

**AIDE-MÉMOIRE
RELATIF AUX MODIFICATIONS LÉGISLATIVES
APPORTÉES AU *CODE CIVIL DU QUÉBEC*
EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE
(PL 16, PL 141, PL 41, DÉCRET 442-2020 ET ARRÊTÉ 2020-
032)**

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

Aide-mémoire relatif aux modifications législatives apportées au Code civil du Québec en matière de copropriété divise (PL 16, PL 141, PL 41 ET DÉCRET 442-2020)

Par Catherine Béland¹ et Sophie Croisetière²

Réserve

Le présent document, préparé en date du 7 mai 2020, a pour objectif d'identifier les 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 et de référence, dans lequel le libellé exact de tout article de loi n'a pas été reproduit. Toute disposition existante et ne faisant pas l'objet du présent document demeure en vigueur.

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.

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.

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, à moins qu'il ne soit indiqué que les nouvelles dispositions ne soient pas encore en vigueur, celles relativement au PL 141 sont entrées en vigueur le 13 juillet 2018, celles relativement au PL 16 sont entrées en vigueur le 10 janvier 2020, celles relativement au PL 41 sont entrées en vigueur le 17 mars 2020 et celles relativement au Règlement sont entrées en vigueur le 30 avril 2020.

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.

SYNDICAT

Section du <i>Code civil du Québec</i>	Objet	Obligation et/ou conseil	Référence législative
L'établissement de la copropriété divise	Devoir du syndicat	Le syndicat doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l' entretien de l'immeuble soient effectués.	Article 1039 C.c.Q. modifié par l'article 29 PL 16
La déclaration de copropriété	Clause pénale	Toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété doit être prévue dans l' acte constitutif .	Article 1053 C.c.Q. modifié par l'article 30 PL 16
	Clause pénale adoptée avant le 10 janvier 2020	Les clauses pénales applicables en cas de contravention à une déclaration de copropriété incluses dans le règlement d'un immeuble avant le 10 janvier 2020 sont réputées faire partie de l' acte constitutif .	Article 150 PL 16
	Modification au règlement de l'immeuble	Les modifications apportées au règlement de l'immeuble doivent être faites de manière expresse , dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires. Elles doivent être déposées au registre tenu par le syndicat.	Article 1060 C.c.Q. modifié par l'article 31 PL 16
Droits et obligations des copropriétaires	Charges relatives aux parties communes à usage restreint	Les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l' entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.	L'article 1064 C.c.Q. remplacé par l'article 32 PL 16
	Obligation d'aviser le syndicat en cas	Acquisition : Celui qui acquiert une fraction doit en aviser le syndicat dans les 15 jours .	Article 1065 C.c.Q. remplacé

<p>de vente, location ou tout autre mode d'occupation de la partie privative</p>	<p>Location : Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit en aviser le syndicat dans les 15 jours et indiquer les renseignements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nom du locataire; - la durée du bail; et - la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble. <p>Autre mode d'occupation : Les obligations concernant la location ci-haut mentionnées s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.</p>	<p>par l'article 33 PL 16</p>
<p>Avis requis en cas de travaux lorsque la partie privative est autrement occupée</p>	<p>Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat doit donner à l'occupant un avis écrit indiquant les renseignements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature des améliorations et des travaux non urgents; - la date à laquelle ils débiteront; - l'estimation de leur durée; et - la période d'évacuation nécessaire (s'il y a lieu). 	<p>Article 1066 C.c.Q. modifié par l'article 34 PL 16</p>
<p>Remise de l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété</p>	<p>À compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, soit après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le syndicat doit remettre l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété dans un délai de 15 jours au copropriétaire qui en fait la demande.</p> <p>La forme et le contenu de cette attestation seront déterminés par règlement du gouvernement.</p>	<p>Article 1068.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 35 PL 16</p> <p><i>Cet article n'est pas encore en vigueur</i></p>
<p>Possibilité pour le promettant acheteur de demander des documents au syndicat</p>	<p>Sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, le syndicat est tenu de fournir avec diligence au promettant acheteur, et aux frais de ce dernier, les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui</p>	<p>Article 1068.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 35 PL 16</p>

	<p>permettre de donner un consentement éclairé, s'il en fait la demande.</p> <p>Il doit également transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.</p>
<p>Droits et obligations du syndicat</p>	<p>Contenu du registre</p> <p>Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant les renseignements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire; - d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément; - les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration; - les résolutions écrites; - le règlement de l'immeuble et ses modifications; - les états financiers; - la déclaration de copropriété; - les copies de contrats auxquels le syndicat est partie; - une copie du plan cadastral; - les plans et devis de l'immeuble; - les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles; - le carnet d'entretien; - l'étude du fonds de prévoyance; - 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; et - tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et <p>Article 1070 C.c.Q. modifié par l'article 638 PL 141 et par l'article 37 PL 16</p> <p><i>Les dispositions concernant le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance ne sont pas encore en vigueur</i></p> <p><i>En ce qui concerne les dispositions relatives à la description des parties privatives, les copropriétés divisées établies à compter du 13 juin 2018 avaient jusqu'au 13 décembre 2018 pour réaliser cette description. Les autres copropriétés divisées dont le syndicat n'est pas contrôlé par le promoteur ont</i></p>

au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

jusqu'au 13 juin 2020 (voir l'article 200 PL 41).

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)

Consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires

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**

Article 1070.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16

	<p>raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.</p> <p>Un règlement du gouvernement pourra prévoir 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>Carnet d'entretien</p>	<p>Obligation du conseil d'administration d'établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire, et de tenir ce carnet à jour et de le faire réviser périodiquement.</p> <p>Article 1070.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16</p> <p>La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision de ce carnet, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, seront déterminés par règlement du gouvernement.</p> <p><i>Cet article n'est pas encore en vigueur</i></p>
<p>Fonds de prévoyance</p>	<p>Obligation du syndicat de constituer un fonds de prévoyance en partie liquide, disponible à court terme et dont le capital est garanti, et dont son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.</p> <p>Article 1071 C.c.Q. modifié par l'article 39 PL 16</p> <p>Obligation du conseil d'administration d'obtenir, tous les cinq ans, une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes.</p> <p><i>Les dispositions concernant l'étude du fonds de prévoyance ne sont pas encore en vigueur</i></p> <p>Cette étude doit être réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désignera notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.</p>

	<p>Les sommes à verser au fonds de prévoyance devront être 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>Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds devront correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.</p>	
<p>Fonds d'auto assurance</p>	<p>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. Il est tenu compte de la plus haute franchise à l'exception de celle applicable aux dommages causés par un tremblement de terre ou par une inondation, si ces protections sont prévues au contrat d'assurance.</p>	<p>Article 1071.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 639 PL 141</p> <p>Voir l'article 2 du Règlement</p> <p><i>Ces articles ne sont pas encore en vigueur</i></p>
<p>Contribution aux charges communes</p>	<p>Les charges communes comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et au fonds d'auto assurance. 	<p>Article 1072 C.c.Q. modifié par l'article 640 PL 141 et par les articles 40 et 71 PL 16</p>

	<p>Le principe selon lequel la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes est abrogé.</p> <p>Les modalités selon lesquelles seront établies la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance sont prévues dans le Règlement.</p>	<p>Voir l'article 2 du Règlement</p> <p><i>Cette modification et l'article du Règlement ne sont pas encore en vigueur</i></p>
<p>Cotisation spéciale</p>	<p>Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.</p>	<p>Article 1072.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 41 PL 16</p>
<p>Assurance du syndicat</p>	<p>Le syndicat doit souscrire à une assurance prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels, 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 doit pourvoir 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 de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec, tel que désigné par le Règlement.</p> <p>Il doit également souscrire une assurance couvrant la responsabilité envers les tiers 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>Le gouvernement pourra déterminer, par règlement, les cas selon lesquels une franchise</p>	<p>Article 1073 C.c.Q. modifié par l'article 641 PL 141 et par l'article 196 PL 41</p> <p>Voir les articles 3 et 4 du Règlement</p> <p><i>Ces modifications et les articles du Règlement ne sont pas encore en vigueur</i></p>

	<p>est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvrira de plein droit au moins 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. Ces règlements pourront établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique.</p>
<p>Sinistre et travaux</p>	<p>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>Article 1074.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 642 PL 141</p> <p><i>Entrée en vigueur le 13 décembre 2018</i></p>
<p>Recouvrement des franchises</p>	<p>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 et,</p> <p>Article 1074.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 642 PL 141, lequel a été modifié par l'article 197 PL 41</p>

	<p>dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.</p> <p>Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.</p>	<p><i>Entrée en vigueur le 13 décembre 2018 (PL 141)</i></p>
Coassurance	<p>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>Article 1074.3 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 642 PL 141</p> <p><i>Entrée en vigueur le 13 décembre 2018</i></p>
Indemnité due au syndicat	<p>L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, à un fiduciaire que le syndicat doit alors désigner sans délai.</p> <p>Un règlement du gouvernement pourra déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante.</p>	<p>Article 1075 C.c.Q. modifié par l'article 643 PL 141</p>
Subrogation de l'assureur	<p>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>Article 1075.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 644 PL 141</p> <p><i>Entrée en vigueur le 13 décembre 2018</i></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 .	
	Hypothèque mobilière du syndicat	Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir été autorisé par l'assemblée des copropriétaires .	Article 1076.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 42 PL 16
	Exécution d'un jugement qui condamne le syndicat	Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent ne peut être exécuté 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.	Article 1078 C.c.Q. modifié par l'article 645 PL 141 <i>Cette modification n'est pas encore en vigueur</i>
	Cessation d'un prêt à usage	Lorsque l'inexécution d'une obligation par l'emprunteur cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.	Article 1079 C.c.Q. modifié par l'article 43 PL 16
	Demande de plans et devis de l'immeuble	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.	Article 1083.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 44 PL 16
Conseil d'administration du syndicat	Inhabileté à être administrateur	Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois , n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur . Cette inhabileté cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être élu administrateur.	Article 1086 C.c.Q. modifié par l'article 45 PL 16
	Obligation de transmettre le	Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal ou toute	Article 1086.1 C.c.Q.; nouvel article introduit

	procès-verbal ou la résolution	résolution , dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.	par l'article 46 PL 16
	Annulation ou modification d'une décision du c.a. par le tribunal	Possibilité pour tout copropriétaire ou administrateur de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partiale ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits . L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration.	Article 1086.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16
	Ordonnance du tribunal si les administrateurs ne peuvent agir	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.	Article 1086.3 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16
	Remplacement du c.a. par le tribunal	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.	Article 1086.4 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16
L'assemblée des copropriétaires	Quorum	Dans le cas où une assemblée a été ajournée à une autre date puisque le quorum n'a pas été atteint (assemblée de rattrapage), les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires .	Article 1089 C.c.Q. modifié par l'article 47 PL 16
	Vote	L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat	Article 1090 C.c.Q. modifié

	<p>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>par l'article 48 PL 16</p>
Vote du promoteur	<p>Cet article a été modifié de sorte que les voix attachées à la fraction d'un promoteur sont celles attachées à la fraction « qu'il occupe » et non « qui lui sert de résidence ».</p>	<p>Article 1092 C.c.Q. modifié par l'article 49 PL 16</p>
Définition de promoteur	<p>La définition de promoteur a été modifiée de sorte qu'il doit désormais avoir l'intention « d'occuper » la fraction et non « l'habiter ».</p>	<p>Article 1093 C.c.Q. modifié par l'article 50 PL 16</p>
Privation du droit de vote	<p>Le copropriétaire qui est privé de son droit de vote puisqu'il n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes peut à nouveau l'exercer dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.</p>	<p>Article 1094 C.c.Q. modifié par l'article 51 PL 16</p>
Vote (règlement de l'immeuble)	<p>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.</p>	<p>Article 1096 C.c.Q. modifié par l'article 52 PL 16</p>
Vote	<p>Cet article a été modifié de sorte que les décisions qui y sont prévues sont désormais prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés.</p> <p>Cette majorité est également requise pour la constitution d'une hypothèque mobilière pour financer les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux de même que pour la modification</p>	<p>Article 1097 C.c.Q. modifié par l'article 53 PL 16 et par l'article 198 PL 41</p>

	de la description des parties privatives visée à l'article 1070 C.c.Q.	
Vote (réduction)	Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.	Article 1099 C.c.Q. remplacé par l'article 54 PL 16
Vote (modification valeur relative ou destination)	Cet article a été modifié de sorte que désormais seule 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.	Article 1102 C.c.Q. modifié par l'article 55 PL 16
Obligation du syndicat de transmettre le procès-verbal ou la résolution	Le syndicat doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal ou toute résolution , dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.	Article 1102.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 56 PL 16
Demande d'annulation ou de modification d'une décision de l'assemblée	Possibilité pour tout copropriétaire de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partiale 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. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée.	Article 1103 C.c.Q. modifié par l'article 57 PL 16
Ordonnance du tribunal si les copropriétaires ne peuvent agir	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.	Article 1103.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 58 PL 16

<p>Vente d'immeubles à usage d'habitation</p>	<p>Budget prévisionnel</p>	<p>Le budget prévisionnel doit comprendre le montant annuel des contributions aux charges communes. La partie de ce montant destinée au fonds de prévoyance doit correspondre à soit 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, soit aux recommandations formulées dans une étude de fonds de prévoyance.</p> <p>Il est à noter que jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, la loi prévoit que les sommes à verser au fonds de prévoyance doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.</p> <p>Un recours est prévu par le syndicat contre le promoteur lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par ce dernier pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures de plus de 10 % aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant sa perte de contrôle sur le syndicat. Dans ce cas, le promoteur doit rembourser au syndicat la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Le promoteur n'est toutefois pas tenu à ce remboursement dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.</p>	<p>Article 1791 C.c.Q. modifié par l'article 65 PL 16</p> <p><i>Les dispositions qui concernent le montant annuel des contributions compris dans le budget prévisionnel ne sont pas encore en vigueur</i></p>
--	-----------------------------------	--	---

PROMOTEUR

Section du <i>Code civil du Québec</i>	Nature	Obligations/Conseils	Référence législative
Vente d'immeubles à usage d'habitation	Faculté de dédit	Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, si le vendeur fait défaut de lui remettre une note d'information lors de la signature de ce contrat, se dédire de la promesse tant qu'il n'a pas reçu cette note ou dans les 10 jours de sa réception.	Article 1785 C.c.Q. modifié par l'article 61 PL 16
	Contenu du contrat préliminaire	Un règlement du gouvernement pourra déterminer d'autres renseignements devant figurer au contrat préliminaire outre que ceux imposés par le <i>Code civil du Québec</i> .	Article 1786 C.c.Q. modifié par l'article 62 PL 16
	Obligation de remise de la note d'information	Une note d'information doit être remise au promettant acheteur lors de la signature du contrat préliminaire , et ce, peu importe le nombre d'unités de logement que comporte le projet.	Article 1787 C.c.Q. modifié par l'article 63 PL 16
	Contenu de la note d'information (mention du plan de garantie)	Un règlement du gouvernement pourra déterminer d'autres renseignements devant figurer à la note d'information outre que ceux imposés par le <i>Code civil du Québec</i> . La note d'information doit 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.	Article 1788 C.c.Q. modifié par l'article 64 PL 16
	Budget prévisionnel	Le budget prévisionnel doit comprendre le montant annuel des contributions aux charges communes. La partie de ce montant destinée au fonds de prévoyance doit correspondre à soit 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, soit aux recommandations	Article 1791 C.c.Q. modifié par l'article 65 PL 16 <i>Les dispositions qui concernent le montant</i>

	<p>formulées dans une étude de fonds de prévoyance.</p> <p>Il est à noter que jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, la loi prévoit que les sommes à verser au fonds de prévoyance doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.</p> <p>Un recours est prévu par le syndicat contre le promoteur lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par ce dernier pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures de plus de 10 % aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant sa perte de contrôle sur le syndicat. Dans ce cas, le promoteur doit rembourser au syndicat la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Le promoteur n'est toutefois pas tenu à ce remboursement dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.</p>	<p><i>annuel des contributions compris dans le budget prévisionnel ne sont pas encore en vigueur</i></p>
<p>Acomptes</p>	<p>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 entièrement 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>L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement.</p>	<p>Article 1791.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 66 PL 16</p> <p><i>Les dispositions concernant le compte en fidéicommis ne sont pas encore en vigueur</i></p>

	<p>Si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue, l'acompte est remis à celui qui l'a versé.</p>	
	<p>Conséquences de l'absence de contrat préliminaire ou de note d'information</p> <p>Lorsque 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, l'acheteur peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demandeur la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Si l'acheteur préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.</p>	<p>Article 1793 C.c.Q. remplacé par l'article 67 PL 16</p>
<p>Droits et obligations des copropriétaires</p>	<p>Charges relatives aux parties communes à usage restreint</p> <p>La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.</p>	<p>L'article 1064 C.c.Q. remplacé par l'article 32 PL 16</p>
<p>Perte de contrôle du promoteur</p>	<p>Convocation de l'assemblée de transition</p> <p>Cet article a été modifié de sorte que le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour la nomination d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Obligation du promoteur (remise de documents)</p> <p>Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat les documents ci-dessous mentionnés, sans quoi il sera responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance; - si l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le promoteur, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la 	<p>Article 1104 C.c.Q. modifié par l'article 59 PL 16</p> <p>Article 1106.1 C.c.Q. modifié par l'article 60 PL 16</p> <p><i>Les dispositions concernant le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance ne sont pas encore en vigueur</i></p>

rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;

- les autres **plans et devis** relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- les **certificats de localisation** relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- la **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; et
- **tout autre document ou tout autre renseignement** prévu par **règlement du gouvernement**.

En ce qui concerne les dispositions relatives à la description des parties privatives, celles-ci entrent en vigueur le 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018

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)

Droits et obligations du syndicat	<p style="text-align: center;">Carnet d'entretien</p>	<p>Obligation du conseil d'administration d'établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire, et de tenir ce carnet à jour et de le faire réviser périodiquement.</p>	<p>Article 1070.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16</p>
		<p>La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision de ce carnet, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, seront déterminés par règlement du gouvernement.</p>	<p><i>Cet article n'est pas encore en vigueur</i></p>
	<p style="text-align: center;">Fonds de prévoyance</p>	<p>Obligation du syndicat de constituer un fonds de prévoyance en partie liquide, disponible à court terme et dont le capital est garanti, et dont son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.</p> <p>Obligation du conseil d'administration d'obtenir, tous les cinq ans, une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes.</p> <p>Cette étude doit être réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désignera notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.</p> <p>Les sommes à verser au fonds de prévoyance devront être 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>Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds devront correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.</p>	<p>Article 1071 C.c.Q. modifié par l'article 39 PL 16</p> <p><i>Les dispositions concernant l'étude du fonds de prévoyance ne sont pas encore en vigueur</i></p>

	<p>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. Il est tenu compte de la plus haute franchise à l'exception de celle applicable aux dommages causés par un tremblement de terre ou par une inondation, si ces protections sont prévues au contrat d'assurance.</p>	<p>Article 1071.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 639 PL 141</p> <p>Voir l'article 2 du Règlement</p> <p><i>Ces articles ne sont pas encore en vigueur</i></p>
<p>Fonds d'auto assurance</p>	<p>Les charges communes comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et au fonds d'auto assurance. <p>Le principe selon lequel la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes est abrogé.</p> <p>Les modalités selon lesquelles seront établies la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance sont prévues dans le Règlement.</p>	<p>Article 1072 C.c.Q. modifié par l'article 640 PL 141 et par les articles 40 et 71 PL 16</p> <p>Voir l'article 2 du Règlement</p> <p><i>Cette modification et l'article du Règlement ne sont pas encore en vigueur</i></p>

L'assemblée des copropriétaires	Vote du promoteur	Cet article a été modifié de sorte que les voix attachées à la fraction d'un promoteur sont celles attachées à la fraction « qu'il occupe » et non « qui lui sert de résidence ».	Article 1092 C.c.Q. modifié par l'article 49 PL 16
	Définition de promoteur	La définition de promoteur a été modifiée de sorte qu'il doit désormais avoir l'intention « d'occuper » la fraction et non « l'habiter ».	Article 1093 C.c.Q. modifié par l'article 50 PL 16
	Privation du droit de vote	Le copropriétaire qui est privé de son droit de vote puisqu'il n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes peut à nouveau l'exercer dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.	Article 1094 C.c.Q. modifié par l'article 51 PL 16

ACHETEUR

Section du <i>Code civil du Québec</i>	Nature	Obligations/Conseils	Référence législative
Droits et obligations des copropriétaires	Charges des parties communes à usage restreint	<p>Les copropriétaires qui ont l'usage de 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 répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.</p>	Article 1064 C.c.Q. remplacé par l'article 32 PL 16
	Assurance responsabilité des copropriétaires (montant minimal obligatoire)	Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal 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.	Article 1064.1 C.c.Q. introduit par l'article 637 PL 141 Voir l'article 1 du Règlement <i>Ces articles ne sont pas encore en vigueur</i>
	Obligation d'aviser le syndicat en cas de vente, location ou tout autre mode d'occupation de la partie privative	<p>Acquisition : Celui qui acquiert une fraction doit en aviser le syndicat dans les 15 jours.</p> <p>Location : Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit en aviser le syndicat dans les 15 jours et indiquer les renseignements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nom du locataire; - la durée du bail; et - la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble. <p>Autre mode d'occupation : Les obligations concernant la location s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.</p>	Article 1065 C.c.Q. remplacé par l'article 33 PL 16

	<p>Remise de l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété</p>	<p>À compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le syndicat doit remettre l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété dans un délai de 15 jours au copropriétaire qui en fait la demande.</p> <p>La forme et le contenu de cette attestation seront déterminés par règlement du gouvernement.</p>	<p>Article 1068.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 35 PL 16</p> <p><i>Cet article n'est pas encore en vigueur</i></p>
	<p>Possibilité pour le promettant acheteur de demander des documents au syndicat</p>	<p>Le promettant acheteur peut, à ses frais, demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu de les lui fournir avec diligence.</p>	<p>Article 1068.2 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 35 PL 16</p>
	<p>Responsabilité quant au paiement des charges communes, avec les intérêts, au moment de l'acquisition</p>	<p>L'acheteur est tenu au paiement, avec les intérêts, de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p>	<p>Article 1069 C.c.Q. modifié par l'article 36 PL 16</p>
<p>Droits et obligations du syndicat</p>	<p>Consultation des registres</p>	<p>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 pourra prévoir d'autres conditions, modalités ou</p>	<p>Article 1070.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16</p>

		limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.	
	Charges communes	<p>Les charges communes comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et au fonds d'auto assurance. <p>Le principe selon lequel la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes est abrogé.</p> <p>Les modalités selon lesquelles seront établies la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance sont prévues dans le Règlement.</p>	<p>Article 1072 C.c.Q. modifié par l'article 640 PL 141 et par les articles 40 et 71 PL 16</p> <p>Voir l'article 2 du Règlement</p> <p><i>Cette modification et l'article du Règlement ne sont pas encore en vigueur</i></p>
Conseil d'administration du syndicat	Inhabileté à être administrateur	Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois , n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur . Cette inhabileté cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être élu administrateur.	Article 1086 C.c.Q. modifié par l'article 45 PL 16
Vente d'immeubles à usage d'habitation	Faculté de dédit	Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, si le vendeur fait défaut de lui remettre une note d'information lors de la signature de ce contrat, se dédire de la promesse tant qu'il n'a pas reçu cette note ou dans les 10 jours de sa réception .	Article 1785 C.c.Q. modifié par l'article 61 PL 16
	Contenu du contrat préliminaire	Un règlement du gouvernement pourra déterminer d'autres renseignements devant	Article 1786 C.c.Q. modifié par l'article 62 PL 16

	figurer au contrat préliminaire outre que ceux imposés par le <i>Code civil du Québec</i> .	
Obligation de remise de la note d'information	Une note d'information doit être remise au promettant acheteur lors de la signature du contrat préliminaire , et ce, peu importe le nombre d'unités de logement que comporte le projet .	Article 1787 C.c.Q. modifié par l'article 63 PL 16
Contenu de la note d'information et mention du plan de garantie	Un règlement du gouvernement pourra déterminer d'autres renseignements devant figurer à la note d'information outre que ceux imposés par le <i>Code civil du Québec</i> . La note d'information doit 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.	Article 1788 C.c.Q. modifié par l'article 64 PL 16
Budget prévisionnel	Le budget prévisionnel doit comprendre le montant annuel des contributions aux charges communes. La partie de ce montant destinée au fonds de prévoyance doit correspondre à soit 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, soit aux recommandations formulées dans une étude de fonds de prévoyance . Il est à noter que jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance , la loi prévoit que les sommes à verser au fonds de prévoyance doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble . Un recours est prévu par le syndicat contre le promoteur lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par ce dernier pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures de plus de 10 % aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant sa perte de contrôle sur le	Article 1791 C.c.Q. modifié par l'article 65 PL 16 <i>Les dispositions qui concernent le montant annuel des contributions comprises dans le budget prévisionnel ne sont pas encore en vigueur</i>

	<p>syndicat. Dans ce cas, le promoteur doit rembourser au syndicat la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Le promoteur n'est toutefois pas tenu à ce remboursement dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.</p>	
<p>Acomptes</p>	<p>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 entièrement 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>L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement.</p> <p>Si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue, l'acompte est remis à celui qui l'a versé.</p>	<p>Article 1791.1 C.c.Q.; nouvel article introduit par l'article 66 PL 16</p> <p><i>Les dispositions concernant le compte en fidéicommis ne sont pas encore en vigueur</i></p>
<p>Conséquences de l'absence de contrat préliminaire ou de note d'information</p>	<p>Lorsque 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, l'acheteur peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demandeur la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Si l'acheteur préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.</p>	<p>Article 1793 C.c.Q. remplacé par l'article 67 PL 16</p>

VENDEUR

Section du Code civil du Québec	Nature	Obligations/Conseils	Référence législativ
Droits et obligations des copropriétaires	Remise de l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété	<p>À compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le syndicat doit remettre l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété dans un délai de 15 jours au copropriétaire qui en fait la demande.</p> <p>La forme et le contenu de cette attestation seront déterminés par règlement du gouvernement.</p>	<p>Article 1068.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 35 PL 16</p> <p><i>Cet article n'est pas encore en vigueur</i></p>
	Possibilité pour le promettant acheteur de demander des documents au syndicat	<p>Sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, le syndicat est tenu de fournir avec diligence au promettant acheteur, et aux frais de ce dernier, les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, s'il en fait la demande.</p> <p>Il doit également transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.</p>	<p>Article 1068.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 35 PL 16</p>

COPROPRIÉTAIRE

Section du <i>Code civil du Québec</i>	Nature	Obligations/Conseils	Référence législative
Droits et obligations des copropriétaires	Charges relatives aux parties communes à usage restreint	<p>Les copropriétaires qui ont l'usage de 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 répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.</p>	Article 1064 C.c.Q. remplacé par l'article 32 PL 16
	Assurance responsabilité des copropriétaires (montant minimal obligatoire)	Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal 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.	Article 1064.1 C.c.Q. introduit par l'article 637 PL 141 Voir l'article 1 du Règlement <i>Ces articles ne sont pas encore en vigueur</i>
Droits et obligations du syndicat	Consultation des registres	<p>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 pourra prévoir d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du</p>	Article 1070.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 38 PL 16

		registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.	
	Charges communes	<p>Les charges communes comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 et au fonds d'auto assurance. <p>Le principe selon lequel la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes est abrogé.</p> <p>Les modalités selon lesquelles seront établies la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance sont prévues dans le Règlement du gouvernement.</p>	<p>Article 1072 C.c.Q. modifié par l'article 640 PL 141 et par les articles 40 et 71 PL 16</p> <p>Voir l'article 2 du Règlement</p> <p><i>Cette modification et l'article du Règlement ne sont pas encore en vigueur</i></p>
	Cotisation spéciale	Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.	Article 1072.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 41 PL 16
	Cessation d'un prêt à usage	Lorsque l'inexécution d'une obligation par l'emprunteur cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.	Article 1079 C.c.Q. modifié par l'article 43 PL 16
Conseil d'administration du syndicat	Obligation de transmettre le procès-verbal ou la résolution	Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal ou toute résolution , dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.	Article 1086.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16

	<p>Annulation ou modification d'une décision du c.a. par le tribunal</p>	<p>Possibilité pour tout copropriétaire ou administrateur de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partiale ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration.</p>	<p>Article 1086.2 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16</p>
	<p>Ordonnance du tribunal si les administrateurs ne peuvent agir</p>	<p>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>Article 1086.3 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 46 PL 16</p>
L'assemblée des copropriétaires	<p>Vote</p>	<p>L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présupposé 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>Article 1090 C.c.Q. modifié par l'article 48 PL 16</p>
	<p>Privation du droit de vote</p>	<p>Le copropriétaire qui est privé de son droit de vote puisqu'il n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes peut à nouveau l'exercer dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.</p>	<p>Article 1094 C.c.Q. modifié par l'article 51 PL 16</p>
	<p>Vote (modification valeur relative ou destination)</p>	<p>Cet article a été modifié de sorte que désormais seule une décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur</p>	<p>Article 1102 C.c.Q. modifié par l'article 55 PL 16</p>

	relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative , est sans effet.	
Obligation du syndicat de transmettre procès-verbal ou résolution	Le syndicat doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal ou toute résolution , dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.	Article 1102.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 56 PL 16
Demande d'annulation ou de modification d'une décision de l'assemblée	Possibilité pour tout copropriétaire de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle 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. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée.	Article 1103 C.c.Q. modifié par l'article 57 PL 16
Ordonnance du tribunal si les copropriétaires ne peuvent agir	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.	Article 1103.1 C.c.Q. ; nouvel article introduit par l'article 58 PL 16