus, le cadre réglementaire gagnerait à être précisé rapidement pour lever le doute quant à la marche à suivre pour les syndicats.

Par ailleurs, nous saluons l'article 135 du projet de loi n°16 qui avance l'entrée en vigueur des nouvelles obligations prévues à l'article 1075 du Code civil.

Modifications tacites de la déclaration de copropriété

Le projet de loi n°16 semble prendre position contre les modifications tacites de la déclaration de copropriété, notamment à l'article 1096. Cependant, il manque une ou plusieurs mentions explicites qui permettraient de lever toute ambiguïté sur la question. Il ne fait aucun doute que les modifications tacites sont problématiques autant pour les occupants de la copropriété que pour les acheteurs potentiels. Elles créent une incertitude et un flou difficilement justifiables.

La meilleure solution serait d'ajouter à la fin de l'article 1052 du Code civil l'alinéa suivant :

« Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre. »

Cette modification peut être complétée par un autre ajout, à la fin de l'article 1054 :

« Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble. »

Ces formules simples permettent de s'assurer que les modifications tacites sont proscrites. En leur absence, la loi n'est pas assez claire pour ne pas être contournée et n'empêchera pas de nouveaux litiges sur ce point. Si l'intention du législateur est bien d'interdire toute modification tacite à la déclaration de copropriété, dans l'esprit de transparence et de clarification du projet de loi, ces modifications supplémentaires doivent être adoptées.

Définition des gestionnaires et des gérants de copropriété

L'emploi de la notion de gérant de copropriété dans l'article 1085 du Code civil prête à confusion et devrait être aboli. Un exercice de réflexion sur les fonctions de gérant et de gestionnaire développé dans un ouvrage récent d'Yves Joli-Coeur nous donne des pistes de solution pour corriger cette situation⁵.

Par ailleurs, le RGCC rassemble de nombreux gestionnaires de copropriété et la plupart d'entre eux ne souhaitent pas être considérés comme des gérants. Ils souhaitent au contraire que le statut du gestionnaire soit reconnu et formalisé pour faciliter leur travail et plus de transparence vis-à-vis de leurs pouvoirs et responsabilités auprès des syndicats.

Nous proposons donc la modification suivante :

***1085.** L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gestionnaire choisi, ou non, parmi les copropriétaires.*

La portée de son mandat est définie par l'entremise d'un contrat de travail ou un contrat de service.

Si notre recommandation sur le remplacement de la notion de gérant par celle de gestionnaire est reprise, le législateur devra prévoir les modifications de cohérence dans les autres articles du Code civil qui mentionnent le gérant.

Par ailleurs, la tâche des gestionnaires de copropriété serait grandement facilitée si le Registraire des entreprises du Québec prévoyait un emplacement où ils pourraient apparaître dans la fiche d'entreprise du syndicat. Cela permettrait de représenter le syndicat dans de nombreuses interactions avec des fournisseurs de services, comme Hydro-Québec, et d'accomplir les tâches qui leur sont déléguées efficacement.

Encadrement des gestionnaires de copropriété

La gestion de copropriétés est la grande absente de ce projet de loi. Aujourd'hui, cette pratique n'est pas du tout encadrée, au détriment du public comme de la profession. Les syndicats font face à deux problèmes : comment reconnaître la compétence de celui qui se présente comme gestionnaire et comment se prémunir contre de possibles abus ou malversations? Quant aux gestionnaires, ils peinent à obtenir des tarifs adaptés à leurs services, à cause, entre autres, de confrères qui coupent dans les prix et les services. Il en résulte un secteur chaotique, difficilement lisible pour le consommateur alors que les sommes en jeu représentent parfois des millions de dollars par syndicat.

Un consensus existe depuis longtemps pour remédier à ce problème. Il faut :

- Que la pratique du gestionnaire soit encadrée par un ordre professionnel ou un organisme d'autoréglementation⁶;
- Qu'il soit assujéti à un code de déontologie;

⁵ Yves Joli-Coeur (2019). *Gestionnaire de copropriété ou gérant? Deux entités à la fois semblables et différentes*. Montréal, Wilson & Lafleur.

⁶ Il existe des modèles d'encadrement dont il est possible de s'inspirer, dans d'autres provinces et à l'étranger, notamment en Belgique avec l'IPI (Institut professionnel des agents immobiliers) qui regroupe les courtiers immobiliers et les syndics professionnels.

- Qu'il détienne une assurance responsabilité;
- Qu'il dispose d'un compte en fidéicommiss lorsqu'il fait de l'administration du bien d'autrui;
- Que ses clients puissent avoir accès à un fonds d'indemnisation.

Ces conditions doivent être accompagnées d'une obligation de suivre une formation spécifique ou de justifier un niveau équivalent. Cet encadrement doit être mis en place le plus vite possible pour répondre aux besoins criants du marché et s'assurer que l'évolution positive de la copropriété québécoise qui viendra avec ce projet de loi ne soit pas un coup d'épée dans l'eau à cause d'une gestion hasardeuse. Les gestionnaires sont souvent embauchés par de grands syndicats. Ces derniers ont souvent des besoins plus importants d'entretien du bâtiment et des budgets conséquents.

Une fois ces principes adoptés dans une loi, les mécanismes de cet encadrement doivent être définis par voie réglementaire. Ces discussions devront intégrer toutes les parties prenantes pour parvenir à un consensus fort et des solutions pratiques. Il faudra notamment répondre aux questions suivantes :

- Qui sera assujéti à ce cadre? Une limite devra être tracée entre les gestionnaires qui devront répondre à tous ces critères et ceux qui pourront pratiquer sous la supervision d'un titulaire de permis. Selon nous, il faut distinguer le gestionnaire qui agit à titre de conseiller auprès du conseil d'administration et qui a donc une influence sur la prise de décision de l'exécutant, qui ne fait qu'appliquer les consignes de son employeur ou du conseil.
- Comment organiser cet encadrement? Les gestionnaires de copropriété devraient détenir un certificat de pratique, à l'instar des inspecteurs en bâtiment. Cette certification devrait cependant être gérée par un ordre professionnel ou un organisme d'autoréglementation.

Plusieurs formations existent déjà et il devrait être possible de reconnaître les acquis de l'expérience, afin de ne pas bouleverser le marché. Un niveau de protection supplémentaire est cependant nécessaire et s'inscrit dans la logique de ce projet de loi. Cet encadrement pourrait être amorcé par l'article suivant :

1085.1. Toute personne nommée à titre de gestionnaire doit être membre d'un ordre professionnel ou d'un organisme d'autoréglementation ayant pour objet la protection du public déterminé par règlement du gouvernement et avoir complété avec succès une formation reconnue par ce règlement. Dans le cas d'une personne morale ou d'une société, ces conditions s'imposent alors aux personnes physiques qui exercent pour son compte les fonctions de gestion.

Le règlement peut assujettir l'exercice des fonctions de gestionnaire à d'autres conditions ou en permettre l'exercice à des conditions différentes et préciser les modalités d'exercice de ces fonctions.

Résolution des litiges en copropriété

La vie en copropriété génère une quantité colossale de litiges. Qu'il s'agisse de problèmes de voisinage, d'infractions à la déclaration de copropriété ou encore de disputes

contractuelles avec des fournisseurs de services, toutes les situations peuvent donner lieu à des recours et des poursuites devant les tribunaux. En outre, face à la longueur, la complexité et les coûts associés à ces démarches, de nombreux copropriétaires ne font même pas valoir leurs droits. La copropriété québécoise est face à un problème d'accès à la justice.

Heureusement, les solutions existent pour y remédier. L'Ontario et la Colombie-Britannique ont mis en place des tribunaux administratifs spécifiques pour prendre en charge les litiges en copropriété. Dans les deux cas, les démarches commencent par une partie éducative, suivie d'efforts de médiation avant que le tribunal ne puisse trancher. De plus, ces deux systèmes sont dématérialisés, ce qui accélère les procédures tout en réduisant les coûts.

Le système utilisé en Ontario par l'autorité condominiale de la province est basé sur la plateforme PARLe, développée à l'Université de Montréal⁷. Cette plateforme est par ailleurs employée avec succès par l'Office de la protection du consommateur (OPC) pour traiter certains différends qui lui sont soumis.

Une autre solution serait d'élargir les pouvoirs de l'éventuel Tribunal administratif du logement pour qu'il puisse traiter des causes en copropriété. Cette solution ne peut être choisie que si les moyens appropriés sont accordés pour limiter les délais et garantir la qualité des décisions rendues.

Dans tous les cas, les litiges en copropriété doivent être mieux pris en compte. Il faut éviter que la copropriété devienne une zone de non-droit, où chacun peut ignorer la loi, les règlements et la déclaration de copropriété sans être inquiété. Nous recommandons la mise en place d'un projet pilote à court terme pour évaluer la meilleure voie à prendre entre les deux présentées ici.

Formation des administrateurs

La tâche des administrateurs de copropriété est complexe et ingrate. Ils ont la charge de faire fonctionner le syndicat et peuvent engager leur responsabilité dans plusieurs des tâches qu'ils accomplissent pour la collectivité des copropriétaires. Dans leur intérêt et dans celui des syndicats, les administrateurs devraient tous suivre une formation de base. Celle-ci devrait être courte, dématérialisée pour être pratique et offerte à un coût modique. Pour être efficace, elle devrait être validée dans les trois mois suivant la nomination d'un nouvel administrateur et être valide pour plusieurs années. Le modèle pourrait être un croisement entre les formations obligatoires demandées en Ontario et offertes par l'autorité condominiale provinciale et le système de carte de compétence des embarcations de plaisance demandé par le gouvernement fédéral, qui délègue à des tiers désignés la formation et la certification.

Attestation de conformité des travaux de construction

Le RGCQ avait noté, dans le projet de loi 401, l'intention du législateur de prévoir que les entrepreneurs et promoteurs (constructeurs-propriétaires), dans les cas déterminés par

⁷ Plus d'informations sur le système de l'OPC sont accessibles ici : <https://www.opc.gouv.qc.ca/a-propos/parle/> et sur la plateforme PARLe en général ici : <https://www.cyberjustice.ca/parle-3/nos-solutions-logicielles/parle-2/>.

règlement, soient tenus de fournir une attestation de conformité des travaux de construction au Code de construction et aux normes de construction édictées par une municipalité, le cas échéant (articles 16. 16.1 et 16.2 du projet de loi 401). Évidemment, nous souhaitons alors que les immeubles en copropriété soient assujettis à cette obligation, dans un contexte où les acheteurs des unités construites par les promoteurs ne peuvent absolument pas intervenir lors de la construction de leur immeuble en devenir. Nous désirons que le gouvernement envisage de rétablir cette mesure, non reprise dans le projet de loi n°16 et l'applique aux constructeurs et promoteurs d'immeubles en copropriété.

Mutualisation des fonds de prévoyance

La réforme en profondeur des fonds de prévoyance est l'occasion de proposer un système encore plus ambitieux de mutualisation à l'échelle provinciale. Les fonds de prévoyance des syndicats québécois pourraient être regroupés dans un fonds commun visant à financer les travaux majeurs, les travaux d'urgence et le rattrapage des déficits au fonds de prévoyance. Cette force de frappe financière permettrait aux copropriétés de régler leurs problèmes de financement de manière solidaire, autosuffisante et à bas coût. Ce fonds commun engrangerait des intérêts sur les sommes avancées aux copropriétés qui en auraient besoin et pourrait investir une partie des sommes réunies dans d'autres pans de l'économie. Loin d'être utopique, il s'agit d'une solution pragmatique et facilement réalisable pour que les syndicats gardent le contrôle de leur destinée financière. Cette mutualisation pourrait être réalisée sous le modèle de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

Copropriétés par phases

Les copropriétés par phases créées selon la méthode des déclarations concomitantes sont une création notariale postérieure à la refonte du Code civil de 1994. Cette méthode est amplement décrite dans un ouvrage de Serge Allard⁸. Populaires auprès des promoteurs, elles permettent de développer un projet en plusieurs étapes et d'assurer une plus grande densification du territoire. Cette organisation se retrouve dans des copropriétés de toute taille, elle n'est pas réservée aux grands ensembles.

Comme nous l'avons évoqué dans nos commentaires à propos de l'article 1090, la non-reconnaissance de ces copropriétés dans le Code civil peut mener à des situations inadaptées à leur réalité. Ce mode d'organisation ne va pas disparaître et il est urgent que le Code civil soit modifié pour le prendre en compte. Cela permettrait de clarifier plusieurs aspects de leur administration, notamment leur couverture d'assurance.

Conclusion

Le RGCQ accueille très favorablement le projet de loi n°16, dont les dispositions et les principes directeurs représentent une avancée tant attendue pour les copropriétés québécoises. Nos commentaires sont nombreux, mais ils visent surtout à améliorer les dispositions proposées et à éviter les conséquences indésirables de certaines d'entre elles. Nous nous rangeons derrière l'esprit de ce projet de loi et la plupart de ses articles sans réserve. Nous regrettons néanmoins que plusieurs mesures incontournables en

⁸ Serge Allard (2014). *Droit et pratique de la copropriété par phases*. Montréal, Wilson & Lafleur.

soient absentes. Nous poursuivrons nos efforts pour arriver à une refonte complète du droit de la copropriété et assurer le futur de ce mode d'habitation au Québec. Le gouvernement peut compter sur l'entière collaboration du RGCQ pour contribuer au progrès de la copropriété et à la diffusion des nouveautés législatives et réglementaires auprès du public.

Résumé des recommandations du RGCQ

1. Préciser la formulation du premier alinéa de l'article 1070.2;
2. Prévoir qu'un professionnel du bâtiment établisse le premier carnet d'entretien ou révisé un carnet d'entretien déjà établi, en fonction des dispositions réglementaires pertinentes;
3. Établir un standard détaillé du carnet d'entretien par voie réglementaire;
4. Prévoir, par voie réglementaire, une fréquence de renouvellement souple des études du fonds de prévoyance de cinq à sept ans;
5. Préciser que les professionnels habilités à réaliser des études du fonds de prévoyance doivent disposer des connaissances techniques nécessaires et suivre une formation spécifique;
6. Prévoir explicitement que « les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées conformément aux recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance »;
7. Baliser les modalités de placement des sommes du fonds de prévoyance;
8. Étendre la période de mise en œuvre de l'étude du fonds de prévoyance de trois à cinq ans, en fonction de la date de publication de la déclaration de copropriété;
9. Reconnaître toutes les études du fonds de prévoyance comme équivalentes jusqu'à leur date de renouvellement prévue par voie réglementaire;
10. Reconnaître, avec les ajustements nécessaires au standard, les carnets d'entretien existants;
11. Affirmer le fait que le syndicat est le maître d'œuvre pour les travaux sur les parties communes à usage restreint;
12. Clarifier la formulation de l'article 1066 pour s'assurer que le syndicat aura accès aux parties privatives pour réaliser des travaux sur les parties communes;
13. Préciser, par voie réglementaire, le contenu de l'attestation des finances et de l'immeuble;
14. Préciser et baliser les demandes de renseignements des promettant acheteurs auprès du syndicat en s'inspirant du DRCOP et des formulaires soumis par les notaires;
15. Prévoir que les inspecteurs préachat qui exerceront en copropriété devront suivre une formation spécifique à ce mode d'habitation, ainsi que les modalités de l'inspection;
16. Préciser que seul le principe de la clause pénale sera intégré à l'acte constitutif et que ses modalités figureront dans les règlements de l'immeuble;

17. Préciser la formulation de l'article 1060;
18. Prévoir une disposition transitoire pour que les syndicats mettent en ordre le règlement de l'immeuble;
19. Retirer la modification proposée de l'article 1090;
20. Rendre inéligible à la fonction d'administrateur, en plus de lui retirer son droit de vote à l'assemblée, tout copropriétaire qui ne s'est pas acquitté de ses charges communes depuis plus de trois mois;
21. Retirer du total des voix et du calcul du quorum les voix des copropriétaires qui n'ont pas acquitté leurs charges communes depuis plus de trois mois;
22. Ôter la possibilité pour le tribunal de modifier les décisions du conseil d'administration et de l'assemblée;
23. Modifier la définition du promoteur à l'article 1093;
24. Préciser les éléments et les modalités pouvant donner lieu à une compensation du promoteur pour les différences entre le budget prévisionnel et les dépenses du premier exercice financier de la copropriété;
25. Prévoir que la première étude du fonds de prévoyance de la copropriété soit réalisée dans le premier exercice financier après l'assemblée de transition et que, avant cette date, le promoteur prévoie des cotisations annuelles au fonds de prévoyance s'élevant à 0,5 % de la valeur assurable de l'immeuble;
26. Reformuler l'article 1791.1 pour s'assurer que les méthodes proposées permettent effectivement de protéger les acomptes des acheteurs par un système simple et unique pour ceux qui ne sont pas protégés par GCR pour l'instant;
27. Faire commencer le délai de 90 jours pour exercer un recours contre le promoteur en cas de lacune ou d'erreur dans la note d'information à la date la plus tardive entre l'assemblée de transition ou de la vente;
28. Reformuler l'article 1074.2 pour clarifier la situation entourant les sinistres survenus à l'intérieur d'une partie privative;
29. Consulter les parties prenantes puis publier les règlements relatifs à l'assurance des copropriétés prévus au projet de loi 141 à court terme;
30. Insérer des indications explicites pour interdire les modifications tacites de la déclaration de copropriété;
31. Remplacer la notion de gérant par celle de gestionnaire de copropriété pour lever la confusion existante;
32. Encadrer la gestion de copropriétés;
33. Mettre en place un mécanisme spécifique, rapide et peu coûteux pour résoudre les litiges en copropriété;

34. Introduire l'obligation pour les administrateurs de copropriété de suivre une formation spécifique de base;
35. Prévoir que les constructeurs et promoteurs d'immeubles en copropriété fournissent une attestation de conformité des travaux;
36. Mutualiser les fonds de prévoyance québécois pour utiliser ces sommes afin d'investir dans les travaux des copropriétés;
37. Définir les copropriétés par phases dans la loi.

Tableau des modifications proposées par le RGCQ

Le tableau ci-dessous présente les dispositions actuelles du Code civil, les propositions du gouvernement prévues au projet de loi n°16 (surlignées en jaune) et les recommandations du RGCQ (surlignées en vert).

Code civil du Québec	Projet de loi n°16	Recommandations du RGCQ
<p>1052. La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.</p>		<p>1052. La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.</p> <p>Elle ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.</p> <p>Art. 131. (Disposition transitoire)</p> <p>Le deuxième alinéa de l'article 1052 du Code civil, édicté par l'article 38 de la présente loi, est déclaratoire.</p>
<p>1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.</p> <p>Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.</p>	<p>Art. 24.</p> <p>1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.</p> <p>Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges communes et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.</p> <p>Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris toute clause pénale applicable en cas de</p>	<p>Art. 39.</p> <p>1053. L'acte constitutif de copropriété :</p> <p>1° définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes;</p> <p>2° détermine la valeur relative de chaque fraction et décrit la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des contributions aux charges communes ainsi que le nombre de voix attachées à chaque fraction;</p> <p>3° précise les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires;</p> <p>4° contient toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété;</p> <p>5° prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes.</p>

	<p>contravention à la déclaration de copropriété.</p> <p>Art. 136 (Disposition transitoire)</p> <p>Les clauses pénales applicables en cas de contravention à une déclaration de copropriété incluses dans le règlement d'un immeuble avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputées faire partie de l'acte constitutif de copropriété conformément à l'article 1053 du Code civil, modifié par l'article 24 de la présente loi.</p>	
<p>1054. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.</p> <p>Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.</p>		<p>1054. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.</p> <p>Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.</p> <p>Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble.</p>
<p>1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.</p> <p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une</p>	<p>Art. 25</p> <p>1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat.</p>	<p>1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, une fois adoptées en vertu de l'article 1096 C. c. Q., elles doivent être constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat pour être opposables aux tiers.</p> <p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de</p>

<p>emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p>	<p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficière doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p> <p>Disposition transitoire</p> <p>Le syndicat a jusqu'au (2 ans après l'entrée en vigueur de la loi) pour constituer ou mettre à jour le registre des règlements. Tout règlement ne figurant pas au registre à cette date sera réputé ne pas exister.</p>
<p>1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.</p>	<p>Art. 26</p> <p>1064. Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.</p> <p>La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1064. Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.</p> <p>La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint.</p> <p>Le syndicat est toujours le maître d'œuvre des travaux de réparation, remplacement et entretien à fin conservatoire des parties communes à usage restreint.</p>
<p>1065. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire.</p>	<p>Art. 27</p> <p>1065. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire. Celui qui, par quelque</p>	

	<p>mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété doit le notifier au syndicat dans les 15 jours. Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou la prête en vertu d'un prêt à usage doit également le notifier et mentionner, selon le cas, le nom du locataire ou de l'emprunteur, ainsi que la durée du bail ou du prêt.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1066. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.</p> <p>Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.</p>	<p>Art. 28</p> <p>1066. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.</p> <p>Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1066. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.</p> <p>Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.</p>
	<p>Art. 29</p> <p>1068.1. Celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2.</p> <p>Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte</p>	

	<p>de contrôle du promoteur sur le syndicat.</p> <p>Art. 147 2°(Disposition finale)</p> <p>Les dispositions des articles 29 et 35, en ce qu'elles édictent les articles 1068.1 et 1072.2 du Code civil, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article 1072.2 du Code civil, édicté par l'article 35.</p>	
	<p>Art. 29</p> <p>1068.2. Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1068.2. Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785.</p> <p>La nature des renseignements, le format de la demande du promettant acheteur et de la réponse du syndicat pourront être précisés dans un règlement du gouvernement.</p>
<p>1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p> <p>Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au</p>	<p>Art. 30</p> <p>1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement avec les intérêts de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p> <p>Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf</p>	

<p>paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.</p> <p>L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.</p>	<p>à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.</p> <p>L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1069. A person who acquires a fraction of divided co-ownership, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, is bound to pay all common expenses due with respect to that fraction at the time of the acquisition.</p> <p>A person contemplating the acquisition of such a fraction may request from the syndicate of co-owners a statement of the common expenses due with respect to the fraction and the syndicate is thereupon authorized to provide the statement to him, subject to the syndicate giving prior notice to the owner of the fraction or his successors; in such a case, the prospective acquirer is bound to pay the common expenses only if the statement is provided to him by the syndicate within 15 days of the request.</p> <p>The statement provided is adjusted to the last annual budget of the co-owners.</p>	<p>Art. 30</p> <p>1069. A person who acquires a fraction of an immovable under divided co-ownership, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, is bound to pay all common expenses due with respect to that fraction at the time of the acquisition.</p> <p>A person contemplating the acquisition of such a fraction may request from the syndicate of co-owners a statement of the common expenses due with respect to the fraction and the syndicate is thereupon authorized to provide the statement to him, subject to the syndicate giving prior notice to the owner of the fraction or his successors; in such a case, the prospective acquirer is bound to pay the common expenses only if the statement is provided to him by the syndicate within 15 days of the request.</p> <p>The statement provided is adjusted to the last annual budget of the co-owners.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	

<p>1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.</p> <p>Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.</p> <p>Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.</p>	<p>Art. 31</p> <p>1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de tous les copropriétaires, de chaque copropriétaire et de chaque locataire locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.</p> <p>¶ Le syndicat tient aussi à leur la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.</p> <p>Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.</p> <p>Art. 138 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour l'application de l'article 1070 du Code civil, modifié par l'article 31 de la présente loi, le syndicat de toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi doit rendre disponibles le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance dans les 60 jours de</p>	<p>1070 : Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire, de chaque locataire et de chaque emprunteur en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci; 2. les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration; 3. les résolutions écrites; 4. le règlement de l'immeuble et ses modifications; 5. les états financiers. <p>Le syndicat tient aussi à la disposition des copropriétaires :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la déclaration de copropriété; 2. les copies de contrats auxquels il est partie; 3. une copie du plan cadastral; 4. l'étude du fonds de prévoyance prévue à l'article 1072; 5. le carnet d'entretien prévu à l'article 1072.1; 6. les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant; 7. tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. <p>La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires se fait en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues au règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.</p>
--	--	--

	<p>la date à laquelle ces documents sont obtenus conformément à l'article 137 de la présente loi.</p> <p>Art. 147 3° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 31, en ce qu'elles concernent le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1072.1 du Code civil, édicté par l'article 35.</p>	<p>Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.</p> <p>Disposition transitoire : les syndicats de copropriétaires doivent obtenir les plans et devis existants sous 3 ans.</p>
	<p>Art. 32</p> <p>1070.1. La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.</p> <p>Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 32</p> <p>1070.2. Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient</p>	<p>1070.2. Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les interventions d'entretien faites et à</p>

	<p>ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.</p> <p>La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.</p> <p>Art. 137 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le carnet d'entretien prévu à l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 32 de la présente loi, et l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3 de l'article 33 de la présente loi, doivent être établis et obtenus au plus tard le jour qui suit de trois ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</p> <p>Ces premiers règlements peuvent prévoir un régime particulier pour les copropriétés établies avant leur entrée en vigueur respective et qui se sont dotées d'un carnet d'entretien ou d'une étude de fonds de prévoyance dans les deux années précédentes, notamment pour prévoir la reconnaissance d'équivalences pour les carnets d'entretien et les études de fonds de prévoyance déjà obtenus.</p> <p>Art. 147 4° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 32, en ce qu'elles édictent l'article 1070.2 du Code civil, entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil, édicté par cet article.</p>	<p>faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.</p> <p>La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement.</p> <p>Art 137 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le carnet d'entretien prévu à l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 32 de la présente loi, et l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3 de l'article 33 de la présente loi, doivent être établis et obtenus selon le calendrier suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour les copropriétés établies avant le (insérer la date précédant de quarante-cinq ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de deux ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u> • <u>Pour les copropriétés établies entre le (insérer la date précédant de quarante-quatre ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) et le (insérer la date précédant de vingt-cinq ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de trois ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u> • <u>Pour les copropriétés établies entre le (insérer la date précédant de vingt-quatre</u>
--	--	--

		<p><u>ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) et le (insérer la date précédant de quinze ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de quatre ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>• Pour les copropriétés établies après le (insérer la date précédant de quatorze ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de cinq ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u> <p>Toute étude du fonds de prévoyance déjà obtenue avant l'entrée en vigueur de cette loi sera valide jusqu'à la date de renouvellement prévue au règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil.</p> <p>Tout carnet d'entretien déjà obtenu avant l'entrée en vigueur de cette loi devra être adapté pour se conformer aux exigences des règlements pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil.</p>
<p>1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.</p>	<p>Art.33</p> <p>1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est</p>	<p>1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est</p>

	<p>déterminée par le conseil d'administration.</p> <p>Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.</p> <p>Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.</p> <p>Art. 137 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le carnet d'entretien prévu à l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 32 de la présente loi, et l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3 de l'article 33 de la présente loi, doivent être établis et obtenus au plus tard le jour qui suit de trois ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</p> <p>Ces premiers règlements peuvent prévoir un régime particulier pour les copropriétés établies avant leur entrée en vigueur respective et qui se sont dotées d'un carnet d'entretien ou d'une étude de fonds de prévoyance dans les deux</p>	<p>déterminée par le conseil d'administration.</p> <p>Le syndicat doit détenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement ayant suivi une formation reconnue par ce règlement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu, les modalités et la fréquence de renouvellement de l'étude.</p> <p>Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées conformément aux recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.</p> <p>Art. 137 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le carnet d'entretien prévu à l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 32 de la présente loi, et l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3 de l'article 33 de la présente loi, doivent être établis et obtenus selon le calendrier suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Pour les copropriétés établies avant le (insérer la date précédant de quarante-cinq ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de deux ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</i>
--	---	---

	<p>années précédentes, notamment pour prévoir la reconnaissance d'équivalences pour les carnets d'entretien et les études de fonds de prévoyance déjà obtenus.</p> <p>Art. 139 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour toute copropriété établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le conseil d'administration doit, au plus tard dans les 30 jours suivant la première assemblée annuelle tenue suivant l'obtention de la première étude du fonds de prévoyance, fixer les sommes à verser au fonds de prévoyance en application du troisième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3° de l'article 33 de la présente loi.</p> <p>Dans la période entre l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil et le moment où les sommes sont fixées conformément au premier alinéa du présent article, les sommes à verser au fonds de prévoyance sont d'au moins 5 % des contributions des copropriétaires aux charges communes.</p> <p>Art. 140 (Disposition transitoire)</p> <p>Si l'étude du fonds de prévoyance prévue à l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3 de l'article 33 de la présente loi, révèle que le fonds s'avère insuffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes, le conseil d'administration doit fixer les sommes qui seront versées annuellement dans ce fonds de façon à ce que celui-ci soit suffisant après une période d'au plus 10 ans suivant la date d'obtention de la première étude.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour les copropriétés établies entre le (insérer la date précédant de quarante-quatre ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) et le (insérer la date précédant de vingt-cinq ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de trois ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u> • <u>Pour les copropriétés établies entre le (insérer la date précédant de vingt-quatre ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) et le (insérer la date précédant de quinze ans l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de quatre ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u> • <u>Pour les copropriétés établies après le (insérer la date précédant de quatorze ans et 364 jours l'entrée en vigueur de la loi) au plus tard le jour qui suit de cinq ans l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil ou du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, selon le cas.</u> <p><u>Toute étude du fonds de prévoyance déjà obtenue avant l'entrée en vigueur de cette loi sera valide jusqu'à la date de renouvellement prévue au règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil.</u></p> <p><u>Tout carnet d'entretien déjà obtenu avant l'entrée en vigueur de cette loi devra être adapté pour se conformer aux exigences des</u></p>
--	---	--

	<p>Art. 147 5° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 33, en ce qu'elles édictent les deuxième et troisième alinéas de l'article 1071 du Code civil, et des dispositions de l'article 34, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par l'article 33</p>	<p>règlements pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil.</p>
<p>1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.</p> <p>La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.</p> <p>Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.</p>	<p>Art. 34</p> <p>1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé qui comprennent les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance.</p> <p>La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.</p> <p>Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance.</p> <p>Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	

	<p>Art. 35</p> <p>1072.1. Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 35</p> <p>1072.2. Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande.</p> <p>Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.</p> <p>La forme, le contenu et les modalités de cette attestation sont déterminés par règlement du gouvernement.</p> <p>Art. 147 2°(Disposition finale)</p> <p>Les dispositions des articles 29 et 35, en ce qu'elles édictent les articles 1068.1 et 1072.2 du Code civil, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article 1072.2 du Code civil, édicté par l'article 35.</p>	
<p>1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges</p>		<p>1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges</p>

<p>communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.</p> <p>Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.</p>		<p>communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome d'un bien dont il est le gardien ou par les personnes dont il est responsable.</p> <p>Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.</p>
<p>1075. L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.</p> <p>Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.</p>	<p>Art. 135 (DISPOSITION TRANSITOIRE)</p> <p>Malgré le paragraphe 12° de l'article 814 du chapitre 23 des lois de 2018, les dispositions de l'article 643 de cette loi entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.</p> <p>*Note : par conséquent la date d'entrée en vigueur du nouvel article 1075 prévue au PL 141 est modifiée.</p>	
	<p>Art. 36</p> <p>1076.1. Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause</p>	<p>Art. 37</p> <p>1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative</p>	

<p>un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.</p>	<p>lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.</p> <p>Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 38</p> <p>1083.1. Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1085. L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les copropriétaires.</p> <p>Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.</p>		<p>1085 L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gestionnaire choisi, ou non, parmi les copropriétaires.</p> <p>La portée de son mandat est définie par l'entremise d'un contrat de travail ou un contrat de service.</p>
		<p>1085.1. Toute personne qui exerce le métier de gestionnaire doit être membre d'un ordre professionnel ou d'un organisme d'autoréglementation ayant pour objet la protection du public déterminé par règlement du gouvernement et avoir complété avec succès une formation reconnue par ce règlement. Dans le cas d'une personne morale ou d'une société, ces conditions s'imposent alors aux personnes physiques qui exercent pour son compte les fonctions de gestion.</p>

		Le règlement peut assujettir l'exercice des fonctions de gestionnaire de copropriété à d'autres conditions ou en permettre l'exercice à des conditions différentes et préciser les modalités d'exercice de ces fonctions.
1086. Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.	<p>Art. 39</p> <p>1086. Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 40</p> <p>1086.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	1086.1. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires copie du procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou de toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.
	<p>Art. 40</p> <p>1086.2. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou aux mépris de leurs droits.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner</p>	1086.2. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou aux mépris de leurs droits.

	<p>le demandeur à des dommages-intérêts.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 40</p> <p>1086.3. Si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
	<p>Art. 40</p> <p>1086.4. Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1086.4. Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur tiers et déterminer les conditions et modalités de son administration.</p>
<p>1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.</p> <p>Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.</p>	<p>Art. 41</p> <p>1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.</p> <p>Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y</p>	

<p>L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.</p>	<p>constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.</p> <p>L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.</p>	<p>Art. 42</p> <p>1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.</p> <p>L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.</p> <p>L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.</p>
<p>1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une</p>	<p>Art. 44</p> <p>1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter l'occuper</p>	<p>1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, détient la majorité des voix à l'assemblée ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter l'occuper une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p>

fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.	<p>une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.</p>	<p>Art. 45</p> <p>1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote et inéligible à la fonction d'administrateur.</p>
<p>1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.</p>	<p>Art. 46</p> <p>1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété ou à modifier le règlement de l'immeuble.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;</p> <p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la</p>	<p>Art. 47</p> <p>1097. Sont prises à la majorité par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés, les décisions qui concernent :</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;</p> <p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties</p>	<p>1097. Sont prises à la majorité par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les des copropriétaires présents ou représentés, les décisions qui concernent :</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;</p>

<p>répartition du coût de ces travaux;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p>	<p>communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p>
<p>1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.</p>	<p>Art. 48</p> <p>1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.</p>
<p>1102. Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.</p>	<p>Art. 49</p> <p>1102. Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, ou à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	

	<p>Art. 50</p> <p>1102.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1102.1. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires copie du procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou de toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.</p>
<p>1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p>	<p>Art. 51</p> <p>1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 90 jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 90 jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p>
	<p>Art. 52</p> <p>1103.1. Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p>	

	Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.	
<p>1104. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.</p>	<p>Art. 53</p> <p>1104. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection la nomination d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1106.1. Dans les 3 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article 1070.</p>	<p>Art. 54</p> <p>1106.1. Dans les 30 jours suivant de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre fournir au syndicat :</p> <p>1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;</p> <p>2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;</p> <p>3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;</p> <p>4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.</p> <p>Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.</p>	<p>1106.1. Dans les 30 jours suivant de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre fournir au syndicat :</p> <p>1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance, réalisés par un professionnel indépendant et aux frais du syndicat; (ou formulation alternative pour les études du fonds de prévoyance);</p> <p>2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;</p> <p>3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;</p> <p>4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.</p> <p>Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut</p>

	<p>Art. 141 (Disposition transitoire)</p> <p>Pour l'application du paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 1106.1 du Code civil, édicté par l'article 54 de la présente loi, le promoteur d'une copropriété doit fournir le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance au syndicat dans les six mois de la tenue de l'assemblée extraordinaire prévue à l'article 1104 du Code civil, lorsque celle-ci est tenue dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3 de l'article 33.</p> <p>Art. 147 6° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 54, en ce qu'elles édictent le paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 1106.1 du Code civil, entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 32, en ce qui concerne le carnet d'entretien, ou en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, édicté par l'article 33, en ce qui concerne l'étude du fonds de prévoyance.</p> <p>Art. 147 7° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 54, en ce qu'elles édictent le paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 1106.1 du Code civil, entrent en vigueur le 13 juin 2020 à l'égard des copropriétés divisées établies avant le 13 juin 2018.</p> <p>Art. 147 8° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 54, en ce qu'elles édictent le paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 1106.1 du Code civil, entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du</p>	<p>de fournir ces documents et ces renseignements.</p>
--	--	--

	deuxième alinéa de l'article 1070.1 du Code civil, édicté par l'article 32.	
<p>1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.</p> <p>Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse.</p>	<p>Art. 55</p> <p>1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.</p> <p>Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section, se dédire de la promesse.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1786. Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.</p> <p>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</p>	<p>Art. 56</p> <p>1786. Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.</p> <p>Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.</p> <p>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas</p>	

	<p>d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1787. Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation et que cet immeuble comporte ou fait partie d'un ensemble qui comporte au moins 10 unités de logement, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble comportant 10 résidences ou plus et ayant des installations communes.</p> <p>La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.</p>	<p>Art. 57</p> <p>1787. Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation et que cet immeuble comporte ou fait partie d'un ensemble qui comporte au moins 10 unités de logement, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble comportant 10 résidences ou plus et de résidences ayant des installations communes.</p> <p>La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	
<p>1788. La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la</p>	<p>Art. 58</p> <p>1788. La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du</p>	

<p>gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.</p> <p>Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.</p>	<p>projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.</p> <p>Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.</p> <p>Art. 147 9° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 58 entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article 1788 du Code civil, édicté par cet article.</p>	
<p>1791. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.</p> <p>Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et des dépenses et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance.</p>	<p>Art. 59</p> <p>1791. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.</p> <p>Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et des dépenses et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes.</p> <p>Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat</p>	<p>1791. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.</p> <p>Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et des dépenses et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes.</p> <p>Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le</p>

	<p>pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées, avec les intérêts. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.</p>
	<p>Art. 60</p> <p>1791.1. Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou un dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.</p> <p>Art. 147 10° (Disposition finale)</p> <p>Les dispositions de l'article 60, en ce qu'elles concernent le dépôt dans un compte en fidéicomis, entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de l'article 1791.1 du Code civil, édicté par cet article</p>	<p>1791.1. Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou un dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.</p> <p>Les moyens et les modalités pour protéger cet acompte seront déterminés par règlement du gouvernement.</p>
<p>1793. La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.</p>	<p>Art. 61</p> <p>1793. La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.</p>	<p>1793. La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.</p>

	<p>De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information, ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'ils eût été justifiés de réclamer.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information, ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la date la plus éloignée de l'assemblée de transition ou de la vente, et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'ils eût été justifiés de réclamer.</p>
<p>2724. Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes :</p> <p>1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;</p> <p>2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;</p> <p>3° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance;</p> <p>4° Les créances qui résultent d'un jugement.</p>	<p>Art. 62</p> <p>2724. Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes :</p> <p>1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;</p> <p>2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;</p> <p>3° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance;</p> <p>4° Les créances qui résultent d'un jugement.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p>	

	Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.	
<p>2729. L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.</p>	<p>Art. 63</p> <p>2729. L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale)</p> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	