

Mémoire sur le 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

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire
Mai 2019



© Chambre des notaires du Québec, 2019
101-2045, rue Stanley
Montréal QC H3A 2V4
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793
Télec. : 514-879-1923
www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Rédaction et coordination : Services juridiques et relations institutionnelles, en collaboration avec le groupe d'experts en droit de la copropriété composé de Me Catherine Béland, notaire, Me Stéphane Brunelle, notaire, Me Micheline Chalut, notaire, Me Yves Papineau, avocat et Me Josée Perreault, notaire qui ont contribué aux éléments de réflexion pour la rédaction de ce mémoire.

Dépôt légal : 2^e trimestre 2019
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978- 978-2-924887-19-6 (PDF)

Table des matières

Préambule	5
Introduction	6
Sommaire des recommandations	9
Principales recommandations	9
Autres recommandations	11
Commentaires généraux	13
Modifications tacites à la déclaration de copropriété	13
Contribution des copropriétaires aux charges communes relatives aux parties communes à usage restreint	15
Étude du fonds de prévoyance et le carnet d’entretien	16
Attestation sur l’état des finances.....	18
Certificat de localisation	19
Détention et transmission d’informations confidentielles	21
Délai pour la transmission des informations par le syndicat.....	23
Hypothèque mobilière	24
Assemblée des copropriétaires	27
Contrat préliminaire et note d’information.....	27
Budget prévisionnel.....	28
Acompte versé	29
Gestion de la copropriété	31
Règlements d’application	32
Sensibilisation des copropriétaires à la réforme.....	34
Commentaires légistiques	35
Article 1053	35
Articles 1066, 1070 et 1079.....	35

Article 1068.2	36
Article 1070 al.3	36
Article 1070.1	37
Articles 1070.2 et 1071.....	37
Articles 1086.2 et 1103.....	37
Article 1097	38
Article 1106.1	38
Article 1785	38
Autres commentaires.....	39
Réforme de la Régie du logement.....	39
Loi sur le bâtiment.....	40
Hypothèque légale de la construction	41
Conclusion.....	43
Annexe	1

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires, officiers publics et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Le domaine de la copropriété fait partie intégrante de la pratique professionnelle des notaires, ces derniers étant notamment experts en droit immobilier. Ils jouent un rôle dans la création de la copropriété divise en rédigeant la déclaration de copropriété, en conseillant les parties lors du financement et de l'achat d'une partie privative et en donnant les conseils juridiques nécessaires afin d'assurer le bon fonctionnement quotidien de la copropriété selon les lois et règlements en vigueur. Les notaires sont donc présents auprès de toutes les parties prenantes (promoteurs, copropriétaires, administrateurs, etc.) durant toute la vie de la copropriété divise et collaborent avec les autres professionnels et intervenants afin de veiller à la durabilité de l'immeuble et de sa gestion ainsi qu'au bien-être du public.

Voilà pourquoi la Chambre se sent interpellée par la présente consultation, y voyant une occasion de mettre à profit l'expertise juridique en matière de copropriété divise au bénéfice du législateur afin que les modifications proposées par la nouvelle loi répondent à la réforme tant attendue dans ce domaine, et ce, depuis plusieurs années.

Introduction

À l'occasion des consultations particulières et des auditions publiques, la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») répond avec plaisir à l'invitation lancée par la Commission de l'aménagement du territoire et soumet le présent mémoire portant sur le projet de loi n° 16, intitulé *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* (« **PL 16** »)¹.

La Chambre accueille très favorablement ce projet de loi, dont l'objectif principal, en matière de copropriété divise, apporte une plus grande protection de la collectivité que constituent les copropriétaires. Il vise à protéger contre des préjudices liés à un manque d'encadrement des règles de gestion des syndicats de copropriété et à un vieillissement prématuré des immeubles causé par un entretien préventif souvent déficient, faute de capacité financière. La Chambre réclame depuis plus de dix ans une réforme du droit des copropriétés. Déjà en 2009, elle mettait sur pied, avec l'appui du ministère de la Justice, le Groupe de travail sur la copropriété, qui devait présenter des recommandations afin d'assurer une meilleure protection du public en cette matière. C'est en 2011 que le Groupe de travail remettait son rapport au ministre de la Justice, lequel constituait quelques mois plus tard le Comité consultatif sur la copropriété (« **Comité consultatif** ») qui fut chapeauté par la Chambre. En décembre 2012, le ministre de la Justice rendait public le rapport de ce comité qui faisait état des consultations menées par la Chambre auprès des citoyens et de représentants du secteur de la copropriété résidentielle. Les consultations auront permis de cibler les problématiques et obtenir un portrait des propriétaires de condominiums. Plus de cent personnes ont été entendues (syndicats et copropriétaires) et un forum avec quinze organismes a été tenu en marge des consultations.

¹ 3 avril 2019, 42^e législature, 1^{re} session

Par la suite, depuis 2013, la Chambre a collaboré étroitement avec le ministère de la Justice, en émettant ses commentaires sur des propositions de modifications législatives et réglementaires dans ce domaine. Plus récemment, la Chambre émettait des commentaires au ministre des Finances du Québec sur les modifications proposées au régime des assurances des copropriétés² et lors de la consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés.³

La volonté de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation à présenter des modifications législatives substantielles tenant compte de la grande majorité des recommandations faites par la Chambre et le Comité consultatif ne peut qu'être saluée. Le PL 16 démontre clairement la détermination du gouvernement à réformer le droit de la copropriété divise et à y moderniser ses règles de fonctionnement.

La Chambre tient particulièrement à saluer les propositions de modifications présentées au PL 16 en ce qui a trait à l'établissement d'un carnet d'entretien et à la constitution d'une étude obligatoire du fonds de prévoyance, qu'elle considère comme essentiels pour la préservation de la qualité des bâtiments et ainsi mieux protéger les copropriétaires contre des préjudices liés à une mauvaise gestion et à un vieillissement prématuré des immeubles. Elle note également l'obligation du syndicat des copropriétaires à fournir aux promettants acheteurs un portrait complet de l'immeuble et de sa gestion. Ces derniers pourront se forger une meilleure opinion quant à l'état de la copropriété leur permettant de prendre une décision d'achat mieux éclairée.

Étant donné l'implication de longue date de la Chambre aux travaux ministériels pour une réforme de la copropriété divise, les recommandations formulées dans le présent mémoire s'ajoutent à celles déjà présentées au ministre de la Justice en 2012 et incluses dans le rapport du Comité consultatif.⁴ Au bénéfice des membres de la commission, un tableau

² CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Commentaires sur les modifications proposées au régime des assurances des copropriétés*, Montréal, juillet 2017, ISBN 978-2-920028-84-5

³ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Commentaires sur la consultation préalable à la proposition d'un règlement relatif à l'assurance des copropriétés*, Montréal, novembre 2018, ISBN 978-2-924887-12-763

⁴ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport du Groupe de travail sur la copropriété*, Montréal, janvier 2013

comparatif des recommandations formulées à l'époque avec les modifications proposées par le PL 16, est présenté en annexe des présentes.

Ensuite, bien que l'analyse de la Chambre et les recommandations formulées au présent mémoire porteront en très grande majorité sur l'encadrement de la copropriété divise, il est important de souligner que la Chambre reçoit très favorablement l'intention du législateur d'encadrer l'inspection en bâtiment et les règles de la conciliation en matière de logement d'habitation ainsi que de confirmer de façon non discutable l'assujettissement des syndicats de copropriété à la *Loi sur le bâtiment*⁵. Quelques commentaires seront formulés en lien avec ces sujets.

⁵ RLRQ, c. B-1.1

Sommaire des recommandations

Principales recommandations

Aux termes du présent mémoire, la Chambre recommande principalement ce qui suit :

- ❖ Ajouter au Code civil une mention explicite quant à l'impossibilité de modifier tacitement la déclaration de copropriété à l'article 1052 C.c.Q., afin d'empêcher à l'avenir toute confusion à ce sujet.
- ❖ En lien avec la constitution d'un fonds de prévoyance et à l'établissement d'un carnet d'entretien, modifier la disposition transitoire introduite à l'article 139 du PL 16 pour y établir une méthode d'atteinte progressive des sommes à détenir et y instaurer des normes d'inspections obligatoires des parties communes. De plus, modifier son article 138 afin d'y prévoir la communication de l'étude du fonds de prévoyance lors de l'assemblée générale si cette dernière a lieu avant l'expiration du délai.
- ❖ Réviser l'article 29 du PL 16 en matière d'attestation financière en prenant en considération sa difficulté d'application. À cet effet, elle recommande qu'un proposant acheteur puisse obtenir du syndicat cette attestation et que dès lors, toute promesse d'achat ne devienne ferme, qu'à la suite d'une déclaration de réception et de satisfaction du proposant acheteur.
- ❖ Obliger le promoteur à fournir au syndicat une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment et ses dépendances sur l'ensemble du terrain et démontrant les parties communes dûment complétées et le syndicat à tenir à la disposition des copropriétaires une copie authentique du certificat de localisation global et à le tenir à jour.
- ❖ Quant à l'octroi d'une hypothèque mobilière, modifier les articles 1076.1 et 1097 C.c.Q. afin d'en circonscrire les conditions dans un règlement du gouvernement permettant ainsi de préciser les biens mobiliers sur lesquels un syndicat peut

statuer une telle hypothèque et à quelles conditions ainsi que prévoir si le fonds de prévoyance peut faire l'objet d'une hypothèque pour le fins pour lesquelles ce fonds doit être légalement constitué. De plus, l'article 34 de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des personnes morales devrait être modifié afin d'y exclure de son application les syndicats de copropriété.

- ❖ Introduire une habilitation réglementaire au Code civil du Québec permettant au gouvernement de mettre sur pied des projets pilotes en matière de modes alternatifs de règlement des différends, notamment en matière de médiation, afin d'encourager le règlement des conflits autrement que par des moyens traditionnels.
- ❖ Adopter un seul règlement d'application pour l'ensemble des éléments prévus par règlement du gouvernement en matière de copropriété divise afin de faciliter le repérage des droits et obligations de chacun et procéder à la création d'une table de travail impliquant tous les intervenants concernés afin de cerner les enjeux et y répondre adéquatement.
- ❖ Former, le plus rapidement possible, par le gouvernement, un comité composé des principaux intervenants du domaine de la copropriété, afin de préparer et mettre en œuvre un plan d'actions visant la sensibilisation des copropriétaires et des administrateurs aux principales nouveautés de la réforme. Ce plan d'actions est nécessaire pour que ces derniers puissent s'approprier les changements et les mettre en application dans les délais impartis et permettre un déploiement efficace des nouveautés législatives et réglementaires lors de leur entrée en vigueur.

Autres recommandations

La Chambre recommande également ce qui suit :

- ❖ Privilégier le libellé suivant au troisième alinéa de l'article 1064 C.c.Q, tel que proposé par le PL 16 que : « La déclaration de copropriété peut prévoir une autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges communes relatives aux réparations majeures apportées aux parties communes à usage restreint et à leur remplacement. »
- ❖ Modifier le nouvel article 1070 C.c.Q. tel qu'introduit par le PL 16 en y ajoutant après « adresse postale » l'expression suivante « ou toutes autres coordonnées, permettant de communiquer par un moyen technologique, prévues à la déclaration de copropriété et pour laquelle la personne concernée aura donné son consentement exprès ». De plus, le Code civil devrait limiter la divulgation, par le syndicat, de certains renseignements qu'il détient, à moins que la personne concernée n'y consente expressément.
- ❖ En lien au délai maximum de réponse du syndicat à une demande de renseignement, remplacer, au deuxième alinéa de l'article 1069 C.c.Q., «quinze» par « dix » et au premier alinéa du nouvel article 1072.2 C.c.Q. introduit à l'article 35 du PL 16 « dans un délai de quinze jours » par « dans un délai de dix jours de la demande » en raison de la vitesse à laquelle les transactions immobilières ont lieu et les outils technologiques disponibles.
- ❖ Retirer les mots « si un copropriétaire le réclame » au troisième alinéa de l'article 1089 C.c.Q afin d'éviter la contradiction avec l'article 349 C.c.Q quant à l'ajournement d'une assemblée.

- ❖ Fusionner les deux alinéas de l'article 1793 C.c.Q., tel que modifié par l'article 76 du PL 16, afin que les recours et les conditions à ceux-ci soient les mêmes pour le contrat préliminaire que pour la note d'information.
- ❖ Modifier l'article 1791 C.c.Q. afin de retirer toute référence aux impôts fonciers et ajouter cette référence à l'article 1786 C.c.Q pour qu'elle se retrouve au contrat préliminaire.
- ❖ Ajouter à l'article 1791.1 C.c.Q après « doit être » le mot « entièrement » pour prévoir une protection de l'acompte dans sa totalité. La Chambre recommande également qu'à l'article 1791.1 C.c.Q introduit par le PL 16, de remplacer « 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 » par « déterminés par un règlement du gouvernement ». Enfin, toujours en lien avec l'acompte versé, la Chambre suggère que le gouvernement modifie le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs afin d'en élargir la protection, autant en ce qui a trait au montant maximum garanti qu'en ce qui a trait aux types d'immeubles visés par ce règlement.
- ❖ Modifier certains articles du Code civil, tel que proposé par le PL 16, afin d'assurer une interprétation juste des dispositions légales. À ce sujet, nous vous référons à la section « Commentaires légistiques ».
- ❖ Entreprendre une réflexion pour que le champ de compétence du Tribunal administratif du logement soit élargi aux différends entourant les copropriétés ayant une destination résidentielle.
- ❖ Inclure au carnet d'entretien les mentions et documents attestant du respect des exigences de la Loi sur le bâtiment et clarifier au Code civil que celles-ci incombent au conseil d'administration du syndicat.

Commentaires généraux

Modifications tacites à la déclaration de copropriété

La modification tacite de la déclaration de copropriété, bien que contestée par les experts en droit de la copropriété⁶, est acceptée depuis quelques années dans certaines décisions de nos tribunaux.⁷ Tel que le mentionnait, en 2012, le Comité consultatif dans son rapport, cette possibilité crée de l'incertitude pour les copropriétaires, les futurs acheteurs et les professionnels oeuvrant dans ce domaine. Il recommandait d'ailleurs de modifier le *Code civil* de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété soit adoptée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite selon les formes prescrites sous peine d'invalidité.⁸

En l'absence de cette modification législative et afin d'écartier la possibilité de modifier la déclaration de copropriété de manière tacite, les notaires rédigent, depuis 2013, les déclarations de copropriété en y interdisant toute modification tacite et en y prévoyant que seule l'assemblée des copropriétaires est compétente à y adopter des modifications.⁹ Prévoir à la déclaration de copropriété cette interdiction était nécessaire en l'absence d'une disposition législative claire à cet effet.

Or, le PL 16 semble répondre à cette problématique en introduisant à l'article 1096 C.c.Q. que le règlement de l'immeuble ne puisse être modifié que sur décision du syndicat prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

⁶ Christine GAGNON, « La jurisprudence récente en copropriété divise et la pratique notariale », (2013) 115 R. du N. 283; Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 212-218; Yves PAPINEAU, « Revue de la jurisprudence en copropriété », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, vol. 341, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, p.83; François BROCHU, « Revue de la jurisprudence 2012 en prescription acquisitive et en publicité des droits », (2013) 115 R. du N. 205, p. 215 et suiv.

⁷ Voir notamment *Lemelin c. Labrousse*, 2007 QCCS 5128; *Lavallée c. Simard*, 2011 QCCA 1458; *Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les Condos 2460-62-64 Boivin*, 2018 QCCS 1259, par. 68

⁸ Préc., note 4, recommandation 3.0.

⁹ *Déclaration de copropriété divise d'un immeuble*, R.D./N.S. - Modèle d'acte, « Biens », Document 1.1, Montréal, Chambre des notaires du Québec, 2018, p.5, voir : l'article 4

Toutefois l'article 1096 se retrouvant au *Code civil* à la section VII du chapitre III, du Titre 3, concernant les règles de fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires, la Chambre recommande de déplacer cet ajout à la section III de ce même chapitre III sur la déclaration de copropriété où l'on retrouve la définition de la déclaration de copropriété et celles de ses parties. Ainsi, l'intention du législateur d'éviter toute modification tacite ne laissera place à aucune interprétation inverse.

Ajoutons également la confusion que pourrait créer l'introduction à la fin du premier alinéa de l'article 1060 quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble et qui mentionne qu'« il suffit qu'elles soient constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat. » L'emploi de l'expression « constatées par écrit » pourrait, selon la Chambre, être mal interprété et permettre au Conseil d'administration de procéder à une modification simplement en constatant par écrit celle-ci et en la déposant au registre tenu par le syndicat, et ce, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires. Les articles 1052 et 1054 étaient modifiés, tel que recommandé par le Comité consultatif, au Projet de loi 401 (« **PL 401** »)¹⁰ mort au feuillet en 2018; nous recommandons que ces articles soient repris dans le PL 16 par le législateur.

Recommandation

1 *Afin d'empêcher toute confusion quant à l'impossibilité de modifier tacitement la déclaration de copropriété, la Chambre recommande d'ajouter un deuxième alinéa à l'article 1052 C.c.Q. prévoyant que la déclaration de copropriété ne peut être modifiée que conformément aux règles du présent chapitre.*

Aussi, il serait judicieux d'ajouter un troisième alinéa à l'article 1054 C.c.Q. afin d'y prévoir que seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble, tel que le projet de loi 401 le prévoyait.

¹⁰ *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement, projet de loi n°401, (Présentation - 12 juin 2018), 1^{re} session, 41^e législature (Qc)*

Contribution des copropriétaires aux charges communes relatives aux parties communes à usage restreint

Les articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. servent à établir les règles en matière de répartition des coûts d'entretien d'une copropriété. L'article 1064, plus précisément, mentionne que chacun des copropriétaires contribue aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, cet article ajoute que les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. La Cour d'appel a établi ce qui suit :

« Le terme « charges » utilisé à l'article 1064 C.c.Q. ne vise que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes. La dernière phrase prévoit qu'il y a un partage différent de ces coûts pour les parties communes à usage restreint. La contribution au fonds de prévoyance, pour sa part, sert à acquitter le coût des réparations majeures et de remplacement de toutes les parties communes (à usage restreint ou non). Le législateur édicte que tous les copropriétaires doivent y contribuer en proportion de la valeur relative de leur fraction de copropriété. Le deuxième alinéa de l'article 1072 C.c.Q. confirme cette interprétation. En effet, il peut être tenu compte, pour établir la contribution au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. Cela signifie que, sans clause particulière à ce sujet dans la déclaration de copropriété, la contribution au fonds de prévoyance ne tient pas compte de ces droits. »¹¹

L'article 26 du PL 16 introduit un troisième alinéa à l'article 1064 C.c.Q. qui prévoit que la déclaration de copropriété peut prévoir une tout autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint. Or, pris au sens littéral, cet ajout pourrait laisser croire que la déclaration de copropriété peut prévoir une méthode de répartition des charges relatives aux parties communes à usage restreint qui permettrait même de réduire la participation financière du copropriétaire utilisateur de cette partie commune à usage restreint. En d'autres mots, il ne faudrait pas que cet alinéa puisse être interprété comme permettant que la responsabilité de la contribution aux charges ne visant que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes à usage restreint soit attribuée autrement que de la

¹¹ *Gestion Almaca Inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean*, 2014 QCCA 105, par. 21

seule responsabilité des copropriétaires qui en ont l'usage exclusif et tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 1064 introduit également par le PL 16. Il est donc essentiel, afin de limiter les abus que pourrait en faire un promoteur ou un syndicat, de préciser que la déclaration de copropriété peut prévoir une autre répartition de la contribution, mais en ce qui a trait uniquement aux charges communes relatives aux réparations majeures et au remplacement des parties communes à usage restreint.

Recommandation

2 *La Chambre recommande le libellé suivant pour le troisième alinéa de l'article 1064 C.c.Q. : « La déclaration de copropriété peut prévoir une autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges communes relatives aux réparations majeures apportées aux parties communes à usage restreint et à leur remplacement. »¹²*

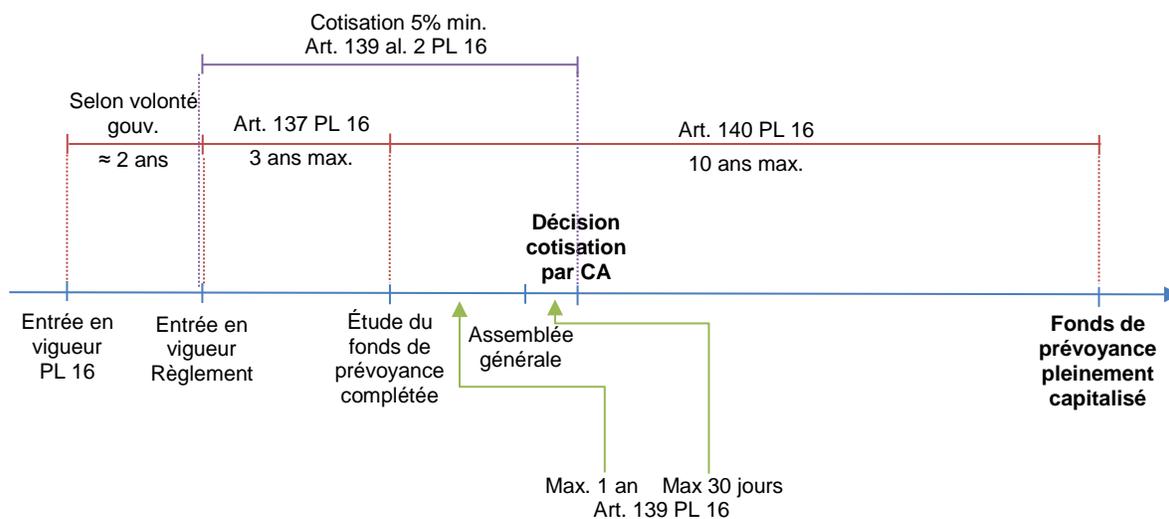
Étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien

La Chambre salue l'introduction au PL 16 du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance qui protégeront les copropriétaires contre des préjudices liés à une mauvaise gestion et à un vieillissement prématuré des immeubles. L'expérience nous a démontré qu'un montant de cinq pour cent (5%) du budget annuel était bien insuffisant pour couvrir les dépenses nécessaires aux travaux majeurs et au remplacement des composantes des parties communes.¹³ Faire disparaître un montant minimum pour le remplacer par une étude obligatoire aux cinq ans était plus que souhaitable pour assurer la qualité des immeubles et la sécurité financière des futurs acheteurs.

La Chambre remarque toutefois que les dispositions transitoires associées à l'article 1071 C.c.Q., tel que modifié par le PL 16, mentionnent le plancher de cinq pour cent (5%) pour couvrir la période de transition qui pourrait, selon notre compréhension, s'étirer sur plusieurs années.

¹² Ce libellé avait été ajouté à l'article 1064 C.c.Q. par le PL 401.

¹³ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Rapport du Groupe de travail sur la copropriété*, Montréal, mars 2011, p. 60 et suiv.



La Chambre, consciente du rattrapage qui devra être fait pour certaines copropriétés où le fonds de prévoyance est insuffisant, voir même inexistant, souhaite que le statu quo ne soit pas maintenu et privilégie que soit établie une méthode d'ajustement progressive, dès l'établissement du carnet d'entretien, pendant la période transitoire afin d'atteindre, le plus rapidement possible, le seuil visé sans pour autant placer les copropriétaires dans des situations financières précaires. De plus, une progression avec effet immédiat pourrait décourager des copropriétaires mal intentionnés qui voudraient vendre leur fraction de copropriété à la hâte avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles afin de se soustraire à leurs obligations.

En outre, les dispositions transitoires en lien avec le carnet d'entretien devraient déjà prévoir des normes d'inspection obligatoires des parties communes afin de couvrir rapidement la problématique de la désuétude des immeubles tenus en copropriété et compte tenu de l'application de la *Loi sur le bâtiment* au syndicat de copropriété.

De plus, la Chambre s'interroge sur les conséquences, pour les copropriétaires, les administrateurs de copropriété ainsi que sur le devoir de conseil des professionnels lorsqu'ils seront confrontés à un syndicat dont le fonds de prévoyance sera sous-capitalisé. Sans aller jusqu'à recommander des sanctions pour les syndicats fautifs, force est de constater que, comme dans la situation actuelle, rien n'est prévu.

Enfin, l'article 138 du PL 16 en lien avec les dispositions transitoires prévoit que l'étude doit être communiquée aux copropriétaires dans les 60 jours de sa réception par le syndicat. La Chambre croit qu'il serait prudent d'ajouter qu'elle doit être communiquée lors de l'assemblée générale, si cette dernière a lieu avant l'expiration du délai.

Recommandation

3 *La Chambre recommande que la disposition transitoire introduite à l'article 139 du PL 16 soit modifiée pour y établir une méthode d'atteinte progressive des sommes à détenir au fonds de prévoyance et y instaurer des normes d'inspections obligatoires des parties communes. De plus, modifier son article 138 afin d'y prévoir la communication de l'étude du fonds de prévoyance lors de l'assemblée générale si cette dernière a lieu avant l'expiration du délai.*

Attestation sur l'état des finances

L'obligation du vendeur de remettre une attestation sur l'état des finances du syndicat au promettant acheteur est ajoutée au *Code civil* par l'introduction du nouvel article 1068.1. Il permet au promettant acheteur d'obtenir des informations essentielles à considérer avant la finalisation de l'achat envisagé. Ce nouvel article poursuit donc l'objectif de divulgation de la santé financière du syndicat et de transparence dans la communication de l'information auprès des parties prenantes. Il fournira aux copropriétaires une motivation supplémentaire à s'assurer que de saines pratiques de gestion sont instaurées afin que la valeur du patrimoine collectif demeure à niveau.

Par contre, la Chambre des notaires y voit des problèmes majeurs d'application dans le cadre des transactions immobilières. Tout d'abord, le promettant acheteur est celui qui s'est déjà engagé à acheter l'immeuble alors qu'il serait plus approprié de référer à celui qui se propose d'acheter¹⁴. Or, si l'attestation est remise après cet engagement et que celle-ci n'est pas à la satisfaction du promettant acheteur, est-ce que ce dernier pourra se

¹⁴ Dans la pratique, la distinction entre le proposant acheteur et le promettant acheteur est importante puisque dans le premier cas, celui qui se propose d'acheter n'a pas encore complété son processus de vérification permettant de rendre sa proposition ferme.

dédire de sa promesse ? Sinon, quelle en sera la conséquence ? Est-ce que l'acheteur pourra se retirer à tout moment avant la signature de l'acte de vente chez le notaire ? Qui pourra se prononcer sur la santé financière du syndicat ? Est-ce ouvrir la porte au promettant acheteur qui pourrait avoir accès à un moyen facile de retirer sa promesse d'achat ? Ensuite, dans quel délai cette attestation doit-elle être remise par le vendeur ? Si le vendeur ne remet pas cette attestation avant la signature de l'acte de vente, est-ce que l'acte pourra tout de même être signé avec un engagement de la part du vendeur ? Et si cet engagement n'est pas respecté, quels seraient les recours possibles pour celui qui est maintenant propriétaire de l'immeuble ?

Il serait ainsi opportun de permettre au proposant acheteur d'obtenir cette attestation, non pas du vendeur, mais du syndicat qui est l'organe qui en sera responsable et de rendre la promesse d'achat conditionnelle à l'obtention de cette attestation et à la déclaration du promettant acheteur de sa satisfaction.

Recommandation

4

En raison de problèmes d'application que risque de soulever ce nouvel article, la Chambre recommande que le proposant acheteur puisse obtenir du syndicat l'attestation sur l'état des finances par l'ajout du proposant acheteur au premier alinéa du nouvel article 1072.2 C.c.Q. introduite au PL 16 et que dès lors, toute promesse d'achat ne devienne ferme, outre les autres conditions qui pourraient y être prévues, qu'à la suite d'une déclaration de réception et de satisfaction du proposant acheteur.

Certificat de localisation

Souvent, lors de l'achat d'une partie privative de copropriété divise, le vendeur ne s'engage à remettre à l'acheteur que le certificat de localisation disponible sur cette partie privative. La raison est fort simple : le certificat de localisation global sur l'ensemble de l'immeuble ou du complexe, situant le bâtiment principal et ses dépendances sur le fonds de terre, n'est simplement pas disponible et il serait inconcevable de faire supporter la responsabilité financière d'un tel certificat de localisation que sur les épaules d'un seul

copropriétaire. En effet, le syndicat est souvent uniquement en possession d'un certificat de localisation qui situe l'immeuble en phase de construction et donc qui ne reflète pas la situation finale au moment d'une transaction future. Cet état de fait ne protège tout simplement pas les copropriétaires et les acheteurs de parties privatives, car c'est justement dans le certificat de localisation global que l'arpenteur-géomètre se prononce sur l'état des parties communes extérieures, notamment quant aux empiètements et aux servitudes affectant l'immeuble et la conformité de l'immeuble à plusieurs normes applicables notamment celles incluses aux règlements de zonage, les zones inondables, les bandes de protection riveraines et les zones d'érosion. Sans accès à ce certificat de localisation, il est impossible d'obtenir un portrait complet de la copropriété divisée et l'acheteur ne dispose alors pas de toute l'information nécessaire pour qu'il donne un consentement totalement éclairé à ce sujet.

Le Comité consultatif faisait état de cette problématique et recommandait, pour y répondre, que le promoteur ait l'obligation de fournir au syndicat lors de la réunion de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé, une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain, ou du complexe le cas échéant, démontrant les parties communes dûment complétées et une copie authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.¹⁵ De plus, le Comité consultatif ajoutait que le syndicat devrait maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.¹⁶ Ces recommandations étaient complétées par une règle transitoire aux termes de laquelle un délai de trois ans était alloué aux copropriétés existantes, pour obtenir un certificat de localisation à jour et déposer ce document aux registres de la copropriété.¹⁷

Or, le PL 16 ne fait aucunement référence à une quelconque obligation, soit du promoteur ou du syndicat, en lien avec le certificat de localisation. La Chambre est préoccupée : le certificat de localisation est un document essentiel pour la protection des parties

¹⁵ Préc., note 4, recommandation 1.5.1 (2)

¹⁶ Préc., note 4, recommandation 1.5.1 (3)

¹⁷ Préc., note 4, recommandation 1.5.1 (4)

impliquées dans une transaction immobilière, peu importe qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou en copropriété. La Chambre recommande donc, à l'instar du Comité consultatif, d'obliger le promoteur à fournir au syndicat une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment et ses dépendances sur l'ensemble du terrain et démontrant les parties communes dûment complétées et d'obliger le syndicat à tenir à la disposition des copropriétaires une copie authentique du certificat de localisation global et le tenir à jour.

Recommandation

- 5** *La Chambre recommande que l'article 1106.1 C.c.Q. tel qu'introduit au PL 16 soit modifié en précisant que le promoteur doit fournir au syndicat le certificat de localisation global situant le bâtiment et ses dépendances sur l'ensemble du terrain et démontrant les parties communes dûment complétées.*

Recommandation

- 6** *La Chambre recommande d'ajouter au deuxième alinéa de l'article 1070 C.c.Q., le certificat de localisation global à jour ou de le prévoir par règlement du gouvernement, tel que permis en vertu de l'article 1070.1 C.c.Q. proposé par le PL 16.*

Détention et transmission d'informations confidentielles

En vertu de l'article 1070 C.c.Q., le syndicat doit tenir à jour un registre contenant notamment les noms des copropriétaires et des locataires ainsi que leur adresse respective. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires ces informations. Le PL 16 modifie cet article en introduisant, à son article 31, que le registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. La Chambre, étant sensible à la préservation de la confidentialité des informations détenues par une personne sur un tiers, la détention de ces renseignements par le syndicat et leur divulgation devront se faire en respect de ce principe fondamental

et mentionné à l'article 37 C.c.Q. La détention et la divulgation étant cependant deux concepts différents, il y a lieu de les traiter de manière distincte.

En lien avec la détention de ces informations par le syndicat, le nouvel article 1070 C.c.Q. tel que proposé par le PL 16, prévoit que le registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels que le nom et l'adresse postale des copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage, à moins que ces derniers n'y consentent. La Chambre tient à souligner qu'étant donné l'utilisation courante de moyens de communication technologique, il serait opportun que le registre contienne, en plus de l'adresse postale, toutes autres coordonnées permettant la communication électronique, le cas échéant, qui sont prévues à la déclaration de copropriété, et ce, afin de permettre au syndicat d'obtenir ces informations et pouvoir ainsi communiquer rapidement avec les occupants de l'unité. Un ajout au *Code civil* à cet égard, serait à privilégier.

Ensuite, ces informations concernant des moyens de communication technologique comme le courriel ou le numéro de téléphone cellulaire étant cependant particulièrement sensibles, le syndicat ne devrait pouvoir les divulguer aux autres copropriétaires, à moins d'y être préalablement autorisé expressément par la personne concernée. La Chambre recommande donc de prévoir à l'article 1070 C.c.Q. que le consentement préalable pour la divulgation de certains renseignements est nécessaire, tel que mentionné à l'article 37 C.c.Q.. Ainsi, le registre pourrait contenir des renseignements personnels à l'usage exclusif du syndicat et ne devant pas être divulgué à d'autres copropriétaires.

Recommandation

7 *La Chambre recommande de modifier le nouvel article 1070 C.c.Q. tel qu'introduit par le PL 16 en y ajoutant après « adresse postale » l'expression suivante « ou toutes autres coordonnées, permettant de communiquer par un moyen technologique, prévues à la déclaration de copropriété et pour laquelle la personne concernée aura donné son consentement exprès ».*

Recommandation

8 *La Chambre recommande d'introduire à ce même article 1070 C.c.Q., après « ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément » la phrase suivante « Ces autres renseignements personnels ne peuvent être divulgués que par la suite de l'obtention du consentement des personnes concernées, donné expressément. » De plus, le nouvel article 1070.1 C.c.Q. introduit au PL 16, devrait, préciser que certains renseignements ne sont pas disponibles pour divulgation à moins que la personne concernée n'y consente expressément.*

Délai pour la transmission des informations par le syndicat

L'article 1069 C.c.Q. ainsi que le nouvel article 1072.2 C.c.Q. introduit au PL 16 prévoient un délai maximum de 15 jours pour que le syndicat puisse répondre à la demande de renseignements de celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété ou au copropriétaire. Or, ce délai a été modifié en 2002, passant de 10 jours à 15 jours afin de répondre à une demande des gestionnaires de copropriété.¹⁸ En raison de la vitesse à laquelle les transactions immobilières doivent maintenant se clore, la Chambre croit que ce délai devrait être remis à 10 jours, d'autant plus que la présence d'outils technologiques permet désormais de répondre plus rapidement aux demandes formulées.

Recommandation

9 *La Chambre recommande de remplacer, au deuxième alinéa de l'article 1069 C.c.Q., « quinze » par « dix » et au premier alinéa du nouvel article 1072.2 C.c.Q. introduit à l'article 35 du PL 16 « dans un délai de quinze jours » par « dans un délai de dix jours de la demande ».*

¹⁸ C.c.Q. 1991, c. 64, a. 1069; 2002, c. 19 a. 6; Voir aussi : *Journal des débats de la Commission des institutions*, 2^e session, 36^e législature, 22 mars 2001 au 12 mars 2003, le vendredi 7 juin 2002 – Vol 37 N° 85

Hypothèque mobilière

L'article 36 du PL 16 introduit le nouvel article 1076.1 C.c.Q. en confirmant au syndicat l'habilitation pour consentir une hypothèque mobilière après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Cette nouvelle disposition est complétée par l'article 47 du PL 16 qui modifie l'article 1097 C.c.Q. en prévoyant que la décision concernant la constitution d'une hypothèque mobilière pour financer les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes est prise par les copropriétaires représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

La Chambre se réjouit de ces ajouts qui permettront de clarifier les pouvoirs du syndicat en cette matière. En effet, bien que les règles applicables aux personnes morales permettent de conclure à ce pouvoir, l'organe décisionnel sera maintenant clairement identifié. Toutefois, la Chambre souhaite porter à la connaissance du législateur certains risques que peut comporter la rédaction proposée et ainsi, permettre un meilleur encadrement du pouvoir d'hypothéquer du syndicat.

Le syndicat constitue une personne morale conformément à l'article 1039 C.c.Q. Or, selon les articles 2684 et suivants C.c.Q, seule la personne morale exploitant une entreprise peut consentir une hypothèque sur l'universalité des biens meubles (*sic*). On comprend dès lors que le pouvoir du syndicat de consentir une hypothèque se trouve limité par les dispositions du *Code civil*. Cette limitation est légitime, car permettre à un syndicat de consentir une hypothèque sur l'universalité de ses biens mobiliers, présents et futurs, corporels et incorporels reviendrait à permettre au syndicat de se priver de toute source de revenus pour assurer le bon fonctionnement de ses opérations en cas de défaut de ce dernier envers un titulaire d'hypothèque¹⁹. Toutefois, rappelons que la *Loi sur les pouvoirs spéciaux des personnes morales* énonce que toute personne morale sans capital-actions qui n'exploite pas d'entreprise, constituée en personne morale en vertu d'une loi ou par lettres patentes et ayant les pouvoirs d'emprunter et d'hypothéquer, et toute personne

¹⁹ On comprendra que lors d'un défaut, le titulaire de l'hypothèque peut exercer les droits que le Code civil lui confère et ainsi, en matière d'hypothèque mobilière, percevoir les sommes payables par les copropriétaires à titre de charges communes sans pour autant avoir l'obligation corrélative de voir au bon fonctionnement de la copropriété (art. 2743 al. 2 C.c.Q.).

morale ainsi constituée hors du Québec si sa charte ou la loi qui la régit lui accorde ces pouvoirs, peut, malgré les dispositions du Code civil, consentir une hypothèque, même ouverte, sur une universalité de biens, meubles ou immeubles, présents ou à venir, corporels ou incorporels.²⁰

Cette disposition ouvre ainsi la porte à des exigences excessives de la part des créanciers pouvant exiger de telles hypothèques sur l'universalité des biens mobiliers, présents et futurs, corporels et incorporels et risque de placer les syndicats dans une situation précaire en cas de défaut. Une addition devrait être faite à cet article 34 afin que soit prise en considération la réalité toute particulière des syndicats de copropriété.

Accessoirement, l'ajout proposé à l'article 1097 C.c.Q. est au même effet et doit recevoir les mêmes commentaires. Au surplus, en lien avec ce dernier ajout, la Chambre soulève une interrogation fréquemment rencontrée : le syndicat peut-il hypothéquer les sommes accumulées dans le fonds de prévoyance (et incidemment, dans le fonds d'autoassurance)? Bien que la réponse ne soit pas si évidente, en analysant le second alinéa de l'article 1078 C.c.Q., la Chambre en conclut que si le fonds de prévoyance peut faire l'objet d'une exécution de jugement pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes, ce même fonds devrait pouvoir être hypothéqué en garantie du financement du coût des travaux de réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes.

Cette question est de plus en plus fréquente en raison des sommes souvent insuffisantes dans le fonds de prévoyance pour réaliser de tels travaux et de la réalité économique des copropriétaires prit individuellement face à d'importantes cotisations spéciales. Certains prêteurs développent des solutions de financement pour supporter les syndicats dans leurs travaux, car ceux-ci assurent le maintien de la valeur économique de chacune des fractions et incidemment, la qualité des hypothèques immobilières que ces mêmes prêteurs sont susceptibles de détenir sur les fractions des copropriétaires en garantie de

²⁰ RLRQ, c. P-16, art. 34

financements qui peuvent leur être octroyés. Toutefois, les prêteurs sont souvent hésitants en raison du flou juridique entourant leurs hypothèques mobilières. La Chambre recommande ainsi qu'une habilitation réglementaire soit prévue au *Code civil* afin de préciser sur quels biens mobiliers et à quelles conditions un syndicat peut statuer quant à l'octroi d'une hypothèque mobilière.

De plus, faciliter l'accès au financement garanti par hypothèque mobilière permettra au syndicat d'avoir accès un des moyens additionnels pour s'assurer que les réparations adéquates soient effectuées et le remplacement en temps utile des parties communes. La Chambre est d'avis que cette option, maintenant clarifiée par le législateur, permettra de responsabiliser les copropriétaires et les syndicats de l'importance à accorder à la conservation et à la remise en état de bon fonctionnement des parties communes, évitant ainsi de faire supporter à l'État les conséquences financières d'un parc immobilier vétuste.

Recommandation

10 *La Chambre recommande que les ajouts en matière d'hypothèque mobilière prévus aux articles 1076.1 et 1097 C.c.Q. soient modifiés afin d'en circonscrire les conditions dans un règlement du gouvernement. À l'occasion de la confection du règlement, il serait alors possible de préciser sur quels biens mobiliers et à quelles conditions un syndicat peut statuer quant à l'octroi d'une hypothèque mobilière. Il serait également approprié de déterminer, dans ce même règlement, si le fonds de prévoyance (et incidemment, le fonds d'autoassurance) peut faire l'objet d'une hypothèque pour les fins pour lesquelles ce fonds doit être légalement constitué.*

Recommandation

11 *Afin d'éliminer la possibilité d'une hypothèque mobilière sur universalité de biens meubles, la Chambre recommande que le premier alinéa de l'article 34 de la Loi sur les pouvoirs spéciaux des personnes morales soit modifié afin d'exclure de son application, les syndicats de copropriété. Ainsi, la Chambre recommande l'ajout, au premier alinéa, après « d'entreprise, » les mots « autre qu'un syndicat de copropriété, » et l'ajout à la fin de cet alinéa de la phrase suivante « En ce qui concerne un syndicat de copropriété, l'hypothèque mobilière ne peut grever que les biens ou universalités prévus par un règlement du gouvernement adopté en vertu du Code civil du Québec et pour les seules fins prévues dans ce règlement. »*

Assemblée des copropriétaires

L'article 1089 alinéa 3 C.c.Q. mentionne que l'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame. La Chambre voit dans ce libellé une contradiction avec l'article 349 C.c.Q. où l'assemblée ne délibère valablement que si la majorité des voix qui peuvent s'exprimer sont présentes ou représentées.

Recommandation

12 *La Chambre recommande de retirer les mots « si un copropriétaire le réclame » au troisième alinéa de l'article 1089 C.c.Q.*

Contrat préliminaire et note d'information

Le contrat préliminaire d'une unité de copropriété ainsi que la note d'information qui l'accompagne sont indissociables, la deuxième complétant le premier afin que l'acheteur d'une fraction obtienne les informations pertinentes concernant l'immeuble. Cette affirmation est d'autant plus vraie avec le dépôt du PL 16 qui oblige dorénavant le constructeur de l'immeuble ou le promoteur à remettre la note d'information au promettant acheteur, peu importe le nombre d'unités de logement faisant partie de l'immeuble ou de

l'ensemble immobilier ayant des installations communes. La Chambre salue cette modification : en uniformisant l'application de la note d'information, peu importe le nombre d'unités, le législateur permet à tous les acheteurs concernés d'obtenir les mêmes informations et du même fait, les mêmes protections. Ces deux documents étant indissociables, il serait opportun que l'article 1793 C.c.Q. soit libellé de manière à permettre les mêmes recours, aux mêmes conditions.

Recommandation

13 *La Chambre recommande que les deux alinéas de l'article 1793 C.c.Q., tel que modifié par l'article 76 du PL 16, soient fusionnés en un seul alinéa, afin que les recours et les conditions à ceux-ci soient les mêmes pour le contrat préliminaire que pour la note d'information.*

Budget prévisionnel

L'article 1791 C.c.Q. concerne le budget prévisionnel et ses composantes. L'une d'elles, mentionnée au deuxième alinéa, concerne les impôts fonciers susceptibles d'être dus et le taux de ceux-ci. Le PL 16 reprend la même formulation à cet égard. Toutefois, les impôts fonciers concernant les parties communes sont répartis par les villes et municipalités entre les fractions selon leur quote-part indivise et payable par chacun d'eux distinctement²¹. Par conséquent, il y aurait lieu de retirer cette composante du budget prévisionnel, le syndicat ne devant pas de déboursier de sommes à cet égard.

En outre, cette information en lien avec les impôts fonciers des parties privatives devrait se retrouver au contrat préliminaire prévue à l'article 1785 C.c.Q. En effet, l'objectif du contrat préliminaire est de porter à la connaissance du promettant acheteur l'étendue de ses futurs engagements financiers lui incombant.

²¹ *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, art. 41

Recommandation

14 *La Chambre recommande que l'article 1791 C.c.Q., soit modifié afin de retirer toute référence aux impôts fonciers et ajouter cette référence à l'article 1786 C.c.Q.*

Acompte versé

À l'heure actuelle, bien que le versement d'un acompte soit couramment exigé de l'acheteur par le promoteur ou le constructeur lors de la signature d'un contrat préliminaire pour l'achat d'un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, très peu de protections lui sont offertes. Seuls les plans de garantie, obligatoires et conventionnels, offrent une certaine protection. En effet, le plan de garantie obligatoire prévoit la protection de l'acompte jusqu'à 50 000 \$ par bâtiment. Toutefois, il ne s'applique que pour un bâtiment multifamilial comprenant au plus quatre parties privatives superposées²² ou une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée.²³ Par conséquent, cette protection est d'utilité restreinte, ne pouvant s'appliquer aux immeubles en copropriété divise de plus de quatre étages. Pour ces immeubles, non visés par le plan de garantie obligatoire, une garantie conventionnelle peut s'appliquer, mais la protection de l'acompte peut différer d'un plan à l'autre, l'acheteur devant se référer à son certificat de garantie, qu'il a accès uniquement après avoir versé ledit acompte, pour en connaître la teneur.

Depuis plusieurs années, la Chambre incite l'acheteur à s'adresser à leur notaire et leur demander de déposer l'acompte dans son compte en fidéicommiss s'il n'est pas couvert par un plan de ce type. Malheureusement, nous sommes forcés de constater que souvent, l'acheteur aura signé son contrat préliminaire comportant l'obligation contractuelle de verser l'acompte au promoteur avant même de consulter un notaire. Par ailleurs, la réalité économique des promoteurs fait en sorte qu'ils doivent utiliser les acomptes des acheteurs

²² Sans tenir compte dans le calcul de ces quatre parties, des espaces privatifs destinés au stationnement ou au rangement.

²³ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, RLRQ, c. B-1.1, r.8

pour valoir comme mise de fonds, et ce, selon le libellé même des ententes de financement qui les lient à leurs prêteurs.

Ainsi, la Chambre voit, par l'introduction du nouvel article 1791.1 C.c.Q., la solution à l'absence actuelle de protection pour l'acheteur. Toutefois, une précision devrait être ajoutée afin de protéger l'entièreté des acomptes versés pour une protection maximale puisque, tel que présentement libellé, l'article pourrait être interprété comme ne permettant qu'une protection partielle. Aussi, le fait d'énoncer les moyens dans le libellé même de l'article du Code civil risque de limiter les solutions possibles pour la protection voulue par le législateur. Il serait donc souhaitable de prévoir une habilitation réglementaire pour déterminer ces moyens de protection et ainsi donner au gouvernement une plus grande souplesse d'encadrement.

L'un des moyens de protection énoncés au nouvel article 1791.1 C.c.Q est justement la protection de l'acompte par un plan de garantie. À cet effet, la Chambre tient à souligner qu'étant donné que les plans de garantie n'offrent pas toutes les mêmes protections, il serait souhaitable que le gouvernement se penche sur le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* afin d'élargir la protection des acomptes, autant en ce qui a trait au montant maximum garanti qu'en ce qui a trait aux types d'immeubles visés par ce règlement.

Recommandation

15 La Chambre recommande d'ajouter à l'article 1791.1 C.c.Q après « doit être » le mot « entièrement ».

Recommandation

16 *La Chambre recommande qu'à l'article 1791.1 C.c.Q introduit par le PL 16, de remplacer « suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement » par « déterminés par un règlement du gouvernement ».*

Recommandation

17 *La Chambre recommande que le gouvernement modifie le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs afin d'élargir la protection des acomptes, autant en ce qui a trait au montant maximum garanti qu'en ce qui a trait aux types d'immeubles visés par ce règlement.*

Gestion de la copropriété

Le PL 16 ne contient aucune disposition quant au gérant ou à la gestion quotidienne d'une copropriété. Le législateur n'est pas intervenu pour prévoir un minimum d'encadrement des gestionnaires de copropriété, qu'il s'agisse de formation de base minimum ou de qualifications requises. Il s'agit de l'un des aspects qui ne fut pas repris du défunt projet de loi 401 où la Chambre a de la difficulté à comprendre pourquoi.

L'encadrement de la gestion et la responsabilisation des gérants et administrateurs doivent être considérés comme au centre d'une saine administration de la copropriété divise. Qu'il s'agisse de la gestion budgétaire, informationnelle ou des règles de gouvernance applicables, la Chambre souhaite que le gouvernement se penche sur cet encadrement dans un court délai. Actuellement, ce sont les copropriétaires qui subissent le préjudice d'une mauvaise gestion par des individus aux connaissances et protections insuffisantes. Une habilitation en ce sens devrait être prévue afin que le gouvernement puisse agir par règlement, à l'instar d'autres activités réservées telle l'évaluation du fonds de prévoyance.

En l'absence de dispositions législatives précises en matière de gestion de copropriété, la Chambre se réjouit toutefois de l'introduction au PL 16 des nouveaux articles 1086.2, 1086.3 et 1086.4 C.c.Q. qui accordent au tribunal un pouvoir d'intervention notamment dans les cas d'abus et de mauvaise foi d'un administrateur. Sans être une mesure équivalente à une saine gestion, l'intervention du tribunal permettra de pallier aux injustices et limiter les préjudices occasionnés aux copropriétaires. Toutefois, la Chambre s'inquiète que ces nouveaux articles puissent avoir pour effet un engorgement encore plus important de nos tribunaux. Le recours aux tribunaux ne devrait pas être privilégié selon la volonté du législateur depuis l'entrée en vigueur du nouveau *Code de procédure civile* en 2016 qui, rappelons-le, mentionne que les parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux.²⁴ C'est pourquoi la Chambre recommande qu'une habilitation réglementaire soit introduite au *Code civil du Québec* afin de permettre au gouvernement de mettre sur pied des projets pilotes en matière de règlement des différends en matière de copropriété divise.

Recommandation

18 *La Chambre recommande d'introduire une habilitation réglementaire au Code civil du Québec permettant au gouvernement de mettre sur pied des projets pilotes en matière de modes alternatifs de règlement des différends, notamment en matière de médiation, afin d'encourager le règlement des conflits autrement que par les moyens traditionnels.*

Règlements d'application

Le PL 16 introduit à plusieurs articles du Code civil, une habilitation réglementaire afin de préciser ou d'ajouter des dispositions pour l'encadrement de la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien et de l'attestation sur l'état des finances, l'énonciation d'autres documents à être tenus à la disposition des copropriétaires

²⁴ *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01, art. 1 al. 3

par le syndicat ou transmis par le promoteur, l'encadrement de l'étude du fonds de prévoyance et la détention de l'acompte, l'énonciation d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire et la note d'information, etc. L'attribution d'activités réservées à certaines professions se fera également par ce mécanisme, une première pour le *Code civil*. Notons aussi que la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*²⁵ prévoit également une habilitation réglementaire pour plusieurs aspects, ce Règlement étant toujours en phase de rédaction par le ministère des Finances. La rédaction de ces dispositions réglementaires sera d'une importance capitale pour les syndicats et les copropriétaires, mais également pour l'ensemble des intervenants gravitant autour du domaine de la copropriété divise. La Chambre invite ainsi le gouvernement à créer une table de travail impliquant tous les intervenants concernés afin de cerner les enjeux et y répondre adéquatement.

En outre, afin de faciliter l'application par les syndicats et autres intervenants des différentes dispositions réglementaires qui seront adoptées, il serait souhaitable que l'ensemble de ces dispositions en lien avec la copropriété soit inclus dans un seul et même règlement d'application. Ainsi, l'accès à la justice en serait bonifié par un repérage plus facile des droits et obligations de chacun.

Recommandation

19 *La Chambre recommande l'adoption d'un seul règlement d'application pour l'ensemble des éléments prévus par règlement du gouvernement en matière de copropriété divise afin de faciliter le repérage des droits et obligations de chacun et la création d'une table de travail impliquant tous les intervenants concernés afin de cerner les enjeux et y répondre adéquatement.*

²⁵ RLRQ, 2018, c. 23

Sensibilisation des copropriétaires à la réforme

La présente réforme et ses règles transitoires apporteront leur lot de questionnements de la part des copropriétaires et des administrateurs de copropriété. Le notaire, étant le juriste de proximité et procurant la paix d'esprit aux Québécois, sera impliqué en première ligne pour diffuser l'information juridique en lien avec les dispositions qui seront adoptées. Il agira également comme conseiller juridique privilégié pour accompagner les promoteurs, constructeurs, acheteurs, syndicats et copropriétaires dans leurs démarches afin qu'ils se conforment à leurs nouvelles obligations. La Chambre mettra, comme à l'habitude, tout en œuvre afin que ses membres soient préparés adéquatement pour accompagner ces intervenants.

La Chambre des notaires souligne qu'en plus de l'implication de la profession notariale aux suites à donner à cette réforme, de l'information juridique devra être vulgarisée pour permettre une sensibilisation accrue de tous les intervenants impliqués, notamment en ce qui concerne le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance. Des initiatives par les intervenants et le gouvernement seront essentielles afin de diffuser l'information au plus grand nombre de personnes concernées. Notons, par exemple, le rôle que pourrait jouer un organisme tel qu'Éducaloi pour la transmission d'informations juridiques au grand public. Ainsi, malgré le fait que cette réforme soit attendue et nécessaire, une stratégie de sensibilisation et d'informations devra être élaborée.

Recommandation

20 *La Chambre recommande qu'un comité composé des principaux intervenants du domaine de la copropriété soit formé par le gouvernement, le plus rapidement possible, afin de préparer un plan d'action visant la sensibilisation des copropriétaires et des administrateurs aux principales nouveautés de la réforme afin que ces derniers puissent s'approprier les changements et les mettre en application dans les délais impartis et permettre un déploiement efficace des nouveautés législatives et réglementaires lors de leur entrée en vigueur.*

Commentaires légistiques

Afin d'assurer une interprétation juste des dispositions légales, la Chambre émet les recommandations ci-dessous mentionnées quant à la rédaction des articles du *Code civil du Québec*, tels que modifiés par le PL 16.

Article 1053

Afin de permettre une meilleure compréhension de tous les éléments distincts de l'acte constitutif, la Chambre privilégie l'énumération des attributs de l'acte constitutif de copropriété par l'utilisation de sous alinéas et recommande le libellé proposé au PL 401 et qui se lit comme suit :

« **1053.** L'acte constitutif de copropriété :

- 1° définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes;
- 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;
- 3° précise les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires;
- 4° contient toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété;
- 5° prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. »

Articles 1066, 1070 et 1079

Le PL 16 introduit la notion de prêt à usage au Chapitre III du Titre 3 du Livre 4 du *Code civil*. La définition de « prêt à usage » se retrouve à l'article 2313 C.c.Q. au Livre 5 sur les obligations et correspond au contrat à titre gratuit par lequel une personne, le prêteur, remet un bien à une autre personne, l'emprunteur, pour qu'il en use, à la charge de le lui rendre après un certain temps. Cette définition prévoit quatre conditions essentielles : l'obligation d'un contrat à titre gratuit, la remise d'un bien à une autre personne, l'usage

du bien par cette autre personne et l'obligation de remise après un certain temps. Ainsi, la Chambre se questionne quant à l'utilisation de ce type de contrat aux articles 1066 et 1070 qu'elle trouve trop limitatif. Il serait préférable de faire référence à l' « occupant », déjà utilisé au Chapitre III sur la copropriété divise d'un immeuble et dont la définition du dictionnaire de droit québécois et canadien signifie « la personne qui prend possession d'un local sans être titulaire d'un bail ou d'un engagement de location ».²⁶

Article 1068.2

Ce nouvel article introduit par l'article 29 du PL 16 parle de « celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise ». La Chambre recommande de remplacer cette expression par la suivante : « Le promettant acheteur d'une fraction de copropriété divise » afin de clarifier qu'il s'agit de celui qui a signé une promesse d'achat et signifiant le même individu que celui mentionné au nouvel article 1068.1 introduit également par le PL 16.

La Chambre recommande également d'ajouter le mot « économique » après « les renseignements » afin de cibler les renseignements de nature économique seulement et ainsi d'éviter tout risque de confusion quant aux renseignements qui doivent être fournis.

L'article 1068.2 fait également référence à l'expression « avec diligence ». Il serait opportun de clarifier l'interprétation à donner à cette expression afin d'éviter tout abus du syndicat qui tarderait à remettre l'information demandée. Il est recommandé d'y prévoir un délai, à l'instar de l'article 1069 C.c.Q.

Article 1070 al.3

Le troisième alinéa de l'article 1070 n'est pas modifié par le PL 16. Toutefois, la « description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables » laisse place à une interprétation large dans son application. Quelle était l'intention du législateur par l'introduction de cet

²⁶ Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, « Occupant, ante », p.444

élément ? Une mention telle qu'« une description de la finition standard offerte des parties privatives » ne serait-elle pas plus juste ? La Chambre invite le législateur à plus de précision à cet égard.

Article 1070.1

La Chambre recommande que le premier alinéa de l'article 1070.1 proposé par le PL 16 soit bonifié par l'ajout après « d'obtenir copie » les mots « ou en prendre copie ».

Articles 1070.2 et 1071

La Chambre propose de remplacer « Le syndicat » par « Le conseil d'administration du syndicat » étant donné que la responsabilité incombe au conseil d'administration

En outre, la Chambre recommande à l'article 1070.2 de remplacer les mots « fait établir » par « doit faire établir », qui sont plus précis et couvrent la situation où le syndicat engagerait la personne qui peut établir le carnet d'entretien, tel que prévu par règlement.

Articles 1086.2 et 1103

Le tribunal ne pouvant se substituer au Conseil d'administration, la Chambre recommande de modifier à l'article 1086.2 « demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle » par « demander au tribunal d'annuler ou de rectifier une décision du conseil d'administration non conforme à la Loi, si elle est partielle ». Aussi, à l'article 1103, remplacer « ou de modifier » pour « ou de rectifier ». En effet, le terme rectifier serait plus à propos, car le terme « modifier » signifie un changement à un texte à caractère légal, donc implique le pouvoir décisionnel pour faire ce changement. Le terme « rectifier », quant à lui, fait plutôt référence à « modifier quelque chose pour le rendre adéquat » ou « rendre quelque chose exact en le corrigeant ».²⁷

²⁷ Dictionnaire Larousse, (En ligne : <<https://www.larousse.com/dictionnaires/francais/rectifier/67215?q=rectifier#66458>>)

De plus, la Chambre recommande de conserver le délai de 60 jours actuellement prévu à ces articles, et ce, dans l'intérêt collectif des copropriétaires et ainsi de ne pas retarder indument la mise en œuvre des décisions du Conseil d'administration.

Article 1097

La Chambre recommande de remplacer au premier alinéa les mots « de tous les copropriétaires » par « des copropriétaires » pour être conséquent avec le premier alinéa de ce même article.

Article 1106.1

Afin d'empêcher toute confusion, il serait opportun d'ajouter que l'assemblée extraordinaire fait référence à celle prévue à l'article 1104 C.c.Q. et ainsi empêcher tout risque de la tenue d'une assemblée extraordinaire distincte. Par conséquent, il y aurait lieu d'ajouter après « l'assemblée extraordinaire » les mots « prévue à l'article 1104 ».

Article 1785

L'emploi du mot « acte » à l'article 1785 pourrait laisser place à interprétation. S'agit-il du contrat préliminaire, de la promesse, de l'acte d'achat ? Pour plus de clarté, il est suggéré de remplacer le mot « acte » par « promesse ».

Autres commentaires

Réforme de la Régie du logement

La Chambre prend acte des changements terminologiques applicables et elle se réjouit de l'ajout de la possibilité d'utiliser les moyens technologiques pour l'audition d'une demande (art. 23.1) et une codification explicite de la possibilité du recours à la conciliation (art. 31 et 31.01 à 31.06) .

En ce qui concerne l'article 23.1 relatif à la possibilité d'avoir recours à des moyens technologiques pour l'audition d'une demande, la Chambre est consciente de l'importance grandissante de la technologie dans toutes les sphères de la vie. Elle croit que l'utilisation de tels moyens peut grandement aider les juristes ainsi que les tribunaux. Elle a d'ailleurs mis sur pied un important projet de transformation numérique de la profession notariale qui vise à intégrer ces technologies dans la pratique afin, notamment, d'améliorer la sécurité des transactions à distance, l'archivage des données sensibles sur support numérique et le contrôle sécuritaire de l'environnement technologique. La Chambre serait heureuse de collaborer à la mise sur pied de l'encadrement juridique et technologique des auditions à partir de moyens technologiques, et ce, en fonction de paramètres qu'elle a déjà établis afin d'assurer, pour la profession notariale, les plus hauts niveaux de sécurité pour d'éventuelles transactions sur support électronique.

En ce qui concerne les articles 31 et 31.01 à 31.06 relativement à la possibilité du recours à la conciliation, la Chambre accueille favorablement la codification des règles de fonctionnement de la conciliation. Elle souhaite rappeler que les notaires se sont positionnés comme « les juristes de l'entente » depuis déjà plusieurs années et en ce sens, toute incitation à un rapprochement des parties opposées visant à conclure une entente à l'amiable est en ligne avec la philosophie qui gouverne la profession notariale. Toutefois, la Chambre croit qu'il aurait été souhaitable que le Tribunal ait la possibilité d'imposer la séance de conciliation sur simple demande d'une des parties, et ce, dans le but de favoriser le règlement efficace et économique des litiges liés au logement.

L'expérience montre que la plupart du temps, les litiges naissent d'une incompréhension mutuelle et d'un manque de communication des parties entre elles. Favoriser une médiation « obligatoire » contribuerait certainement à réduire le nombre de dossiers « judiciairisés » en respect de la volonté du législateur énoncée au *Code de procédure civile*.

C'est dans cette optique que la Chambre recommande qu'une réflexion soit entreprise sur l'élargissement des compétences du Tribunal administratif du logement afin qu'il puisse entendre les litiges en matière de copropriété divise de destination résidentielle. Ainsi, les nombreux litiges en matière de copropriété pourraient être traités de manière accélérée et par un processus simplifié, tel que le démontre l'expérience à la Régie du logement sous plusieurs procédures, permettant ainsi le désengorgement de la Cour.

Recommandation

21 *La Chambre recommande qu'une réflexion soit entreprise pour que le champ de compétence du Tribunal administratif du logement soit élargi aux différends entourant les copropriétés ayant une destination résidentielle.*

Loi sur le bâtiment

La Chambre souhaite émettre des commentaires en lien avec les propositions amenées par le PL 16 à la *Loi sur le bâtiment*²⁸. Tout d'abord, l'article 2 du PL 16 introduit l'article 9.1 pour imposer de façon claire au syndicat des copropriétaires les obligations d'un propriétaire en ce qui a trait aux responsabilités qui lui incombent relativement à l'immeuble. En ce sens, le syndicat devra dorénavant de manière précise assurer le respect des exigences de la *Loi sur le bâtiment* qui peuvent être imposées relativement à l'immeuble, par exemple, le respect du *Code de construction*²⁹ lors d'un changement

²⁸ RLRQ, c. B-1.1

²⁹ RLRQ c. B-1.1, r. 2

d'usage dans l'immeuble ou l'obligation de respecter le code de sécurité imposé par l'article 175 de la *Loi sur le bâtiment*.

Ces obligations étant maintenant clarifiées par le législateur, la Chambre suggère qu'elles soient incluses au carnet d'entretien, afin que les copropriétaires puissent faire preuve de vigilance quant au respect de ces obligations par le syndicat.

En outre, afin d'identifier clairement l'organe à qui incombe la responsabilité du respect de ces obligations, la Chambre recommande de préciser que le conseil d'administration du syndicat répond de ces obligations.

Recommandation

22 *Inclure au carnet d'entretien les mentions et documents attestant du respect des exigences de la Loi sur le bâtiment et clarifier au Code civil que celles-ci incombent au conseil d'administration du syndicat.*

Finalement, la Chambre accueille favorablement que les inspecteurs en bâtiment soient soumis à des modalités et conditions d'exercice impératives et que la pratique de l'inspection soit surveillée. Cette nouveauté législative permettra d'offrir des services d'inspection de qualité et uniformes aux consommateurs québécois, lesquels seront d'autant mieux protégés. Quant à l'encadrement minimum nécessaire pour une protection adéquate du public, la Chambre laisse à ses collègues des ordres professionnels du secteur des sciences appliquées, le soin de se pencher sur la question.

Hypothèque légale de la construction

Bien que le sujet de l'hypothèque légale de la construction et de la rénovation ne soit pas directement de la compétence de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, nous croyons à propos, à l'occasion du présent mémoire, de porter à sa connaissance la problématique soulevée par ce type d'hypothèque et plus particulièrement en matière de copropriété divise.

Comme on le sait, cette hypothèque, lorsque ses conditions d'application sont rencontrées, permet aux intervenants admissibles de protéger leurs créances de manière préférentielle. Selon le libellé même du *Code civil*, cette hypothèque, lorsque les conditions de validité sont rencontrées³⁰, permet à son titulaire de bénéficier d'une protection supérieure sans nécessité d'inscription, et ce jusqu'à ce que le délai de 30 jours de la fin des travaux soit écoulé. Si avant l'écoulement de ce délai, le titulaire inscrit son avis au registre foncier, il pourra ultimement exercer les droits que la Loi lui confère à titre de créancier hypothécaire, plaçant alors l'acheteur devant une situation complexe l'exposant même à payer deux fois sa fraction. La notion de fin des travaux est la notion déterminante pour fixer le moment où les risques d'inscription de l'avis d'hypothèque légale et elle a été définie par la jurisprudence comme étant la date à laquelle l'ensemble des travaux prévus au projet a été réalisé, au moment de l'exécution complète du contrat. Un travail, même minime, dès qu'il est prévu à un contrat de construction, peut donc retarder l'avènement de la fin des travaux jusqu'à ce qu'il ait été exécuté.³¹

En raison du souhait de densification urbaine exprimé par les autorités, des projets intégrés sont de plus en plus présents au Québec., la fin des travaux n'intervient donc souvent que plusieurs mois, voire plusieurs années après les premières ventes plaçant ainsi les acheteurs et leurs créanciers, sans parler des notaires impliqués, dans des situations précaires qui peuvent perdurer.

Étant donné cette situation, la Chambre croit qu'il serait à propos qu'une réflexion soit amorcée sur l'hypothèque légale de la construction, au moins pour en circonscrire l'étendue et l'application en matière de copropriété divise. Elle est consciente qu'une telle réflexion pourrait rencontrer une certaine opposition venant de l'industrie de la construction, mais un encadrement est devenu nécessaire pour la sécurité des transactions en matière de copropriété divise.

³⁰ Art. 2726 et 2727 C.c.Q.

³¹ *Corporation de Crédit Adanac c. Turcotte*, [1966] B.R. 768; *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*, 2013 QCCA 929

Conclusion

La Chambre accueille favorablement le PL 16 et appuie le gouvernement dans sa démarche de réformer le domaine de la copropriété divise au Québec. En ce sens, le PL 16 répond à plusieurs des problématiques vécues par les copropriétaires et les syndicats ainsi qu'aux principales préoccupations soulevées par la Chambre depuis plus de dix ans. La Chambre est convaincue que les Québécois qui choisissent ce mode de détention de la propriété foncière doivent comprendre que l'intérêt de la collectivité que forme le syndicat en ce qui concerne les biens communs (gros œuvre, éléments structuraux, fonds de prévoyance et d'autoassurance) prime sur leurs intérêts individuels. En ce sens, les modifications proposées permettront la conservation du patrimoine collectif et accessoirement celui de chaque copropriétaire et assureront une plus grande accessibilité aux informations financières et techniques des immeubles tenus en copropriété.

Bravo au PL 16, mais le travail de réflexion et d'amélioration du domaine de la copropriété divise et de son administration quotidienne ne doit pas s'arrêter là. En effet, la réforme entamée devra être complétée par l'adoption de règlements du gouvernement visant à encadrer plusieurs de ses aspects. Le travail d'analyse et de rédaction à venir sera complexe et la consultation d'experts sera nécessaire. À cet effet, la Chambre offre, dès maintenant, sa pleine collaboration et serait même disposée à agir à titre de facilitateur auprès de tous les intervenants.

À la toute fin, la réforme de la copropriété ne sera complétée que lorsque les copropriétaires, syndicats, gestionnaires et intervenants du domaine se seront appropriés les changements annoncés. À cet effet, les notaires seront disponibles pour appuyer leurs clients pour les aspects légaux de la réforme tandis que la Chambre jouera son rôle de protection du public en formant et en outillant les notaires ainsi qu'en informant les Québécois des nouveautés législatives et réglementaires. Toutefois, sans la mise en place d'un plan d'action concret de sensibilisation et d'information par le gouvernement, la société québécoise risque d'échouer dans sa tentative d'un meilleur encadrement de ce type d'habitation.

En terminant, la Chambre souhaite réaffirmer son entière disponibilité pour la suite des travaux entourant le PL 16. Elle invite également les membres de la Commission de l'aménagement du territoire ou toute autre personne intéressée à communiquer avec elle pour toute précision supplémentaire.

Annexe

Tableau comparatif entre le Code civil, le Projet de loi n°16 et les recommandations du Comité consultatif sur la copropriété de 2012

Légende :

- les mots raturés correspondent à une suppression d'un passage à un article du Code civil
- les passages en jaune correspondent à un ajout au Code civil
- les passages en bleu correspondent aux modifications apportées au Code civil par certains articles de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, L.Q. 2018, c 23, mais dont ces articles ne sont pas en vigueur au 1^{er} mai 2019

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
TITRE TROISIÈME DES MODALITÉS DE LA PROPRIÉTÉ (...) CHAPITRE TROISIÈME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE			
SECTION I DE L'ÉTABLISSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE			
1038. La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.			
1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle prend le nom de syndicat.			
1040. La copropriété divise peut être établie sur un immeuble bâti par l'emphytéote ou sur un immeuble qui fait l'objet d'une propriété superficielle si la durée non écoulée des droits, au moment de la publication de la déclaration, est supérieure à 50 ans.			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
En ces cas, chaque copropriétaire est tenu à l'égard du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose ou de la propriété superficière, d'une manière divisée et en proportion de la valeur relative de sa fraction, des obligations divisibles de l'emphytéote ou du superficière, selon le cas; le syndicat est tenu des obligations indivisibles.			
SECTION II DES FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ			
1041. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divisée est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation. Elle est déterminée dans la déclaration.			
1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif.			
1043. Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun. Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.			
1044. Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.			
1045. Les cloisons ou les murs non compris dans le gros œuvre du bâtiment et qui séparent une partie privative d'une partie commune ou d'une autre partie privative sont présumés mitoyens.			
1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à			

<i>Code civil du Québec au 1^{er} mai 2019</i>	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
la valeur relative de sa fraction.			
1047. Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant.			
1048. La quote-part des parties communes d'une fraction ne peut faire l'objet, séparément de la partie privative de cette fraction, ni d'une aliénation ni d'une action en partage.			
1049. L'aliénation d'une partie divise d'une partie privative est sans effet si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour créer une nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro cadastral distinct et déterminer sa valeur relative, ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties privatives contiguës.			
1050. Chaque fraction forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière. Le syndicat doit être mis en cause en cas de contestation en justice de l'évaluation d'une fraction par un copropriétaire.			
1051. Malgré les articles 2650 et 2662, l'hypothèque, les sûretés additionnelles qui s'y greffent ou les priorités existantes sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété, lors de l'inscription de la déclaration de copropriété, se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion prévue.			
SECTION III DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ			
§ 1. — <i>Du contenu de la déclaration</i>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>RECOMMANDATION 3.0 : Les membres du Comité recommandent avec insistance que le Code civil du Québec soit modifié de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être apportée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite en les formes prescrites à défaut de quoi elle ne peut être valide, les modifications tacites étant interdites. L'ajout d'un paragraphe à l'effet que la déclaration de copropriété ne peut être modifiée tacitement est proposé.</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>RECOMMANDATION : 1.2.1 (6) Réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes afin d'y inclure le fonds de prévoyance.</p> <p>RECOMMANDATION 2.7.3 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à préciser que la clause pénale fait partie de l'acte constitutif de copropriété et qu'une mesure transitoire soit prévue pour les déclarations de copropriété actuelles dont la clause pénale est incluse dans le règlement de l'immeuble.</p> <p>*Note : la disposition transitoire demandée en 2012 est incluse dans le PL 16 à l'article 136.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<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 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>1055. L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.</p> <p>Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.</p>			

<i>Code civil du Québec au 1^{er} mai 2019</i>	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.			
1057. Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.			
1058. À moins que l'acte constitutif de copropriété ne le prévoie expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif, de la fraction et elle ne peut non plus être aliénée dans ce but. Le cas échéant, l'acte doit indiquer le nombre de fractions qui peuvent être ainsi détenues, les périodes d'occupation, le nombre maximum de personnes qui peuvent détenir ces fractions, ainsi que les droits et les obligations de ces occupants.			
§ 2. — <i>De l'inscription de la déclaration</i>			
1059. La déclaration de copropriété doit être notariée et en minute; il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions. La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble; les modifications sont signées par le syndicat.			
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.		Art. 25 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	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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 emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p>		<p>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>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.</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>1061. L'inscription d'un acte qui concerne une partie privative vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente, sans qu'il y ait lieu de faire une inscription sous le numéro d'immatriculation des parties communes.</p>			
<p>1062. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
SECTION IV DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES			
1063. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.			
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>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 et au fonds d'auto assurance constitués respectivement en application de l'article 1071 et 1071.1. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.</p>	<p>Art. 26 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.4.1 (1) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à remplacer la dernière phrase de l'article 1064 par la suivante : « Toutefois les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui y sont afférentes à l'exception des charges de réparations majeures et de remplacement. »</p> <p>RECOMMANDATION : 2.4.1 (2) (...) De plus, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint. -</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
	<p>1064.1 Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal est déterminé par règlement du gouvernement</p>		<p>RECOMMANDATION 2.5.3.(5) -1 : Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à obliger les copropriétaires à contracter une assurance-responsabilité individuelle.</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 1065. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire. Celui qui, par quelque 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (7) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à obliger l'acquéreur d'une fraction à dénoncer au syndicat son acquisition dans les quinze (15) jours de celle-ci en l'informant de son nom et de son adresse.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (8) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à obliger tout copropriétaire à dénoncer au syndicat l'existence d'un bail, sa durée, ainsi que le nom et l'adresse de son locataire ou de l'occupant dans les quinze (15) jours de la signature du bail ou de la conclusion de la permission d'occuper.</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 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>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	
<p>1067. Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.</p>			
<p>1068. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.</p> <p>Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 29 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 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>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 29 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 1.2.1 (7) Dans le respect de l'article 37 du <i>Code civil du Québec</i>, obliger le syndicat à répondre rapidement à une demande d'informations pertinentes par un promettant-acheteur d'une fraction de copropriété, ou de son notaire, lorsque le promettant-acheteur est lié par une promesse d'achat, même pendant la période où il bénéficie d'une faculté de dédit.</p> <p>RECOMMANDATION : 1.2.1 (8) De plus, lors d'une revente d'une fraction de copropriété, obliger le vendeur à remettre à son promettant-acheteur, lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat attestant les éléments suivants : le montant des charges communes individuelles payables par le copropriétaire pour l'année en cours, l'état des charges et du fonds de prévoyance, le fait qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée, les travaux majeurs projetés, déclaration de tout jugement ou procédure judiciaire contre le syndicat ou le copropriétaire vendeur, l'existence d'un carnet d'entretien que le promettant-acheteur pourra consulter s'il le souhaite, le certificat de localisation de l'immeuble, la liste des parties communes réservées à l'usage restreint du copropriétaire vendeur, la police d'assurance du syndicat, les procès-verbaux, les budgets et les états financiers des deux dernières années, ainsi qu'un exemplaire certifié de la réglementation à jour applicable au syndicat. Cette obligation devrait être impérative et l'acheteur ne pourrait y renoncer.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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 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. 30 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 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi.</p>	<p>RECOMMANDATION : 1.2.1 (5) Clarifier l'article 1069 C.c.Q. afin de préciser qu'il s'applique également au fonds de prévoyance ainsi qu'aux intérêts sur les arrérages.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>VERSION ANGLAISE 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 – VERSION ANGLAISE 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
SECTION V DES DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT			
<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>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><u>NOTE SUR L'ENTRÉE EN VIGUEUR :</u> -COPROPRIÉTÉS DIVISE ÉTABLIES À COMPTER DU 13 JUN 2018 : 13 DECEMBRE 2018</p>	<p>Art. 31 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 fond de prévoyance, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.</p>	<p>RECOMMANDATION 2.8.1 (2) Que les modifications au règlement de l'immeuble soient consignées dans un registre distinct accessible aux copropriétaires et aux promettant-acquéreur d'une fraction de copropriété. Ainsi, l'article 1070 devrait être modifié pour faire mention du registre des règlements et l'article 1060 modifié en conséquence. Il devrait être prévu un délai de trois (3) ans pour permettre aux copropriétés existantes de se conformer à cette obligation. Le syndicat devrait être tenu responsable de tout dommage découlant de son obligation de se conformer à cette obligation.</p> <p>RECOMMANDATION 2.6.1 (2) Ajouter à la liste des documents composant les registres du syndicat, le certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble.</p> <p>RECOMMANDATION : 1.5.1 (3) et 1.5.1 (4) Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur et instaurer une règle transitoire aux termes de laquelle un délai de trois (3) ans est alloué aux copropriétés existantes, pour obtenir un certificat de localisation à jour et déposer ce document aux registres de la copropriété.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
	<p>-AUTRES COPROPRIÉTÉS DIVISEES : 13 JUIN 2020</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) 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 la date à laquelle ces documents sont obtenus conformément à l'article 137 de la présente loi.</p> <p>Art. 147 3° (Disposition finale) 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>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 32 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (9) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à préciser les modalités d'accès aux registres du syndicat en assurant aux copropriétaires un accès le plus large possible, mais dans le respect de l'article 37 C.c.Q.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (10) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à préciser le droit du syndicat d'exiger des frais raisonnables de consultation des registres, lesquels seront déterminés conformément aux dispositions du règlement de l'immeuble.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 32 1070.2. Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à 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) 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 de 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,</p>	<p>RECOMMANDATION 2.3.1.1 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à imposer au syndicat de copropriétaires d'établir un carnet d'entretien dressé par un membre d'un ordre professionnel, de faire les entretiens requis selon ce carnet d'entretien et de le réviser périodiquement.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>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) 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>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 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 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 répartitions majeures et</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.3.2.1 (1) Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.3.2.1 (7) Accorder au conseil d'administration, sous réserve de disposition contraire de la déclaration, de copropriété, le pouvoir d'utiliser les fonds détenus dans le fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes. [Note : Il y a une définition de réparation majeure à 1152]</p> <p>RECOMMANDATION : 2.3.2.1 (3) Prévoir que le syndicat est tenu de faire un exercice prévisionnel au moyen d'une étude sur le fonds de prévoyance, menée par un membre d'un ordre professionnel. Cette étude devra être faite dans les trois (3) ans de la publication de la</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>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) 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</p>	<p>déclaration de copropriété. Il faudrait également prévoir qu'à partir de l'obtention de cette étude, le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance n'est plus le pourcentage prévu par la loi, mais le montant estimé par le professionnel.</p> <p>RECOMMANDATION 2.3.2.1 (4) Prévoir pour les copropriétés existantes, une mesure transitoire qui devrait imposer cette étude dans un délai de trois (3) à cinq (5) années suivant l'entrée en vigueur de la loi et prévoir que tant que cette étude n'est pas faite, le montant obligatoire est celui prévu par la loi.</p> <p>RECOMMANDATION 2.3.2.3 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriété de recourir à des <u>véhicules de placement à plus long terme</u> pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il ne soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>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. 139 (Disposition transitoire) 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) 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</p>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>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> <p>Art. 147 5° (Disposition finale) 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>1071.1 Le syndicat constitue un fonds d'auto assurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds est la propriété du syndicat.</p> <p>Le fonds d'auto assurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat.</p> <p>Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.</p> <p>Le fonds d'auto assurance est établi en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.</p>		

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>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 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. 34 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.3.2.1 (1) Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.4.1 (2) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à clarifier l'article 1072 C.c.Q. de façon à préciser la portée du mot « peut » y apparaissant actuellement. Le Code civil du Québec devrait prévoir que tous les copropriétaires contribuent aux charges liées au remplacement et aux réparations majeures des parties communes à usage restreint en proportion de la valeur relative de leurs fractions, sauf exceptions prévues dans la déclaration de copropriété, le cas échéant. De plus, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 35 1072.1. Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toutes contribution spéciale aux charges communes.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.3.2.1 (6) Préciser que la consultation de l'assemblée des copropriétaires prévue à l'article 1072 C.c.Q. s'applique également à l'adoption de toute cotisation spéciale.</p>
		<p>Art. 35 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) 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>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.</p> <p>Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.</p>	<p>1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels, tel le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble doit pouvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.</p> <p>Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.</p>		<p>RECOMMANDATION : 2.5.3 (1) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf.</p> <p>RECOMMANDATION 2.5.3 (4) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à modifier l'article 1073 en y ajoutant l'obligation pour le syndicat de contracter une assurance collective couvrant la responsabilité civile des administrateurs du syndicat agissant en cette qualité.</p> <p>RECOMMANDATION 2.5.3 (1) Imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf.</p> <p>RECOMMANDATION 2.5.3 (2) Obliger les propriétaires de l'immeuble qui signent la déclaration de copropriété, à verser aux registres de la copropriété une description d'une partie privative standard ou de plusieurs parties privatives si elles ont des standards différents. Une mesure transitoire devrait accompagner cette nouvelle obligation qui ne devrait s'appliquer que pour le futur.</p> <p>RECOMMANDATION 2.5.3 (3) Spécifier que la franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
	Le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique.		
1074. La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.			
<p>1074.1 Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.</p> <p>Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance:</p> <p>1° un copropriétaire;</p> <p>2° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;</p> <p>3° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.</p>	<p>1074.1 Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.</p> <p>Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance:</p>		

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
	<p>1° un copropriétaire;</p> <p>2° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;</p> <p>3° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.</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 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>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.</p> <p>Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.</p>		
<p>1074.3. Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.</p>	<p>1074.3. Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.</p>		

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>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 à un fiduciaire que le syndicat doit alors désigner sans délai.</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>Un règlement du gouvernement peut déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante.</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>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1075.1. Un assureur ne peut, malgré l'article 2474, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci:</p> <p>1° le syndicat;</p> <p>2° un copropriétaire;</p> <p>3° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;</p> <p>4° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.</p> <p>Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.</p>	<p>1075.1. Un assureur ne peut, malgré l'article 2474, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci:</p> <p>1° le syndicat;</p> <p>2° un copropriétaire;</p> <p>3° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;</p> <p>4° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.</p> <p>Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.</p>		
<p>1076. Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels. L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie privative. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.</p>			
		<p>Art. 36 1076.1. Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 2.3.3.1 (2) a) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes : après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement <u>ou pour tout autre sujet</u>, sous réserve de ce qui suit et avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 C.c.Q. pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes;</p>

<i>Code civil du Québec au 1^{er} mai 2019</i>	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.			
<p>1078. Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.</p> <p>Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes.</p>	<p>1078. Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.</p> <p>Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes, non plus que sur le fonds d'auto assurance, à moins que le jugement n'ait pour objet le recouvrement d'une somme au paiement de laquelle ce fonds est affecté.</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 un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.		<p>Art. 37 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 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	.

<i>Code civil du Québec au 1^{er} mai 2019</i>	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1080. Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.</p> <p>Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) relatives à la vente du bien d'autrui.</p>			
<p>1081. Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.</p> <p>Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.</p>			
<p>1082Le syndicat a le droit, dans les six mois à compter de la notification qui lui est faite par le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficière de son intention de céder à titre onéreux ses droits dans l'immeuble, de les acquérir, dans ce seul délai, par préférence à tout autre acquéreur éventuel. Si la cession projetée ne lui est pas notifiée, le syndicat peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'un tiers a acquis les droits du propriétaire, acquérir les droits de ce tiers en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés.</p>			
<p>1083. Le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 38 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (6) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à autoriser le syndicat à obtenir de l'architecte les plans disponibles de l'immeuble, moyennant évidemment le paiement des honoraires relatifs à l'émission des copies de ces plans. Cette modification pourra entraîner aussi des modifications au code de déontologie des architectes ou à toute autre loi les concernant.</p>
SECTION VI DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT			
<p>1084. La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.</p> <p>En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>RECOMMANDATION : 2.2.2 Que le gestionnaire professionnel de copropriété, excluant les membres du conseil d'administration et le gestionnaire bénévole, soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. Les membres du Groupe de travail considèrent que le gestionnaire professionnel doit être assujéti à un code de déontologie et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance-responsabilité, détenir un compte en fidéicommiss distinct pour chaque syndicat qu'il gère, et qu'il doit exister un fonds d'indemnisation lié à un ordre professionnel protégeant le public eu égard aux agissements du gestionnaire. Cette exigence pourrait être spécifiée à l'article 1085 C.c.Q. Les membres du Groupe de travail ne se prononcent pas sur les champs de compétence exclusive d'un ordre professionnel ou d'un autre, mais soulignent que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec réclame dans son mémoire que l'activité de gestionnaire de copropriété devienne un acte exclusif pour l'administrateur agréé.</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>1086. Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes, ou au ou au fonds de prévoyance ou au fonds d'auto assurance.</p>	<p>Art. 39 1086. Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au ou au fonds de prévoyance.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 40 1086.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toutes 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	
		<p>Art. 40 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 le demandeur à des dommages-intérêts.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 2.10.1 Il est recommandé qu'un pouvoir similaire à celui prévu à l'article 1103 soit accordé au tribunal concernant les décisions du conseil d'administration qui seraient adoptées de mauvaise foi ou en cas d'abus de majorité ou de minorité.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>Art. 40 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	
		<p>Art. 40 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 2.10.1 Que la loi soit modifiée afin de prévoir la nomination d'un administrateur judiciaire par le tribunal dans les cas où le syndicat se retrouve dans une impasse.</p>
SECTION VII DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES			

<i>Code civil du Québec au 1^{er} mai 2019</i>	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
1087. L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.			
1088. Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.			
1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. 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. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.		<p>Art. 41 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. 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 2.1.1 (2) – 1 Que lorsqu'une assemblée est tenue avec un quorum réduit en application du 2^e alinéa de l'article 1089 CCQ, les décisions requérant actuellement une double majorité ne puissent être votées, malgré ce quorum réduit, que si au moins 50%+1 des voix des copropriétaires sont présentes ou représentées.</p>

<i>Code civil du Québec au 1^{er} mai 2019</i>	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
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>Art. 42 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (5) Modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple à l'effet que l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat aux autres indivisaires de le représenter tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin.</p>
1091. Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.			<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (2) Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à abroger l'exigence relative à la majorité ou aux trois quarts (3/4) des copropriétaires, selon le cas. Si cette proposition est acceptée, le Groupe suggère également que l'article 1091 C.c.Q. soit modifié pour être applicable aux copropriétés de moins de seize (16) fractions de copropriété. Si cette proposition est retenue, l'article 1099 devrait également être abrogé.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.</p> <p>Ce nombre est réduit à 25% par la suite.</p>		<p>Art. 43 1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence qu'il occupe, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.</p> <p>Ce nombre est réduit à 25% par la suite.</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (4) Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».</p>
<p>093. 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 fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p>		<p>Art. 44 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 une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (4) Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».</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>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 ou au fonds d'auto assurance, est privé de son droit de vote.</p>	<p>Art. 45 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>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi	
1095. La cession des droits de vote d'un copropriétaire doit être dénoncée au syndicat pour lui être opposable.			
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.		Art. 46 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. Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi	RECOMMANDATION : 2.8.1 (1) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à modifier l'article 1096 de façon à y préciser que le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue ou qu'une disposition soit ajoutée afin de préciser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires pour la modification du règlement de l'immeuble.

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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 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>Art. 47 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 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (1) Modifier les articles 1097, 1098 et 1408 [retirés par le comité consultatif] de façon à ce que les majorités soient de soixante-quinze pour cent (75%) ou quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089 C.c.Q.</p> <p>RECOMMANDATION 2.1.1 (6) Modifier l'article 1097 de façon à y retirer, au 2^{ième} alinéa, les mots « ainsi que la répartition du coût de ces travaux ».</p> <p>RECOMMANDATION : 2.3.3.1 (2) b) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes : avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 C.c.Q. pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes. [Voir 1076.1.]</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1098. Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, les décisions:</p> <p>1° Qui changent la destination de l'immeuble;</p> <p>2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;</p> <p>3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.</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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 2.1.1 (3) Si la proposition précédente n'est pas retenue et que l'article 1099 est maintenu, il y aurait lieu d'y retirer les termes « en application de la présente section », afin de s'assurer qu'il soit applicable lorsque le syndicat est privé des droits de vote afférents à une fraction dont il est propriétaire. Il serait alors judicieux de préciser que cet article vise autant le cas où le nombre de voix est réduit, que celui où un copropriétaire est privé de son droit de vote (art.1076 et 1094 C.c.Q.)</p>
<p>1100. Les copropriétaires de parties privatives contiguës peuvent modifier les limites de leur partie privative sans l'accord de l'assemblée, à la condition d'obtenir le consentement de leur créancier hypothécaire et du syndicat. La modification ne peut augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.</p> <p>Le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires; l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers, des copropriétaires et du syndicat.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
1101. Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.			
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>Art. 49 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (7) Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».</p> <p>RECOMMANDATION : 2.4.1 (2) (...) De plus, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint. -</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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (8) Ajouter une disposition obligeant le conseil d'administration à transmettre aux copropriétaires, à l'adresse apparaissant au registre du syndicat, le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la tenue de celle-ci.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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 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. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 90 jours de l'assemblée. Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p> <p>Art. 147 (Disposition finale) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (9) Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103 le délai de soixante (60) jours de l'assemblée pour un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la tenue de l'assemblée.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.1.1 (10) Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue impérativement par la loi, et de façon également à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.</p>
		<p>Art. 52 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 2.10.1 Que l'article 1103 CCQ soit modifié à l'exemple du Code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité, d'annuler une décision ou de réformer une décision et que dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
SECTION VIII DE LA PERTE DE CONTRÔLE DU PROMOTEUR SUR LE SYNDICAT			
<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 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	
<p>1105. Le conseil d'administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration.</p> <p>Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.</p> <p>Les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40% des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1106. Le comptable a accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété.</p> <p>Il peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.</p>			
<p>1106.1. Dans les 30 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>1106.1. Dans les 30 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><u>NOTE SUR L'ENTRÉE EN VIGUEUR :</u> -COPROPRIÉTÉ DIVISE ÉTABLIES À COMPTER DU 13 JUIN 2018 : 13 DECEMBRE 2018</p> <p>-AUTRES COPROPRIÉTÉS DIVISÉS : 13 JUIN 2020</p>	<p>Art. 54 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>Art. 141 (Disposition transitoire) 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</p>	<p>RECOMMANDATION 1.3.3 Que l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur soient tenus de participer à une rencontre avec le conseil d'administration dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition, et de remettre aux administrateurs, lors de cette rencontre de transition, l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat, la gestion de l'immeuble et à la constitution des registres du syndicat.</p> <p>RECOMMANDATION 1.5.1 (1) Obliger le promoteur à fournir à l'acheteur d'une fraction de copropriété, un certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain une fois les travaux terminés, et un certificat de localisation sur partie privative à jour, une fois les travaux d'aménagements terminés sur la partie privative.</p> <p>RECOMMANDATION 1.5.1 (2) Obliger le promoteur à fournir au syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé, une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain, démontrant les parties communes dûment complétées et une copie</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>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) 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) 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) 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 deuxième alinéa de l'article 1070.1 du Code civil, édicté par l'article 32</p>	<p>authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (3) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au syndicat les plans « tel que construit » de l'immeuble neuf ou des plans disponibles pour un immeuble non neuf, lors d'une rencontre de transition entre le promoteur, l'administrateur transitoire et les membres du conseil d'administration, tenue dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition comme nous l'avons recommandé ci-dessus.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (4) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au nouveau conseil d'administration lors de cette rencontre de transition tous les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble dont notamment la liste des sous-traitants, les garanties de certains éléments de l'immeuble, les manuels d'instructions et d'opérations disponibles relatifs à certains éléments de l'immeuble (système de ventilation, ascenseurs, etc.)</p> <p>RECOMMANDATION : 2.6.1 (5) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1107. Le nouveau conseil d'administration peut, dans les 60 jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.</p>			<p>RECOMMANDATION : 1.3.1 Que le Code civil du Québec ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soient modifiés afin de préciser clairement qu'aucun délai d'expiration d'une garantie par le promoteur ou toute autre personne sur les parties communes ne commence à courir tant que la rencontre de transition prévue ci-dessus suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs.</p>
<p>SECTION IX DE LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ</p>			
<p>1108. Il peut être mis fin à la copropriété par décision des 3/4 des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.</p> <p>La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives.</p>			
<p>1109. Le syndicat est liquidé suivant les règles du livre premier applicables aux personnes morales.</p> <p>À cette fin, le liquidateur est saisi, en plus des biens du syndicat, de l'immeuble et de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble.</p>			
<p>[FIN DE LA SECTION SUR LA COPROPRIÉTÉ]</p>		<p>[FIN DE LA SECTION SUR LA COPROPRIÉTÉ]</p>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>TITRE DEUXIÈME DES CONTRATS NOMMÉS</p> <p>CHAPITRE PREMIER DE LA VENTE</p> <p>SECTION I DE LA VENTE EN GÉNÉRAL (...)</p>			
<p>SECTION II DES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA VENTE D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION</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, se dédire de la promesse.</p>		<p>Art. 55 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	<p>RECOMMANDATION 1.2.1 (3) Prévoir que le délai pour la faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q. ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales. [Non retenu par le Comité consultatif.]</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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 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>RECOMMANDATION 1.2.1 (1) – 1 Que le Code civil oblige le vendeur à indiquer au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 CCQ la superficie de la partie privative, une description précise des espaces intérieurs et, le cas échéant, extérieurs qu'inclut cette superficie, la méthode utilisée pour mesurer ainsi que les parties communes à usage restreint qui sont comprises, le cas échéant, dans cette superficie.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>RECOMMANDATION : 1.2.1 (3) Prévoir que le délai pour la faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q. ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.</p> <p>Note : la sanction est à 1793.</p> <p>RECOMMANDATION : 1.2.1 (4) Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles neuves obligatoire même dans les projets de moins de dix (10) unités d'habitation (art. 1787 C.c.Q.).</p> <p>RECOMMANDATION : 1.2.1 (10) Obliger le syndicat, moyennant des frais raisonnables, à remettre à un copropriétaire, dans un délai de quinze (15) jours de la demande, le document d'information mentionné ci-dessus.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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 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. 58 1788. La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce 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 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) 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>RECOMMANDATION 1.2.1 (1) Ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information (art. 1788 et ss. C.c.Q.) toutes les informations relatives au plan de garantie (identification de l'administrateur, numéro d'enregistrement de l'unité, contenu de la garantie, obligations du constructeur, procédure et délais de réclamation, référence à la brochure : <i>Le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs</i>, etc.), Le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait, par exemple, être imposé par règlement.</p> <p>RECOMMANDATION 1.2.1 (2) Ajouter aux mentions obligatoires de la note d'information le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf, issu d'un recyclage ou transformé.</p>
<p>1789. Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée, la note d'information contient un état des baux consentis par le promoteur ou le constructeur sur les parties privatives ou communes de l'immeuble et indique le nombre maximum de fractions destinées par eux à des fins locatives.</p>			
<p>1790. Lorsque le promoteur ou le constructeur consent un bail au-delà du maximum indiqué à la note d'information, le syndicat des copropriétaires peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail. S'il y a plusieurs baux qui excèdent ce maximum, les baux les plus récents doivent d'abord être résiliés.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1791. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divise, 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 débours 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>1791. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divise, 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 débours 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 et au fonds d'auto assurance.</p>	<p>Art. 59 1791. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divise, 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 débours 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 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</p>	<p>RECOMMANDATION : 1.3.2 - Que le Code civil du Québec soit modifié afin d'obliger le promoteur à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses et les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information et les dépenses réelles et les contributions au fonds de prévoyance réelles du premier exercice financier du syndicat qui doit comporter douze (12) mois. Les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information seront réputées être celles qui auraient dû être prévues, selon la loi. Une exception devrait être créée pour les cas où la différence est attribuable aux décisions du syndicat adoptées après l'assemblée de transition.</p> <p>RECOMMANDATION : 2.3.2.1 (5) Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui correspond, soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre professionnel. À défaut d'étude par un professionnel, le montant inscrit devrait être réputé être le pourcentage prévu par la loi.</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
		<p>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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	
		<p>Art. 60 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 fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement.</p> <p>Art. 147 10° (Disposition finale) Les dispositions de l'article 60, en ce qu'elles concernent le dépôt dans un compte en fidéicommis, 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>RECOMMANDATION 1.1.6 : Que des modifications soient apportées à la législation de façon à s'assurer que tous les acomptes versés par les acheteurs de résidences en copropriété soient protégés, Dans les cas où un acompte sera versé à un professionnel en fidéicommis, cet acompte ne pourra être versé par la suite au vendeur que lorsque l'acheteur détiendra un bon et valable titre de propriété sur la fraction de copropriété ou encore si ce versement à titre d'acompte avant la vente est garanti par un plan de garantie ou par une caution. Ces dispositions devraient également s'appliquer à toute somme payée au vendeur avant la vente, y compris celles versées lors d'une convention de pré-occupation. Ces dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer.</p>
<p>1792. La vente d'une fraction de copropriété peut être résolue sans formalités lorsque la déclaration de copropriété n'est pas inscrite dans un délai de 30 jours, à compter de la date où elle peut l'être suivant le livre De la publicité des droits.</p>			

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>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>RECOMMANDATION : 1.2.1 (3) Prévoir que le délai pour la faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q. ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales. [Non retenu].</p>

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<p>1794. La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier. (...)</p>			
<p>[AUTRES ARTICLES TOUCHÉS]</p>		<p>[AUTRES ARTICLES TOUCHÉS]</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>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 et au fonds d'auto assurance;</p> <p>4° Les créances qui résultent d'un jugement.</p>	<p>Art. 62 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> <p>Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	

Code civil du Québec au 1 ^{er} mai 2019	Articles en lien avec la copropriété LOI c. 23 (Projet de loi 141)	PROJET DE LOI N°16 (articles en lien avec la copropriété)	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ - 2012
<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>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 ou au fonds d'auto assurance; 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 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) Entrée en vigueur la date qui suit de 30 jours celle de la sanction de la présente loi</p>	