

RÉFORME - COPROPRIÉTÉ DIVISE

INVENTAIRE DES NOUVEAUTÉS ET IMPACTS

pour les syndicats, promoteurs, acheteurs et vendeurs

M^e Catherine Béland, notaire
M^e Sophie Croisetière, notaire

Réserve

Le présent document, préparé en date du 7 mai 2020, a pour objectif d'identifier la plupart des récentes modifications législatives apportées au *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise avec l'adoption 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* (ci-après nommée le « PL 141 »), de la *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* (ci-après nommée le « PL 16 »), de la *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019* (ci-après nommée le « PL 41 ») et du *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application 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* (ci-après nommé le « Règlement »). Il fait également référence à l'Arrêté numéro 2020-032 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 5 mai 2020 (ci-après nommé l'« Arrêté ») et il se veut un document explicatif dans lequel le libellé exact de tout article de loi n'a pas été reproduit.

L'utilisation du présent document commande prudence et discernement. Il doit être adapté à chaque cas particulier. Le présent document n'a pas la prétention d'être exhaustif, et il ne dispense par le notaire de prendre connaissance de l'ensemble des nouvelles dispositions législatives, et d'exercer en tout temps pertinent son devoir de conseil envers son client. Enfin, le présent document n'engage pas la responsabilité de la Chambre des notaires ni celle des auteurs qui y ont collaboré.

En outre, la préparation d'un contrat de service professionnel, d'une limitation de mandat et/ou d'une clause préventive, selon le cas, est recommandée, et ce, préalablement à la prestation de tout service professionnel.

De plus, nous souhaitons porter à votre attention que le PL 141 et le PL 16 font référence à plusieurs règlements à être adoptés par le gouvernement et que jusqu'à présent, seul le Règlement ci-haut mentionné a été adopté. Le notaire devra vérifier si d'autres règlements et de nouvelles dispositions législatives modifieront ou ajouteront aux devoirs, droits et obligations introduits auxdites lois.

Également, **lorsqu'un astérisque (*) est indiqué, nous vous invitons à consulter lesdites lois ou le Règlement puisque cette mention implique que la modification ou le nouvel article, le cas échéant, n'est pas ou n'est qu'en partie en vigueur.**

Enfin, nous désirons vous mettre en garde que les dispositions transitoires prévues dans les trois lois et dans le Règlement n'ont pas été abordées dans le présent document.

Réforme - Copropriété divisée

INVENTAIRE DES NOUVEAUTÉS ET IMPACTS

pour les syndicats, promoteur, acheteur et vendeur

Par Catherine Béland¹ et Sophie Croisetière²

NOUVEAUTÉS ET IMPACTS POUR LE SYNDICAT

DEVOIR :

- Veiller à ce que les **travaux nécessaires** à la conservation et à l'entretien de l'immeuble (parties privatives et parties communes) soient effectués.

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ :

- Toute adoption d'une **clause pénale** doit être effectuée dans l'acte constitutif (pour la forme et la majorité requise, voir les articles 1059 et 1097 C.c.Q.).
- Toute **clause pénale** incluse dans le règlement de l'immeuble **avant le 10 janvier 2020** est réputée faire partie de l'acte constitutif.
- Les **modifications apportées au règlement de l'immeuble** doivent être faites de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires. Les modifications doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

DROITS :

- Être avisé dans le cas d'une **acquisition**, d'une **location** ou de **tout autre mode d'occupation** de la partie privative dans un délai de **15 jours**.
- Peut demander la **cessation d'un prêt à usage** d'une partie privative, lorsque l'inexécution d'une obligation par l'emprunteur cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.
- Peut obtenir, à ses frais, les **plans et devis** de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur.
- Peut demander au tribunal **d'annuler ou de modifier une décision** du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires.
- Peut demander au tribunal de **rendre toute ordonnance** si les administrateurs ne peuvent agir.
- Peut engager des **recours contre le promoteur** lorsqu'un budget prévisionnel établi par ce dernier n'est pas conforme à l'article 1791 C.c.Q.

¹ M^e Catherine Béland, notaire, est associée au sein du cabinet Cain Lamarre, S.E.N.C.R.L.

² M^e Sophie Croisetière est notaire au sein du cabinet Cain Lamarre, S.E.N.C.R.L.

OBLIGATIONS :

- Donner un **avis à l'occupant en cas de travaux** lorsque la partie privative est occupée autrement que par location.
- Remettre l'**attestation du syndicat sur l'état de la copropriété** au copropriétaire qui en fait la demande dans un délai de **15 jours***.
- Fournir les documents ou renseignements** concernant l'immeuble et le syndicat au **promettant acheteur** qui en fait la demande, aux frais de celui-ci.
- Transmettre les documents ou renseignements** qu'il a fournis au promettant acheteur et qui lui ont été demandés par ce dernier au **propriétaire de la fraction** ou à ses ayants cause.
- Tenir un **registre** contenant les renseignements prévus par la loi (article 1070 C.c.Q.)*.
- Conserver au registre une **description précise des parties privatives** de base permettant aux copropriétaires d'assurer adéquatement les améliorations apportées à leurs parties privatives (à compter du 13 juin 2020). La description de base devra être approuvée par l'assemblée des copropriétaires et adoptée par résolution (art. 1097 C.c.Q.). Cependant, à l'égard des copropriétés divisées établies avant le 13 juin 2018 dont le syndicat n'est pas contrôlé par le promoteur, la description des parties privatives peut être établie par le conseil d'administration plutôt que par une décision des copropriétaires. Cette description sera réputée valide jusqu'à ce qu'elle soit entérinée ou modifiée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la première assemblée tenue après cette décision (voir l'Arrêté).
- Permettre la **consultation du registre** et des documents tenus à la disposition des copropriétaires.
- Établir un **cahier d'entretien** de l'immeuble (*règlement du gouvernement à venir qui précisera le contenu, la forme et les intervenants qui pourront le produire*)*.
- Constituer un **fonds de prévoyance** dont **une partie est liquide**, disponible à court terme et dont le capital est garanti.
- Obtenir, tous les **5 ans**, une **étude du fonds de prévoyance** (*règlement du gouvernement à venir qui précisera le contenu, la forme et les intervenants qui pourront l'effectuer*)*.
- Fixer les sommes à verser au fonds de prévoyance afin que celui-ci soit suffisant, après une période d'au plus 10 ans, suivant la date d'obtention de la première étude de fonds de prévoyance si celle-ci révèle que le fonds s'avère insuffisant.
- Constituer un **fonds d'auto assurance** au plus tard le 15 avril 2022 dont la contribution minimale des copropriétaires est prévue par le Règlement*.
- Consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute **contribution spéciale**.
- Souscrire à une **assurance de biens** dont le montant doit être évalué au moins tous les **5 ans** par un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, laquelle couvre minimalement les risques prévus par le Règlement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus (*règlement du gouvernement à venir pourrait déterminer les cas selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable*)*.
- Voir à la **réparation des dommages causés aux biens** assurés lorsqu'il ne se prévaut pas de l'assurance, mais dans ce cas le syndicat ne peut poursuivre un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire, ou une personne à l'égard de laquelle le syndicat est

tenu de souscrire une assurance en couvrant sa responsabilité, pour récupérer les dommages couverts par l'assurance.

- Désigner, sans délai, un **fiduciaire** si aucun n'est nommé dans l'acte constitutif de copropriété pour verser l'indemnité qui lui est due à la suite d'une perte importante.
- Obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires pour consentir une **hypothèque mobilière** (la majorité à obtenir dépendra de la raison pour laquelle l'hypothèque mobilière est requise).
- Transmettre le **procès-verbal** ou toute **résolution du conseil d'administration** dans les **30 jours** de la réunion ou de l'adoption de la résolution aux copropriétaires.
- Transmettre le **procès-verbal** ou toute **résolution** de l'assemblée des copropriétaires dans les **30 jours** de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.

VOTE :

- Lors d'une **assemblée de rattrapage**, les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. ne peuvent être prises que si les trois quarts des membres présents ou représentés à cette nouvelle assemblée représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- L'**indivisaire absent** à une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires.
- Vérifier si le **promoteur** occupe une ou plusieurs fractions afin d'établir son **nombre de voix** (possibilité de réduction – article 1092 C.c.Q., définition de « promoteur » – article 1093 C.c.Q.).
- Le copropriétaire **privé de son droit de vote** peut l'exercer à nouveau s'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.
- Les décisions visant à **modifier le règlement de l'immeuble** sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
- Les décisions prévues à l'article **1097 C.c.Q.** nécessitent maintenant le vote favorable des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés à toute assemblée.
- La constitution d'une **hypothèque mobilière** visant à financer des travaux nécessite un vote favorable des copropriétaires conforme aux majorités prévues à l'article 1097 C.c.Q.
- Réduire le total des voix des copropriétaires en application de l'article 1099 C.c.Q.
- Une 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 est sans effet.

NOUVEAUTÉS ET IMPACTS POUR LE PROMOTEUR

VENTE À USAGE HABITATION :

Contrat préliminaire

- Inclure que le promettant acheteur peut se **dédire** de la promesse tant qu'il n'a pas reçu de note d'information ou dans les 10 jours de la réception de celle-ci.
- Vérifier si un **règlement du gouvernement** déterminant d'autres renseignements devant figurer au contrat préliminaire a été adopté.

Note d'information

- Remettre une **note d'information** au promettant acheteur lors de la signature du contrat préliminaire, peu importe le nombre d'unités d'habitation que comporte le projet.
- Vérifier si un **règlement du gouvernement** déterminant d'autres renseignements devant figurer à la note d'information a été adopté.
- Indiquer, s'il y a lieu, que l'immeuble est visé par un **plan de garantie** et les modalités qui permettent au promettant acheteur d'en prendre connaissance.
- Prévoir, dans le **budget prévisionnel**, que la partie du montant destinée au fonds de prévoyance correspond soit à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, soit aux recommandations formulées dans une étude de fonds de prévoyance* (le promoteur pourra devoir rembourser au syndicat la différence entre les sommes prévues au budget prévisionnel et celles qui sont engagées pendant la 1^{re} année suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat si les sommes prévues sont inférieures de plus de 10% à celles engagées par le nouveau conseil d'administration).

Acomptes pour l'achat d'une fraction de copropriété divisé

- **Protéger entièrement** tout acompte soit par un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss (*règlement du gouvernement à venir relativement au dépôt dans un compte en fidéicommiss*) *.
- Remise de l'acompte si la fraction de copropriété n'a **pas été délivrée à la date convenue**.

PERTE DE CONTRÔLE DU PROMOTEUR :

- Fournir au syndicat les documents prévus à l'article **1106.1 C.c.Q.** dans les **30 jours** de l'assemblée de transition*.

VOTE DU PROMOTEUR :

- Vérifier si le promoteur occupe une ou plusieurs fractions afin d'établir son **nombre de voix** (définition de « promoteur » – article 1093 C.c.Q.).

NOUVEAUTÉS ET IMPACTS POUR L'ACHETEUR

DROITS :

- Recevoir du vendeur **l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété***.
- Demander, à ses frais, au syndicat les **documents ou renseignements** concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé.
- Obtenir la description précise de la partie privative de base lui permettant de souscrire à une assurance adéquate couvrant les améliorations apportées à celle-ci.
- Recevoir une **note d'information** lors de la signature du contrat préliminaire.
- Se **dédire** du contrat préliminaire tant qu'il n'a pas reçu de note d'information ou dans les 10 jours de la réception de celle-ci.
- Protection de son acompte** par un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommis (*règlement du gouvernement à venir relativement au dépôt dans un compte en fidéicommis*) *.
- Se voir remettre son **dépôt** si la fraction de copropriété divise n'est pas délivrée à la date convenue.
- Demander la **nullité de la vente et des dommages-intérêts** si la vente n'est pas précédée du contrat préliminaire ou de la note d'information ou si ceux-ci comportent des erreurs ou des lacunes, et s'il en subit un préjudice sérieux.
- Demander si un administrateur est en défaut de payer ses charges communes depuis plus de trois mois.

OBLIGATIONS :

- Souscrire une **assurance responsabilité civile** dont le montant minimal obligatoire est déterminé par le Règlement, soit un million de dollars (1 000 000 \$) si l'immeuble comporte moins de 13 fractions utilisées ou pouvant être utilisées comme unités de logement ou pour l'exploitation d'une entreprise, soit deux millions de dollars (2 000 000 \$) s'il en comporte 13 ou plus, tout en respectant les dispositions de la déclaration de copropriété si le montant est plus élevé que celui prévu par le Règlement*.
- Aviser le syndicat de **l'acquisition**, de la **location** ou de **tout autre mode d'occupation** de la partie privative dans un délai de **15 jours**.
- Assumer toute responsabilité afférente au paiement, avec les intérêts, de toutes **charges communes dues** au moment de l'acquisition.

NOUVEAUTÉS ET IMPACTS POUR LE VENDEUR

DROITS :

- Recevoir les **documents ou renseignements** fournis par le syndicat au promettant acheteur qui lui ont été demandés par ce dernier.

OBLIGATIONS :

- Demander au syndicat **l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété** et la remettre au promettant acheteur en temps utile*.

NOUVEAUTÉS ET IMPACTS POUR LE COPROPRIÉTAIRE

DROITS :

- Consulter le registre** et les documents tenus à la disposition des copropriétaires, et en obtenir copie.
- Obtenir du syndicat la description précise de sa partie privative de base lui permettant d'assurer adéquatement les améliorations apportées à celle-ci.
- Être consulté lors de l'assemblée des copropriétaires pour toute **contribution spéciale**.
- Recevoir le **procès-verbal** ou toute **résolution du conseil d'administration** dans les **30 jours** de la réunion ou de l'adoption de la résolution.
- Demander au tribunal **d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration**, si cette décision est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.
- Demander au tribunal de rendre toute **ordonnance** si les administrateurs ne peuvent agir.
- Recevoir le **procès-verbal** ou toute **résolution du syndicat** dans les **30 jours** de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.
- Demander au tribunal **d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée** dans les 90 jours de la tenue de celle-ci si cette décision est partielle ou 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.
- Demander au tribunal de rendre toute **ordonnance** si les copropriétaires ne peuvent agir.

OBLIGATIONS :

- Souscrire une **assurance responsabilité civile** dont le montant minimal obligatoire est déterminé par le Règlement, soit un million de dollars (1 000 000 \$) si l'immeuble comporte moins de 13 fractions utilisées ou pouvant être utilisées comme unités de logement ou pour l'exploitation d'une entreprise, soit deux millions de dollars (2 000 000 \$) s'il en comporte 13 ou plus, tout en respectant les dispositions de la déclaration de copropriété si le montant est plus élevé que celui prévu par le Règlement *.

VOTE :

- L'indivisaire absent** à une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires.
- Le copropriétaire **privé de son droit de vote** peut l'exercer à nouveau s'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.
- Une 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 est sans effet.