Chambre
des notaires
du Québec

RAPPORT

DU

GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ

MARS 2011

600-1801, avenue McGill College
Montréal QC H3A 0A7
Tél.: 514 879-1793 Téléc.: 514 879-1923
www.cdnq.org

Monsieur Jean-Marc Fournier
Ministre de la Justice du Québec

Me Jean Lambert, président et
Membres du Conseil d'administration
de la Chambre des notaires du Québec

Nous soussignés, présidente et secrétaire du Groupe de travail sur la copropriété, après consultation de tous les membres du Groupe, soumettons respectueusement le rapport final des travaux du Groupe de travail.

Le 23 mars 2011

Christine Gagnon

Me Christine Gagnon, présidente

Michel Vermette, notaire

Me Michel Vermette, secrétaire

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1
Le mandat du Groupe de travail 1
Les membres du Groupe de travail 2
Déroulement 4
Rapport 8

PREMIÈRE PARTIE: L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE

1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux 10
1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs 18
1.3 L'administration transitoire 28
1.4 Le plan de cadastre 32
1.5 Le certificat de localisation 38
1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement 42

DEUXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

2.1 Les assemblées de copropriétaires 45
2.2 La gestion des copropriétés 55
2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment 58
2.3.1 Le carnet d'entretien 59
2.3.2 Le fonds de prévoyance 60
2.3.3 Le financement des travaux 68
2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint 71
2.5 L'assurance en copropriété 75
2.6 Les registres du syndicat 81
2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété 88
2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble 92
2.9 Les fusions et les scissions de copropriété 94
2.10 Les copropriétés en difficulté 98

CONCLUSION 100

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS 102

PREMIÈRE PARTIE : L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE

1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux 102
1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs 104
1.3 L'administration transitoire 107
1.4 Le plan de cadastre 109
1.5 Le certificat de localisation 110
1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement 112

DEUXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

2.1 Les assemblées des copropriétaires 112
2.2 La gestion des copropriétés 114
2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment 115
2.3.1 Le carnet d'entretien 115
2.3.2 Le fonds de prévoyance 116
2.3.3 Le financement des travaux 118
2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint 119
2.5 L'assurance en copropriété 120
2.6 Les registres du syndicat 122
2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété 124
2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble 125
2.9 Les fusions et les scissions de copropriété 126
2.10 Les copropriétés en difficulté 128

Rapport du Groupe de travail sur la copropriété

Introduction

Conformément au mandat qui a été confié au Groupe de travail sur la copropriété par la Chambre des notaires du Québec avec l'appui du ministre de la Justice, nous soumettons respectueusement le présent rapport au ministre de la Justice, monsieur Jean-Marc Fournier ainsi qu'au Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec.

Le mandat du Groupe de travail

La mise sur pied du Groupe de travail sur la copropriété (Groupe de travail - Groupe) est une initiative qui découle de discussions tenues au printemps 2009 entre le président de la Chambre des notaires du Québec alors en poste, Me Denis Marsolais, des représentants de la Ville de Montréal, des représentants de la Société d'habitation du Québec et certains notaires. Au cours de ces échanges, les participants ont soulevé des inquiétudes face à certains aspects de la copropriété. Elles concernaient notamment la protection des acquéreurs de fractions de copropriété neuves et la sauvegarde du patrimoine immobilier en copropriété, tant pour les immeubles neufs que pour ceux existants.

Suite à ces discussions, la Chambre des notaires du Québec, par une décision de son président, a mis sur pied le Groupe de travail sur la copropriété et la ministre de la Justice alors en poste, Madame Kathleen Weil, s'est associée aux travaux du Groupe le 26 juin 2009.

Le Groupe de travail poursuivait essentiellement l'objectif de faire des recommandations visant à permettre une meilleure protection du public en matière de copropriété. Deux angles ont été envisagés, soit d'abord

l'aspect législatif mais aussi la diffusion de l'information aux divers intervenants en copropriété (acheteurs, copropriétaires, administrateurs, gestionnaires, etc.) Ainsi le Groupe devait :

a) analyser la pertinence de proposer des modifications aux dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la copropriété;

b) cerner les besoins d'information des copropriétaires et des administrateurs de copropriétés et définir les moyens appropriés pour diffuser cette information.

À cette fin, le Groupe de travail a reçu mandat d'initier une consultation auprès des différents intervenants dans le milieu de la copropriété et de faire des recommandations à la Chambre des notaires du Québec et au ministre de la Justice.

Nous tenons à préciser, en débutant, que le mandat confié aux membres du Groupe de travail n'est pas celui d'entreprendre une réforme du droit de la copropriété mais plutôt celui, beaucoup plus limité, de suggérer des améliorations au droit et au fonctionnement de la copropriété en lien avec la protection du public. La lecture de notre rapport doit donc être faite à la lumière du mandat qui nous a été confié. Il n'a donc pas de prétention d'exhaustivité.

Les membres du Groupe de travail

La Chambre des notaires du Québec a délégué deux de ses membres en leurs qualités de praticiens, non liés aux instances de l'Ordre, Me François Forget et Me Christine Gagnon. Deux directeurs de l'Ordre ont aussi été délégués, soit Me Daniel Gervais, directeur général adjoint à la Protection

du public et Me Michel Vermette, directeur général adjoint des Services juridiques.

Le ministère de la Justice a délégué Me Pierre Charbonneau, notaire et rédacteur législatif, Direction générale des affaires juridiques et législatives au ministère de la Justice du Québec.

La Ville de Montréal a délégué Madame Danielle Cécile, chef de division, Gestion des programmes à la Direction de l'habitation au Service du développement et des opérations et Monsieur Denis Quirion, directeur, Direction de l'habitation au Service du développement et des opérations. Ce dernier a participé à une partie des travaux du Groupe de travail seulement.

La Société d'habitation du Québec a délégué Monsieur James McGregor, vice-président au développement de l'habitation, Bureau du président-directeur général, et Madame Claudine Roy, Direction de la planification, de la recherche et du développement. Cette dernière a participé à une partie des travaux du Groupe de travail seulement.

Le Barreau du Québec a délégué deux de ses membres en leurs qualités de praticiens, non liés aux instances de l'Ordre, Me Yves Papineau et Me Michel Paradis, lequel s'est joint au Groupe de travail en février 2010.

La présidence du Groupe de travail sur la copropriété a été confiée à Me Christine Gagnon qui a aussi assumé la rédaction du présent rapport. Me Michel Vermette a agi comme secrétaire du Groupe.

Il convient de préciser dès à présent que la participation de chacune de ces personnes aux travaux du Groupe de travail a été faite de façon personnelle. Ainsi, les décisions et les positions adoptées par le Groupe

de travail sur la copropriété n'engagent que les personnes qui en sont membres et non les organismes qui les ont délégués.

Déroulement

Les travaux du Groupe de travail ont débuté en juillet 2009. Les membres du Groupe ont d'abord identifié les intervenants qu'ils souhaitaient consulter. Le Groupe a unanimement décidé de limiter sa consultation aux organismes et aux ordres professionnels en excluant les individus, dans un souci d'équité, mais aussi en raison du temps et des ressources limités dont il disposait pour procéder à cette consultation.

Il a été décidé de contacter les organismes identifiés par le Groupe, de leur faire part de notre mandat et de les inviter à nous faire parvenir un mémoire écrit pour le 30 octobre 2009. Les organismes suivants ont été contactés par écrit au moyen d'une lettre adressée en septembre 2009 par le président de la Chambre des notaires du Québec alors en poste, Me Denis Marsolais :

- Association de la construction du Québec inc. (ACQ)
- Association des inspecteurs en Bâtiment du Québec
- Association des syndicats de copropriété du Québec inc. (ASCQ)
- Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. (APCHQ)
- Banque Royale du Canada
- Bureau d'assurance du Canada (BAC)
- Fédération des caisses Desjardins du Québec
- Fédération québécoise des municipalités
- Les Maîtres Bâtisseurs
- Office de la protection du consommateur
- Ordre des administrateurs agréés du Québec

- Ordre des architectes du Québec
- Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Ordre des ingénieurs du Québec
- Ordre des technologues professionnels du Québec
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
- Qualité Habitation
- Régie du bâtiment du Québec
- Régie du logement
- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Société d'habitation du Québec
- Union des municipalités du Québec
- Ville de Québec

Plusieurs de ces organismes ont répondu à cette invitation en transmettant au Groupe de travail, pour certains une lettre, pour d'autres un mémoire plus détaillé, avec des commentaires relativement aux objectifs poursuivis par le Groupe de travail. Il s'agit de :

- Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. (APCHQ), le 2 décembre 2009
- Bureau d'assurance du Canada (BAC), le 27 octobre 2009
- Fédération des caisses Desjardins du Québec, le 28 octobre 2009 et le 17 mai 2010
- Les Maîtres Bâtisseurs, le 27 octobre 2009
- Ordre des administrateurs agréés du Québec, le 22 mars 2010
- Ordre des architectes du Québec, le 25 novembre 2009
- Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, le 9 novembre 2010

- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), le 22 février 2010
- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, le 15 février 2010
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le 2 novembre 2009
- Société d'habitation du Québec, le 21 avril 2010
- Ville de Québec, le 2 novembre 2009

De plus, quelques individus nous ont transmis, de leur propre initiative, des commentaires écrits.

Après avoir pris connaissance des lettres et des mémoires reçus, les membres du Groupe de travail ont voulu rencontrer certains organismes afin de recevoir des explications, approfondir certains points et discuter avec les intervenants. Les rencontres avec ceux qui ont accepté cette invitation se sont déroulées comme suit :

- Ordre des technologues professionnels du Québec, Messieurs Réjean Touchette et Francis Boucher, le 21 avril 2010
- Qualité habitation, Monsieur Sylvain Beausoleil et Me Avelino de Andrade, le 21 avril 2010
- Bureau d'assurance du Canada, Me Marie Nadeau et Madame Madeleine Ricard, le 21 avril 2010
- SCHL, Messieurs Kevin Hugues, Jacques Charlebois, Jacques Lapointe et Madame Josée Martin, le 21 avril 2010
- Direction générale de l'arpentage et du cadastre, ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec, Messieurs Marc Lasnier, Louis-André Desbiens et Yves Tremblay, le 28 avril 2010
- Société d'habitation du Québec, Monsieur Pierre-Patrick Gilbert et Madame Annie Grégoire, le 28 avril 2010

- La garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec inc., Monsieur Bruno Nantel, le 17 mai 2010
- Régie du Bâtiment du Québec, Madame Christiane Durand et Me Françoise Lebeau, le 17 mai 2010
- Les Maîtres Bâtisseurs, Monsieur Jasmin Girard et Me Marc Baillargeon, le 17 mai 2010
- Régie du logement, Monsieur Luc Harvey et Mes Daniel Laflamme et Joël Simard, le 15 juin 2010
- Ordre des architectes du Québec, Monsieur André Bourassa, Président, le 15 juin 2010
- Ameresco, Monsieur Dino Gerbasi, le 24 août 2010[1]

Nous remercions tous ceux qui ont contribué à nos travaux en nous soumettant des écrits et en acceptant de participer à une rencontre avec le Groupe. Sans cette participation, notre mandat n'aurait pu être rempli. Nous jugeons cependant pertinent de souligner que, malheureusement, l'Association des syndicats de copropriété du Québec n'a fourni aucun document de travail au Groupe, ne lui a adressé aucun commentaire relativement à ses objectifs et n'a pas participé à nos travaux malgré plusieurs communications de notre part les invitant à le faire.

Nous tenons à préciser que les membres du Groupe ont discuté en réunion de tous les points contenus dans les écrits qui lui ont été transmis, en plus des rencontres avec les intervenants. Certains points n'ont pas été retenus par les membres du Groupe parce qu'ils ne leur sont pas apparus pertinents. D'autres points n'ont pas été retenus parce que les membres du Groupe ont jugé que, bien qu'intéressants ou pertinents, ils dépassaient le mandat limité qui leur avait été confié qui, rappelons-le, n'est pas la réforme du droit de la copropriété au Québec.

---

[1] Cet intervenant a été invité, à la suggestion du représentant de la Société d'habitation du Québec, afin de répondre à des questions techniques des membres du Groupe de travail.

Rapport

La plupart des commentaires reçus et des discussions tenues avec les intervenants ont porté sur le premier aspect de notre mandat, soit la proposition de modifications aux dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la copropriété. Ceci s'explique par le fait que les commentaires et mémoires qui nous ont été transmis portaient essentiellement sur cet aspect de notre mandat. On ne se surprendra pas que notre rapport en soit le reflet. Le deuxième aspect de notre mandat qui consiste à cerner les besoins d'information des copropriétaires et des administrateurs de copropriétés et définir les moyens appropriés pour diffuser cette information occupe donc une proportion moins importante dans le présent rapport. Nous avons cependant essayé de soulever cette question aussi souvent que cela était possible.

Nous n'avons pris en compte, pour les fins de notre mandat, que les copropriétés à usage résidentiel, sauf lorsque le contraire est expressément indiqué au présent rapport. Bien qu'il porte principalement sur la copropriété divise résidentielle, certaines questions touchant la copropriété indivise y sont aussi abordées.

Les membres du Groupe de travail tiennent à souligner que nous sommes, pour certains, des juristes, pour d'autres, des fonctionnaires œuvrant dans le domaine municipal ou au sein de la Société d'habitation du Québec. Notre mandat était vaste et touchait souvent des domaines qui étaient assez loin de nos compétences individuelles. Nous avons rencontré des intervenants spécialisés auprès de qui nous avons cherché à élargir ces compétences. Malgré la générosité de ces intervenants, nos connaissances et nos compétences demeurent limitées à certains niveaux, comme par exemple en matière de construction d'un immeuble.

Nous avons donc volontairement, sur certains sujets, jugé préférable de faire un constat général et de laisser aux instances décisionnelles, le soin de pousser plus loin la recherche de solution si nos commentaires les incitent à le faire.

Nous soulignons également que nous n'avions pas le mandat d'entreprendre des études comparatives avec des lois étrangères. Cet exercice n'a pas été fait de façon systématique, bien que parfois nous ayons pu faire appel à certaines dispositions étrangères, notamment quand les mémoires des intervenants nous y ont référé. Nous croyons pertinent de rappeler que certaines provinces ou certains états ont légiféré avec détails sur la copropriété dans les lois particulières. Le législateur québécois a choisi de le faire dans le *Code civil du Québec*. Il devient alors difficile de comparer des dispositions générales de notre droit civil avec d'autres très détaillées de juridictions de *common law*.

Au terme des séances de travail et des rencontres qu'ont tenues les membres du Groupe, nous présentons donc notre rapport. Nous avons tenté d'y exposer, de façon succincte, le résultat des consultations et des discussions tenues lors des séances de travail. Nous avons voulu présenter les problématiques que nous avons rencontrées en y proposant des solutions mais en évitant de faire mention de tous les commentaires que nous avons analysés et, parfois, rejetés.

Notre rapport est divisé en deux parties. La première est consacrée aux questions qui nous ont été soumises et qui entourent l'achat d'une fraction de copropriété résidentielle. La seconde concerne le fonctionnement d'une copropriété.

Première partie : L'achat d'une copropriété résidentielle

L'achat d'une fraction de copropriété résidentielle est une aventure assez complexe pour un acquéreur, qu'il s'agisse de l'acheteur d'un appartement dans une nouvelle construction ou d'une revente d'un appartement déjà en copropriété. L'acheteur n'est pas familier avec les règles légales qui lui sont applicables, ni avec les questions relatives à la construction, la rénovation ou la transformation d'un immeuble. Lors de notre exercice de consultation, plusieurs points entourant l'achat d'un appartement en copropriété ont été soulevés par les intervenants.

Nous aborderons donc dans ce contexte les plans de garantie et la surveillance des travaux (1.1), l'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat (1.2), l'administration transitoire du syndicat (1.3), le plan de cadastre (1.4) et le certificat de localisation (1.5). Enfin, nous émettrons certains commentaires relativement à l'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement hypothécaire d'une telle part indivise (1.6).

1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux

Le Groupe de travail s'est intéressé à la question de la qualité de la construction des immeubles assujettis à la copropriété divise et aux garanties offertes aux acheteurs dans ces immeubles.

Plusieurs intervenants ont abordé ces sujets dans les commentaires qu'ils nous ont adressés. Nous avons alors rencontré divers intervenants pour discuter des plans de garantie, de la qualité de la construction et de la surveillance des travaux. Il s'agit des trois administrateurs des plans de garantie en 2010 (Qualité Habitation (ACQ), APCHQ et Maîtres

Bâtisseurs), de l'Ordre des architectes, de la Régie du Bâtiment et de l'Ordre des technologues. Ces différents intervenants, qui sont des initiés du milieu de la construction, ne partagent ni les mêmes intérêts, ni les mêmes points de vue.

Ce sont des questions complexes qui demandent un niveau de spécialisation et des ressources que les membres du Groupe de travail n'ont pas. Nous savons de plus que certaines questions qui ont été soulevées devant nous sont déjà à l'étude par le gouvernement du Québec et la Régie du bâtiment. Nous avons donc choisi de présenter des constats généraux sans être en mesure de recommander des solutions détaillées, ni entrer dans la mécanique du fonctionnement des plans de garantie. Ce n'est pas l'objet de notre mandat.

Rappelons d'abord que la surveillance des travaux par un professionnel pendant la construction d'un immeuble n'est pas obligatoire. Elle est laissée à la discrétion du constructeur ou du promoteur.

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le plan de garantie en matière de copropriété ainsi que son contenu est obligatoire dans certains cas[2]. On peut y lire:

> « Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction
>
> [...]
>
> 2° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

[2] C. B-1.1, r. 0.2, art. 7.

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

b) un bâtiment multifamilial de construction combustible ;

c) un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées; [...].»[3]

Le règlement énumère, aux articles 25 et suivants, ce qui est couvert par la garantie et précise, ce qui est exclu de la garantie.

Le plan de garantie obligatoire en vertu de ce règlement n'est pas applicable à tout type d'immeuble assujetti à la copropriété. Ainsi, dans le cas de la transformation d'un immeuble et dans celui de la construction d'un immeuble comportant plus de quatre parties privatives superposées, aucun plan de garantie n'est obligatoire. Ce sont les garanties du *Code civil du Québec* qui s'appliquent[4].

Il existe parallèlement, pour les cas où le Règlement n'est pas applicable, des plans de garantie conventionnels. Certains constructeurs d'immeuble non assujettis au Règlement offrent aux acheteurs d'appartements en copropriété divise cette garantie conventionnelle. Son contenu est laissé à l'entière discrétion de l'administrateur.

Les plans de garantie obligatoire étant imposés par règlement, leur contenu est le même quel que soit l'administrateur de ce plan. Il en va autrement dans le cas des garanties conventionnelles.

Sans avoir fait une analyse comparative exhaustive des garanties obligatoires et conventionnelles, on peut affirmer au terme de nos consultations que les plans conventionnels de garantie diffèrent de la garantie obligatoire. Les couvertures ne sont pas les mêmes, les points de

---

[3] *Id.*, art. 2.

[4] Garanties dans le cas d'un contrat d'entreprise : articles 2118 et suivants; garantie légale du vendeur : articles 1723 et suivants et art. 1794 C.c.Q.

départ des garanties ne sont pas les mêmes, etc. En général, la protection est beaucoup moins grande pour les acheteurs dans le cas des plans conventionnels.

Nous voulons d'abord souligner la confusion qui existe entre ces deux plans de garantie chez les acheteurs de résidences en copropriété. Ces derniers ne connaissent pas l'existence de deux plans différents, et encore moins le contenu de chacune de ces garanties. Ils ne font pas la différence entre un plan obligatoire et le plan conventionnel. Ils voient flotter, au bureau des ventes, un drapeau identifiant l'un des administrateurs des plans de garantie et ils sont en confiance. On peut également se demander si cette confusion n'existe pas aussi chez certains créanciers hypothécaires. On nous a cependant démontré que l'information est disponible : sites internet, brochures explicatives, etc. La question des plans de garantie étant assez spécialisée et complexe, l'information ne semble toutefois pas atteindre la plupart des acheteurs d'appartements en copropriété. C'est pourquoi nous recommandons que la note d'information prévue aux articles 1787 et suivants C.c.Q. informe également l'acheteur sur les plans de garantie[5].

Certains ont suggéré que le plan de garantie obligatoire soit rendu applicable à tout type d'immeuble construit ou transformé en vue d'être assujetti à la copropriété divise. Ainsi, les immeubles comportant plus de quatre parties privatives superposées et les immeubles transformés ou recyclés feraient l'objet du plan de garantie obligatoire. De façon théorique, cette idée est séduisante et nous n'hésiterions pas à en faire l'une de nos recommandations principales. Les échanges que nous avons eus avec les divers intervenants nous incitent toutefois à la prudence. Les administrateurs des plans de garantie à qui nous avons posé la question nous ont généralement adressé la même réponse : attention, l'étendue de

[5] *Infra,* recommandation numéro 1.2.1

la couverture à tous les immeubles est possible mais elle pourrait entraîner des coûts beaucoup plus importants, voire exorbitants. Ces coûts seraient évidemment refilés aux acheteurs. Nous exercerons donc une grande prudence dans nos recommandations à ce sujet. Nous sommes d'avis que la question de l'étendue de la garantie devrait être étudiée et que s'il est possible que la garantie obligatoire soit applicable à tout type d'immeuble assujetti à la copropriété, alors, cette solution devrait être envisagée avec beaucoup de sérieux.

S'il n'est pas possible d'étendre la garantie obligatoire, des mesures devraient être prises afin d'empêcher que les gens qui achètent dans un projet où une garantie conventionnelle est donnée, croient qu'il s'agit du plan de garantie obligatoire.

L'Ordre des architectes a proposé une surveillance obligatoire des travaux. Certains administrateurs des plans de garantie nous ont dit souhaiter une plus grande surveillance sur les chantiers. Encore une fois, on ne peut s'opposer en principe à cette idée. Nous sommes d'avis que la surveillance des travaux, soit par un architecte ou par un autre professionnel autorisé pour faire cette surveillance, ne peut qu'améliorer la qualité des immeubles assujettis à la copropriété. De plus, il semble que cela permettrait au syndicat de disposer, après la fin des travaux, de plans « tel que construit ». Nous y reviendrons[6].

Nous sommes cependant conscients qu'encore une fois, cela entraînera des coûts qui seront assumés, en bout de ligne, par les acheteurs. Nous savons aussi que les lois professionnelles des architectes et d'autres professionnels de la construction sont en révision. Nous nous contenterons donc de suggérer que l'option de la surveillance des travaux par des professionnels soit étudiée et que si c'est possible de l'imposer,

---

[6] *Infra,* section 2.6.

en regard notamment des coûts et des effectifs disponibles, cela ne pourrait qu'améliorer la qualité des immeubles.

On nous a aussi fait part du fait qu'un nombre important de réclamations auprès des administrateurs des plans de garantie sont rejetées en raison des délais qui sont imposés par le règlement. Il s'agit probablement d'un manque de connaissance de la part des acheteurs. On nous a aussi expliqué qu'il n'est pas rare que des échanges soient initiés directement avec le constructeur relativement aux malfaçons et vices de construction. Lorsque l'acheteur conclut que ces échanges ne mèneront à rien, les délais de réclamation en vertu du plan de garantie sont souvent écoulés. Cela cause un préjudice aux acheteurs en les privant d'une garantie. Nous suggérons que ces délais soient révisés et que l'information sur ces délais continue d'être transmise aux acheteurs.

Notons aussi que l'article 32 du règlement prévoit que : «La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie. » Il serait pertinent que l'acte de vente au premier acheteur fasse référence au plan de garantie, au minimum en mentionnant le nom de l'administrateur du plan de garantie. En cas de revente, les acheteurs subséquents auraient, dans les titres de propriété publiés, une référence au plan de garantie et pourraient être informés de l'existence de cette garantie et de l'identité de l'administrateur de ce plan. Nous suggérons donc que les formulaires d'acte de vente du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés pour inclure une référence au plan de garantie et que les notaires soient sensibilisés à cette question.

Le plan de garantie offre également une protection pour les acomptes versés par les acheteurs avant qu'ils ne deviennent propriétaires de leur

fraction de copropriété[7]. Cet élément de la garantie est très important. Nous sommes d'avis que tous les acomptes versés par les acheteurs devraient être protégés de la sorte et ce, peu importe que l'immeuble lui-même fasse l'objet d'un plan de garantie obligatoire ou non.

Enfin, nous soulignons que certains ont soulevé une apparence de conflits d'intérêts lorsque l'acheteur présente une réclamation. L'inspecteur-conciliateur qui est alors chargé d'étudier cette réclamation relève de l'administrateur du plan de garantie. Nous sommes d'avis qu'il convient de remédier à toute apparence de conflits d'intérêts. Ces inspecteurs-conciliateurs pourraient relever d'un organisme indépendant comme, par exemple, la Régie du bâtiment.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux plans de garantie et à la surveillance des travaux :

1.1.1 Que le gouvernement du Québec envisage la possibilité d'étendre la garantie obligatoire aux termes du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* à tout type d'immeuble construit ou transformé en copropriété divise et que, suite à une étude approfondie, il pose un choix éclairé sur cette possibilité et ses conséquences.

1.1.2 Que l'on prenne les mesures nécessaires afin d'éviter la confusion chez les acheteurs de résidence en copropriété entre les plans obligatoire et conventionnel de garantie.

---

[7] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* art. 26.

1.1.3 Que la possibilité d'imposer la surveillance des travaux sur les chantiers soit étudiée et que, suite à cette étude, une décision éclairée soit prise.

1.1.4 Que les délais de réclamation par les acheteurs prévus dans le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* soient révisés au bénéfice des acheteurs et que ces derniers soient bien informés de l'existence de ces délais de déchéance[8].

1.1.5 Que les formulaires d'acte de vente du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés pour inclure une référence au plan de garantie et à l'administrateur de ce plan, afin d'assurer que les acheteurs subséquents soient informés de l'existence d'un plan de garantie et que les notaires du Québec soient sensibilisés à l'intérêt de faire cette mention dans l'acte de vente.

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 résidence en copropriété soient protégés soit par un plan de garantie, soit par un dépôt en fidéicommis chez un professionnel, soit par une caution. 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 préoccupation[9]. Ces

---

[8] Nous recommandons également que les délais de déchéance des recours du syndicat soient modifiés pour ne commencer à courir qu'une fois la mise en place d'un conseil d'administration élu par les copropriétaires. *Infra*, section 1.3.
[9] Cette question est expliquée, *infra,* section 1.4.

dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer.

1.1.7 Afin d'éviter toute apparence de conflits d'intérêts, les inspecteurs-conciliateurs appelés à se prononcer lors d'une réclamation par un acheteur, devraient relever d'un organisme indépendant comme la Régie du bâtiment et non de l'administrateur du plan de garantie concerné.

1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs

L'acheteur d'une fraction de copropriété, qu'il s'agisse de la première vente ou d'une revente, doit avoir en main certaines informations qui lui permettent de prendre une décision éclairée.

D'abord, dans le cas de la vente d'un immeuble résidentiel neuf faite par le promoteur ou le constructeur, les articles 1785 et suivants C.c.Q. régissent la vente d'immeubles à usage d'habitation et s'appliquent à la vente d'une fraction de copropriété.

Dans tous les cas, la vente doit être précédée d'un contrat préliminaire dont le contenu minimal est déterminé par la loi. Le contrat préliminaire doit offrir la possibilité à l'acheteur de se dédire de sa promesse dans les 10 jours de sa signature (art. 1785-1786 C.c.Q.)

Ensuite, dans les copropriétés comportant au moins dix unités de logement, une note d'information doit être fournie à l'acheteur. Les articles 1788, 1789 et 1791 C.c.Q. précisent le contenu de la note d'information : les noms des architectes, des ingénieurs, des constructeurs et des promoteurs, le plan d'ensemble du projet, le plan général de développement du projet, un sommaire d'un devis descriptif, le budget

prévisionnel incluant des informations sur les taxes foncières et les autres charges à payer, les installations communes, des renseignements sur la gérance de l'immeuble, l'état des baux, etc. Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision doit être fournie au promettant-acquéreur. Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble et doit débuter le jour de la publication de la déclaration de copropriété.

Les membres du Groupe de travail considèrent que la note d'information devrait également fournir toutes les informations qui sont nécessaires aux acheteurs, relativement au plan de garantie obligatoire ou conventionnelle qui s'applique au projet, le cas échéant. Dans le cas où la vente est faite sans plan de garantie, la note d'information devrait le préciser[10].

De plus, l'expérience de certains membres du Groupe de travail a révélé que plusieurs acheteurs croient acheter un immeuble neuf alors qu'il s'agit d'un immeuble transformé ou recyclé. Nous jugeons que la note d'information devrait faire une mention expresse à l'effet qu'il s'agit d'un immeuble neuf, issu d'un recyclage ou transformé.

Les membres du Groupe ne sont pas en mesure de vérifier si, dans les faits, l'obligation de fournir ces informations dans la note d'information est respectée par les constructeurs et les promoteurs. Nous constatons toutefois que les sanctions sont quasiment inexistantes dans la loi. Nous considérons qu'une sanction qui devrait inciter les promoteurs à respecter cette obligation serait de maintenir la faculté de dédit tant que l'acheteur n'a pas reçu une note d'information complète. Après la 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

---

[10] *Supra,* section 1.1.

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.

Quant aux reventes d'appartements, le Groupe de travail sur la copropriété a aussi constaté des lacunes importantes dans l'information à laquelle l'acheteur peut avoir accès. Rappelons que l'acheteur acquière non seulement un appartement mais aussi une quote-part dans les parties communes. Il devient membre d'une collectivité déjà existante, le syndicat. Afin de pouvoir faire un achat éclairé, il est important pour lui de pouvoir faire certaines vérifications avant de se porter acquéreur. Ces vérifications sont actuellement très difficiles à faire, voire souvent impossibles. Ainsi, par exemple, l'acheteur ne peut faire inspecter l'ensemble du bâtiment, il n'a pas accès aux registres de la copropriété car il n'est pas encore membre du syndicat, il ne sait pas si des procédures judiciaires sont en cours, etc.

L'article 1069 C.c.Q. permet à l'acheteur de vérifier si le vendeur a des arrérages dus au syndicat relativement aux charges communes. En vertu de cette disposition, le syndicat est obligé de répondre dans les quinze jours de sa demande, à défaut de quoi l'acheteur ne sera pas tenu responsable de ces arrérages. L'article 1069 C.c.Q. ne traite que des charges communes alors qu'ailleurs dans le code on retrouve souvent la distinction entre charges communes et fonds de prévoyance[11]. Afin d'éviter toute ambiguïté, il pourrait être souhaitable de faire mention à l'article 1069 C.c.Q., du fonds de prévoyance et des intérêts sur les arrérages, le cas échéant.

[11] Voir notamment les articles 1064 et 1072 C.c.Q.

Nous nous permettons ici une parenthèse afin de signaler qu'il y aurait lieu de réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes. Elle n'est pas constante et peut entraîner une certaine confusion. Par exemple et de façon non exhaustive, on peut lire les expressions « charges communes »[12], «charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance »[13], « sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance »[14], etc.

Outre les arrérages de charges, plusieurs informations sont nécessaires à l'acheteur pour faire un achat éclairé. Par exemple, on suggère à l'acheteur de s'enquérir des points suivants auprès du syndicat :

- « Quel est le montant des charges communes mensuelles afférentes à l'immeuble vendu?
- Quelle est la date à laquelle les dernières charges communes ont été payées et quelle est la période couverte par ce paiement?
- Existe-t-il des arrérages impayés de charges mensuelles affectant les fractions qui font l'objet de la vente?
- Ces arrérages, s'il en est, portent-ils intérêt et à quel taux?
- Existe-t-il des cotisations qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles ou de telles cotisations sont-elles à prévoir?
- Quel est le montant accumulé dans le fonds de prévoyance?
- L'exercice en cours laisse-t-il prévoir un déficit d'opération pour l'année courante?
- Un surplus pour la même période est-il à prévoir?
- Avez-vous eu connaissance d'une procédure judiciaire, de médiation ou d'arbitrage actuellement pendante, ou sur le point d'être intentée, contre le syndicat, ou par lui, contre un tiers ou un copropriétaire? Si oui, veuillez nous fournir quelques explications.
- Un jugement a-t-il été rendu contre le syndicat? Si tel était le cas, vous voudrez bien nous indiquer le moment où la cause d'action a pris naissance, la somme d'argent due en vertu de ce jugement et si celle-ci a été payée?
- Quelle est la nature de l'assurance contre les risques usuels contractée par le syndicat contractée par le syndicat?

---

[12] Art.1068, 1069 c.c.Q.
[13] Art. 1064 C.c.Q.
[14] Art. 1094, 2729 C.c.Q.

- Les primes d'assurance font-elles l'objet d'une cotisation spéciale?
- Existe-t-il des indemnités d'assurance payables à la partie qui fait l'objet de la vente?
- Le fiduciaire d'assurances est-il nommé? Si oui, veuillez nous fournir ses coordonnées.
- La copropriété a-t-elle été dûment immatriculée? Si oui, veuillez nous indiquer sous quel nom ou nous fournir une copie de la déclaration d'immatriculation.
- Quels sont les espaces communs à usage exclusif dont bénéficie le vendeur (espaces de stationnement, casiers de rangement, etc.)? S.V.P. nous indiquer les numéros de stationnement et de casiers de rangement, le cas échéant.
- Le propriétaire de la fraction qui fait l'objet de la vente doit-il payer à la copropriété des frais additionnels pour une partie commune à usage restreint dont il est l'utilisateur?
- Le vendeur a-t-il, à votre connaissance, effectué des travaux dans sa partie privative qui affectent les parties communes?
- Le vendeur a-t-il, à votre connaissance, posé certains gestes en contravention de la déclaration de copropriété, lesquels gestes pourraient avoir des répercussions pour notre client acheteur?
- Y a-t-il, à votre connaissance, un facteur se rapportant à l'immeuble, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses?
- Y a-t-il des règlements adoptés et consignés aux registres de la copropriété qui n'apparaissent pas à la déclaration de copropriété?
- À quelle date a été tenue la dernière assemblée générale des copropriétaires?
- Veuillez nous indiquer les décisions extraordinaires qui auraient été prises ou qui doivent être prises par l'assemblée de copropriétaires.
- Si votre copropriété est antérieure à 1994, y a-t-il dans votre copropriété, des personnes qui ont, sur une fraction, des droits de jouissance périodiques et successifs (temps partagé)? »[15]

Comme la loi n'oblige le syndicat à répondre qu'à la demande d'état des charges communes de l'article 1069 C.c.Q., plusieurs administrateurs et gestionnaires refusent de répondre à ces questions. Le copropriétaire vendeur n'est pas toujours en mesure de répondre à ce questionnaire ou

---

[15] Christine GAGNON, *La copropriété* divise, 2e éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2007, no 355.1, p. 312-313; Serge ALLARD, «La copropriété divise», *R.D./N.S. – Biens*, Doctrine, Document 2, n° 350. Voir également Serge ALLARD et Christine GAGNON, «Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise», dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, vol. 180, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, p. 33, 83-87.

ne le fait pas de façon tout à fait honnête ou limpide. C'est souvent aussi le notaire qui fait, pour le compte de son client acheteur, une demande d'information au syndicat. Lorsqu'il obtient une réponse, le client acheteur est déjà lié par une offre d'achat. Il est donc tard dans le processus pour apporter des correctifs, le cas échéant.

Les membres du Groupe considèrent que la promesse d'achat de toute fraction de copropriété, qu'elle soit neuve ou usagée, devrait comporter impérativement un délai de dix (10) jours pour permettre à l'acheteur de procéder aux vérifications qu'il juge nécessaires. Ce délai est le même que celui prévu pour la faculté de dédit de l'article 1785 C.c.Q. De plus, les agents immobiliers devraient être sensibilisés à l'importance de cette vérification pour l'acheteur. Le formulaire de promesse d'achat utilisée par les agents et courtiers immobiliers devrait en faire mention, tout comme le formulaire de promesse d'achat d'un immeuble de la Chambre des notaires du Québec. Le syndicat devrait en conséquence être tenu de répondre aux questions du promettant-acheteur pendant son délai de vérification.

De plus, nous suggérons que le promettant-vendeur d'une copropriété existante ait l'obligation d'avoir en main, lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat et attestant des informations utiles à l'acheteur. Ce document d'information devrait être remis au promettant-acheteur lors de la signature de l'offre d'achat. Le délai pour la faculté de dédit pour les copropriétés non assujetties aux articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec*, ne devrait commencer à courir que lorsque le document d'information complet à été remis à l'acheteur. Après la signature de l'acte de vente, si le document d'information n'a pas été remis ou s'il 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.

Enfin, constatant la complexité du processus d'achat d'un appartement en copropriété divise, les membres du Groupe de travail considèrent qu'il serait pertinent qu'une brochure d'information soit préparée par le gouvernement du Québec ou le Barreau et la Chambre des notaires avec la participation d'autres ordres professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.). Cette brochure devrait être accessible aux acheteurs et aux copropriétaires afin d'expliquer objectivement tous les aspects de l'acquisition d'un appartement et de la vie en copropriété dont notamment le fonctionnement du syndicat (conseil d'administration et assemblée). Un site internet pourrait compléter cette information écrite. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[16].

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à l'information donnée aux acheteurs et à l'accès aux registres du syndicat :

1.2.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information (art. 1788 et suiv. 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 : *Le*

[16] *Infra,* section 2.7.

plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, etc.). Le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait, par exemple, être imposé par règlement.

- 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.

- 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.

- Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles neuves obligatoire même dans les projets de moins de dix unités d'habitation (art. 1787 C.c.Q.).

- 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.

- Réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes.

- Dans le respect de l'article 37 du *Code civil du Québec*, obliger le syndicat à répondre rapidement à une demande d'informations

pertinentes par un promettant-acheteur d'une fraction de copropriété ou 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.

- 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[17]. Cette obligation devrait être impérative et l'acheteur ne pourrait y renoncer.

- Que l'acheteur de toute fraction de copropriété non actuellement assujettie aux articles 1785 et suivants, bénéficie d'une faculté de dédit de dix (10) jours, et que le délai ne commence à courir que lorsque le document d'information complet à été remis à l'acheteur. Après la signature de l'acte de vente, si le document d'information n'a pas été remis ou s'il a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur, ce dernier devrait pouvoir obtenir

[17] À ce sujet, voir section 2.8.

une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente.

- 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.

1.2.2 Sensibiliser les agents et courtiers immobiliers ainsi que les notaires et avocats à l'importance pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.

1.2.3 Si nos propositions de modifications au *Code civil du Québec* concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et courtiers immobiliers et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le *Répertoire de droit/Nouvelle série,* fassent mention de cette faculté de dédit et du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.

1.2.4 Qu'une brochure d'information destinée aux acheteurs d'une copropriété et aux copropriétaires soit préparée et mise à la disposition des acheteurs et des copropriétaires afin de les informer sur tous les aspects d'un achat et de la vie en copropriété. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété, est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité[18].

1.2.5 Qu'un document d'information type soit préparé par le gouvernement du Québec et qu'il soit mis à la disposition des

[18] *Infra,* section 2.7

administrateurs et dirigeants des syndicats de copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété, est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité[19].

1.3 L'administration transitoire

Le syndicat est créé lors de la publication de la déclaration de copropriété (art. 1038 C.c.Q.). C'est habituellement le promoteur qui est à ce moment seul copropriétaire et seul signataire de la déclaration de copropriété[20]. Il est d'usage qu'il nomme un administrateur transitoire dans la déclaration de copropriété. C'est habituellement une personne liée au promoteur car il doit s'agir d'une personne physique et non d'une personne morale.

Ce représentant du promoteur administre donc la copropriété pendant une période transitoire, c'est-à-dire jusqu'à ce que l'assemblée qui n'est plus contrôlée par le promoteur procède à une élection d'administrateurs.

Les articles 1104 C.c.Q et suivants contiennent des règles qui encadrent la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. Ainsi, dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée, une assemblée extraordinaire doit être convoquée pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

L'administration transitoire par le représentant du promoteur ne fait pas l'objet de disposition spéciale dans le *Code civil du Québec*. L'administrateur transitoire est assujetti aux mêmes règles que tout administrateur d'une personne morale. Les membres du Groupe sont d'avis que la période d'administration transitoire devrait être encadrée de façon plus stricte afin d'éviter des abus résultant de conflits d'intérêts ou

---

[19] *Infra,* section 2.7
[20] Sous réserve de la signature de son créancier hypothécaire (art. 1059 C.c.Q.).

des erreurs engendrées par l'ignorance des principes applicables à l'administration transitoire d'un syndicat.

En effet, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec a souligné, dans son mémoire, la confusion qui existe souvent entre la qualité de promoteur et celle d'administrateur du syndicat et le démarrage souvent chaotique du syndicat de copropriété par l'administrateur transitoire (maintien de l'assurance de chantier plutôt qu'une nouvelle assurance au nom du syndicat, défaut de constituer les registres, lacune dans la comptabilité et la perception des contributions, particulièrement celles du promoteur, etc.). La question du conflit entre les intérêts du promoteur et ceux des acheteurs amène également certains questionnements. Par exemple, on sait que tant que le promoteur contrôle l'assemblée et l'administrateur transitoire, il ne risque pas d'exercer des recours relativement à toute garantie existant sur les parties communes. Les membres du Groupe suggèrent qu'aucun délai de garantie sur les parties communes ne commence à courir tant que l'assemblée extraordinaire de l'article 1104 C.c.Q n'a pas été tenue.

On a aussi dénoncé le fait que le budget préparé dans la note d'information et appliqué par l'administrateur transitoire, s'avère très souvent carrément insuffisant. Cela place les acquéreurs dans une position désagréable et parfois précaire puisque ces derniers ont acquis l'appartement et établi le budget de leur ménage en fonction des représentations du promoteur lors de la vente. Nous estimons que le promoteur devrait être tenu responsable en cas d'insuffisance du budget qu'il a présenté dans la note d'information et sur lequel les acheteurs ont établir leur budget familial.

L'administration transitoire prend fin lors de l'assemblée extraordinaire de transition tenue en application de l'article 1104 C.c.Q. Les nouveaux

administrateurs sont alors habituellement élus[21]. Ces nouveaux administrateurs peuvent difficilement commencer à remplir leur mandat sans tenir une rencontre de transition avec l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur lorsque l'administrateur transitoire est un tiers, comme par exemple, un gestionnaire professionnel. Lors de cette rencontre, l'administrateur transitoire doit faire une reddition de compte plus détaillée aux administrateurs, leur remettre toutes les pièces justificatives et tous les documents qui doivent constituer les registres du syndicat. Ces documents sont parfois en possession du promoteur. Dans les faits, la participation de l'administrateur transitoire et du promoteur à cette rencontre, est aussi importante, sinon plus, que l'assemblée de transition. Or, cette rencontre n'est pas encadrée ni même prévue par la loi. Les membres du Groupe de travail suggèrent que l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur soient obligés de participer à cette rencontre et à remettre au nouveau conseil d'administration l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat et à la constitution des registres de ce dernier. Elle devrait être tenue dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à l'administration transitoire par le représentant du promoteur :

1.3.1 Que le *Code civil du Québec* ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soit modifié afin de préciser clairement qu'aucun délai d'expiration d'une garantie par le promoteur ou toute autre personne sur

[21] En application de l'article 1084 C.c.Q., c'est la déclaration de copropriété, au règlement de l'immeuble, qui prévoit le mode de nomination des administrateurs. Ils sont généralement élus mais peuvent également être nommés par certains copropriétaires, par exemple.

les parties communes, ne commence à courir tant que la rencontre de transition prévue ci-dessous suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs[22].

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. De plus, les membres du Groupe de travail suggèrent de retenir un moyen afin d'assurer aux acheteurs une indemnisation lorsque les dépenses et contributions au fonds de prévoyance annoncées dans la note d'information sont insuffisantes. Ce pourrait être un dépôt en garantie par le promoteur, une couverture additionnelle du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou tout autre moyen qui assure que toute augmentation des dépenses attribuable à une sous-estimation du promoteur sera comblée sans puiser dans les coffres des acheteurs au début de la copropriété. 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.

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

---

[22] Nous recommandons également la modification des délais de déchéance applicables aux acheteurs, pour faire une réclamation à l'administrateur du plan de garantie. *Supra,* section 1.1.

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.

1.4 Le plan de cadastre

Le 28 avril 2010, des représentants de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre (DGAC) ont fait une présentation aux membres du Groupe de travail au sujet d'un projet de réforme du cadastre vertical. Les membres ont écouté cette présentation avec intérêt mais ne peuvent se prononcer de façon spécifique sur les changements proposés, ne bénéficiant pas d'une connaissance assez approfondie du dossier. Ils désirent toutefois émettre certaines recommandations relativement à ce projet de réforme.

Brièvement résumée, la situation est la suivante : la création d'une copropriété divise par la publication d'une déclaration de copropriété (art. 1038 C.c.Q.) doit être précédée du dépôt d'un plan de cadastre. Ce dernier immatricule chacune des parties privatives et communes (art. 3030 C.c.Q.). En matière de cadastre vertical, c'est-à-dire lorsque les lots, ou certains d'entre eux, sont superposés les uns sur les autres, l'article 3041 C.c.Q. prévoit que le plan ne peut être confectionné par l'arpenteur-géomètre, qu'une fois un mesurage réel effectué.

Une fois ce plan confectionné, il est ensuite acheminé pour vérifications à la DGAC, retourné à l'arpenteur-géomètre pour corrections, puis signé par le propriétaire et enfin retourné aux autorités pour dépôt officiel. Le dépôt du plan de cadastre ne peut être fait sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit des créanciers hypothécaires (art. 3044 C.c.Q.).

Tout le processus de construction ou de transformation de l'immeuble, le cas échéant, de mesurage de l'immeuble, de confection du plan vertical, de vérification au service du cadastre, de correction par l'arpenteur-géomètre et de dépôt officiel requiert plusieurs semaines, parfois plusieurs mois. De sorte que l'immeuble est souvent prêt à être habité avant que le plan de cadastre ne puisse être déposé. Or, si le plan n'est pas déposé, la déclaration de copropriété ne peut être publiée. Et si la copropriété n'est pas créée, les actes de vente et d'hypothèques ne peuvent pas être signés ni publiés.

Ainsi, les acheteurs se retrouvent obligés de signer des conventions de préoccupation pour pouvoir prendre possession de leur immeuble. Ils se voient souvent contraints de verser des sommes importantes directement au promoteur. Ces sommes ne sont pas actuellement protégées et l'acheteur prend ainsi un grand risque[23]. Le promoteur se retrouve en effet obligé de livrer l'immeuble sans pouvoir toucher la totalité du prix de vente à un moment où ses créanciers hypothécaires, fournisseurs et sous-traitants le pressent de leur remettre paiement. La situation est également difficile pour le promoteur.

Les délais entraînés par le dépôt du plan de cadastre sont préjudiciables à tous les intervenants et sont hors de leur contrôle.

Il apparaît donc impératif de trouver une solution réduisant les délais relatifs à l'entrée en vigueur du plan de cadastre. La DGAC cherche une solution à ce problème. Ils nous ont informés de leur volonté de maintenir la qualité du service tout en faisant face à une réduction du personnel.

Il faut souligner que le plan de cadastre vertical québécois est d'une précision qui n'est pas connue dans d'autres juridictions, du moins pas à

---

[23] À cet effet, nous recommandons que ces sommes soient garanties, *supra,* section 1.1.

notre connaissance. Le plan de cadastre québécois est si précis que le Québec est un chef de file dans la représentation graphique des immeubles en volume. Sa précision permet d'identifier de façon précise quels sont les éléments de l'immeuble qui sont privatifs et quels autres sont communs, de sorte que les présomptions de l'article 1044 C.c.Q., empruntées au droit français, sont en grande partie inapplicables.

Nous tenons d'abord et prioritairement à exprimer que nous croyons nécessaire de toute mettre en œuvre pour essayer de maintenir un système d'avant-garde qui a fait ses preuves au Québec et qui assure une définition claire des parties communes et des parties privatives : le plan de cadastre vertical tel que nous le connaissons maintenant. Ainsi les membres du Groupe soulèvent la possibilité de réduire les vérifications effectuées par le ministère et de se reposer davantage sur le travail des arpenteurs-géomètres. Les membres acceptent cependant l'idée de réduire le nombre d'informations qui apparaissent sur le plan actuel et qui n'affectent pas la précision du plan de cadastre. De plus, nous suggérons que l'on envisage comme solution possible, un système à deux vitesses où ceux qui le désirent pourraient payer des frais plus importants et obtenir un traitement prioritaire pour l'analyse et le dépôt d'un plan de cadastre vertical.

Nous avons compris que l'on envisage la possibilité de réaliser les opérations cadastrales en deux étapes : une première qui identifierait sommairement et temporairement les parties privatives et communes et une deuxième plus exacte et définitive. Nous croyons que lors de l'acquisition d'un appartement en copropriété, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte de vente (et la signature de l'acte d'hypothèque également), il est essentiel que l'acheteur connaisse, de façon précise et

définitive, l'objet de son droit[24]. Cet objet ne doit pas être modifié par la suite, ni dans sa situation, ni dans ses dimensions. Nous ne croyons pas qu'il faille retenir l'idée d'immatriculer l'immeuble au moyen d'un plan de cadastre en deux phases.

La présentation qui nous a été faite a révélé que l'on envisage aussi de simplifier beaucoup le plan de cadastre vertical de façon à ce que la représentation graphique du gros œuvre, habituellement une partie commune, disparaisse en partie des plans cadastraux. Ainsi, en résumé, les lots privatifs seraient collés les uns aux autres et superposés les uns par-dessus les autres, sans être séparés par le lot commun. Le mur extérieur demeurerait inclus dans le lot commun, tout comme le mur séparant le corridor commun de la partie privative.

On comprend que cette façon de confectionner les plans cadastraux demanderait moins d'effort de la part de l'arpenteur-géomètre, ce qui accélérerait sa confection. De plus, le plan cadastral serait vérifié beaucoup plus rapidement par la DGAC. Ainsi, les délais pourraient être, selon ce qui nous a été représenté, sensiblement diminués.

On perd toutefois en précision sur le plan cadastral. Si le mode de confection proposé est adopté, le gros œuvre ne sera plus identifié au plan cadastral avec autant de précision. Les volumes du gros œuvre seront en partie inclus dans les lots privatifs. Dans la mesure du possible, il faudrait éviter ce recul.

Dans le cas où ils sont adoptés par le gouvernement du Québec, les membres du Groupe sont d'avis que des changements au mode de

[24] En effet, on connaît actuellement beaucoup de contentieux relatifs à la superficie livrée par rapport à celle promise au contrat préliminaire. Dans ce contexte, on voit mal comment on pourrait forcer un acheteur à signer son acte d'acquisition notarié en ignorant la superficie définitive de sa partie privative.

représentation graphique, s'il en est, ne devraient pas apporter de changement à la nature juridique des parties de l'immeuble, communes ou privatives en copropriété verticale. Les modifications législatives devront être apportées en conséquence, le cas échéant, notamment en ajoutant une présomption de partie commune de certains éléments de l'immeuble, même si inclus dans les bornes d'une partie privative.

On nous a aussi suggéré la possibilité de modifier l'article 1049 C.c.Q. afin de permettre que des parties divises de parties privatives puissent être aliénées. Nous sommes d'avis qu'une telle modification à la loi et à la représentation graphique des immeubles en copropriété, serait un net recul par rapport au système actuel.

Enfin, nous nous permettons un commentaire qui tire son origine d'expériences pratiques de certains membres du Groupe. Lorsqu'un immeuble est détruit suite à un incendie et qu'il est ensuite reconstruit, le plan de cadastre ne concorde plus avec la réalité physique de l'immeuble. Un nouveau plan cadastral doit être refait. Comme la loi ne prévoit pas cette situation, les articles 1049 C.c.Q. et 3030 C.c.Q., rendent cette opération cadastrale presque impossible et excessivement onéreuse pour le syndicat. La loi devrait prévoir, à notre avis, le remplacement du plan cadastral de façon simple et peu coûteuse.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au plan de cadastre vertical :

1.4.1 Que soient mis en œuvre tous les moyens pour essayer de maintenir un système d'avant-garde qui a fait ses preuves au Québec et qui assure une définition claire des parties communes et des parties

privatives : le plan de cadastre vertical tel que nous le connaissons maintenant. À cette fin, que soit étudiée la possibilité de réduire les vérifications effectuées par le ministère et de se reposer d'avantage sur le travail des arpenteurs-géomètres. Que puisse également être réduit le nombre d'informations qui apparaissent sur le plan actuel, dans la mesure seulement où cela n'affecte pas la précision du plan de cadastre. De plus, nous suggérons que l'on envisage comme solution possible, un système à deux vitesses où ceux qui le désirent pourraient payer des frais plus importants et obtenir un traitement prioritaire pour l'analyse et le dépôt d'un plan de cadastre vertical.

1.4.2 Que ne soit pas retenue l'idée d'immatriculer l'immeuble au moyen d'un plan de cadastre en deux phases. Les membres considèrent que lors de l'acquisition d'un appartement en copropriété, l'acheteur doit pouvoir connaître de façon précise et définitive l'objet de son droit (superficie et situation) et cet objet ne doit pas être modifié par la suite.

1.4.3 Que, dans l'éventualité où est acceptée la réforme visant à faire disparaître une grande partie du gros-œuvre du bâtiment du plan cadastral, le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à ce qu'une présomption de partie commune soit créée dans le *Code civil du Québec* (art. 1044 C.c.Q. par exemple), afin de s'assurer que la teneur des parties communes et privatives demeure la même. En effet, la responsabilité des travaux, la répartition des charges, etc., dépendent en grande partie de la qualité commune ou privative d'un élément de construction.

1.4.4 Que soit développée une solution en cas de destruction d'un immeuble afin que le plan de cadastre vertical puisse être remplacé simplement après un nouveau mesurage de l'immeuble reconstruit.

1.4.5 Que toute aliénation d'une partie de lot en copropriété divise continue d'être interdite.

1.5 Le certificat de localisation

Il existe en copropriété divise deux types de certificat de localisation. L'un, global, porte sur l'ensemble de l'immeuble, situant le bâtiment principal sur le terrain et montrant les aménagements extérieurs. Ce dernier démontre l'état des parties communes extérieures, les servitudes affectant l'immeuble, et se prononce sur la conformité de l'immeuble à plusieurs normes applicables dont les normes d'urbanisme. L'autre, porte uniquement sur la partie privative. L'arpenteur-géomètre s'y prononce sur la concordance entre le cadastre, les titres et l'occupation. Il permet notamment de s'assurer que l'appartement ou la maison n'ont pas fait l'objet de travaux qui ont engendré des débordements sur les parties communes ou d'empiètements chez un voisin.

Lors d'une transaction immobilière, ces deux certificats de localisation sont nécessaires au notaire dans le cadre de son examen des titres[25]. En pratique, on constate souvent que le promoteur fournit un certificat de localisation global au début du projet. Comme il doit être remis dès les premières ventes, le certificat préparé par le promoteur ne démontre que rarement les parties communes dûment achevées, de sorte qu'il n'est plus à jour dès la fin des travaux des parties communes extérieures. Les acheteurs ne reçoivent souvent qu'une photocopie de ce certificat de localisation. Par la suite, le syndicat de copropriété le met rarement à jour, même lors de la rénovation cadastrale. Le promoteur ne remet que très rarement un certificat de localisation sur partie privative aux premiers acheteurs.

---

[25] Serge ALLARD, « De certains problèmes soulevés par le certificat de localisation en copropriété divise », (2005) 1 *C.P. du N.* 195.

C'est le promoteur qui prépare le contrat préliminaire, donc qui détermine quel certificat de localisation sera remis aux acheteurs.

Lors d'une revente, le formulaire de promesse d'achat utilisé obligatoirement par les agents et courtiers immobiliers prévoit ce qui suit :

> « Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR [...] un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'état actuel de la propriété; tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification au certificat précédent. [...] Dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété, un certificat de localisation décrivant la partie divise vendue, sera suffisant. »

Le vendeur ne dispose habituellement pas d'un certificat de localisation à jour sur l'ensemble de l'immeuble, parce que le promoteur ne l'a pas fourni et que le syndicat ne s'est pas chargé d'en obtenir un. Comme les frais d'obtention d'un nouveau certificat de localisation global sont exorbitants pour un seul individu, comme celui-ci n'a pas le pouvoir d'obliger le syndicat à obtenir un tel certificat de localisation global, les transactions sont la plupart du temps effectuées sur la seule base d'un certificat de localisation sur partie privative et d'un certificat de localisation global qui n'est plus à jour. En effet, le formulaire cité ci-dessus le permet.

En conséquence, l'acheteur achète sans avoir toute l'information dont il devrait disposer, à savoir un certificat de localisation global sur l'ensemble de l'immeuble et un sur la partie privative.

On peut également souligner que lorsque le syndicat détient un certificat de localisation global à jour, la formulation de la clause ci-dessus est très ambiguë. En effet, le vendeur est-il tenu de fournir aussi un certificat de localisation sur partie privative?

Le formulaire « Promesse d'achat d'immeuble en copropriété divise lors d'une revente » du *Répertoire de droit /Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec prévoit ce qui suit :

> « Le vendeur devra aussi produire dans un délai de ..... (.....) jours de la date d'acceptation de cette promesse : [...]
>
> 4.1.1 une copie conforme d'un certificat de localisation établi par un membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, indiquant l'état actuel de la propriété et portant sur l'ensemble de l'immeuble (terrain et bâtiment); tout nouveau certificat de localisation sera à la charge de l'acheteur s'il ne révèle aucune modification au certificat fourni par le vendeur. Les parties s'entendent et conviennent qu'un changement de numérotation de lot ou une rénovation cadastrale, constitue une modification au certificat de localisation.
>
> Dans le cas où la partie privative servant à l'habitation aurait subi des modifications (autres que des améliorations locatives) ayant eu pour effet de changer la superficie ou le volume depuis l'établissement de la copropriété divise, le vendeur devra produire, en plus du certificat de localisation portant sur l'ensemble de la copropriété, un certificat de localisation sur cette partie privative. »

L'utilité du certificat de localisation à jour sur partie privative n'est pas seulement de démontrer les écarts d'occupation résultant de travaux. Ces écarts et empiètements existent souvent depuis l'origine de la copropriété. Nous sommes donc d'avis que les deux certificats de localisation à jour devraient être transmis à l'acheteur et que le formulaire devrait être modifié en conséquence.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au certificat de localisation :

1.5.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- 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.

- Obliger le promoteur à fournir au syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès qu'il 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 authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.

- Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.

- 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.

1.5.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété divise d'un immeuble du *Répertoire de droit/Nouvelle Série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à y prévoir que le syndicat a l'obligation de maintenir à jour le certificat de localisation global.

1.5.3 Que le formulaire de promesse d'achat utilisé par les agents et courtiers immobiliers, soit clarifié relativement au certificat de localisation en copropriété divise et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables. Nous suggérons que les deux certificats de localisation globale et sur partie privative soient exigés.

1.5.4 Que le formulaire « Promesse d'achat d'immeuble en copropriété divise lors d'une revente » du *Répertoire de droit/Nouvelle* série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié afin d'exiger les deux certificats de localisation, global et sur partie privative, et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables.

1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement

En 1994, le législateur québécois a incorporé au *Code civil du Québec* des dispositions innovatrices afin de faciliter l'organisation des copropriétés indivises. Ainsi, en utilisant les dispositions des articles 1012 et suivants, plusieurs copropriétaires indivis de petits immeubles (duplex, triplex, etc.) organisent leur indivision de façon similaire à la copropriété divise.

Le financement hypothécaire est beaucoup plus difficile à obtenir pour les indivisaires que pour les copropriétaires divis. Le code civil leur reconnaît, à l'article 1015 C.c.Q., le droit d'aliéner et d'hypothéquer leur part. Malgré cela, on ne retrouve sur le marché du financement hypothécaire en indivision, que quelques joueurs, dont le principal est le Mouvement des caisses Desjardins. Les institutions financières hésitent à accorder un

prêt hypothécaire à un indivisaire sur sa part, pour plusieurs motifs dont celui du risque du partage du bien indivis.

En effet, l'article 2679 C.c.Q. prévoit d'abord qu'en cas de partage d'un bien indivis, l'hypothèque portant sur une quote-part est reportée sur la part du bien conservée par le constituant. Les créanciers hypothécaires craignent donc que les indivisaires fassent un partage et que l'indivisaire débiteur se retrouve, au terme de ce partage, avec une part du bien dont la valeur est inférieure à celle de la créance hypothécaire. Dans ce cas, les risques pour le créancier sont importants.

Pour pallier ce risque, le législateur de 1994 a permis aux indivisaires de faire une convention d'indivision qui reporte le partage pour un maximum de trente (30) ans (art. 1030 C.c.Q.), et de publier cette convention pour la rendre opposable aux tiers (art. 1014 C.c.Q.). L'article 1021 C.c.Q. prévoit alors ce qui suit :

> « Le partage qui a lieu avant le moment fixé par la convention d'indivision n'est pas opposable au créancier qui détient une hypothèque sur une part indivise du bien, à moins qu'il n'ait consenti au partage *ou que son débiteur ne conserve un droit de propriété sur quelque partie du bien.* » (nos italiques)

La dernière partie de l'article 1021 C.c.Q. rétablit le risque qui était créé avec l'article 2679 C.c.Q., c'est-à-dire que le débiteur conserve une portion du bien indivis dont la valeur est inférieure à la créance hypothécaire. Dans son mémoire, la Fédération des caisses Desjardins du Québec demande que l'inopposabilité au créancier hypothécaire du partage soit la règle, lorsque le débiteur conserve un droit de propriété sur quelque partie du bien.

Les membres du Groupe de travail sont d'avis que cette demande est justifiée et que l'article 1021 C.c.Q devrait être modifié de façon à faciliter

l'accès au crédit hypothécaire pour les indivisaires dans un régime d'indivision organisée. Ils tiennent cependant à souligner qu'ils n'ont pas tenu compte de la question à savoir si une modification au *Code civil du Québec* apportée pour faciliter l'accès au financement sur les quotes-parts indivises, est conforme ou non avec les politiques du gouvernement sur la protection du parc locatif québécois.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au financement d'une quote-part indivise :

1.6.1, Afin d'assurer une meilleure protection du créancier hypothécaire et, en conséquence, une meilleure accessibilité du crédit hypothécaire des indivisaires, que la dernière partie de l'article 1021 C.c.Q. soit supprimée et que cet article se termine par les mots « à moins qu'il n'ait consenti au partage » si cela est jugé pertinent par le gouvernement du Québec.

Deuxième partie : Le fonctionnement d'une copropriété

L'exercice de consultation que nous avons mené a permis de relever certains points qui devraient être améliorés dans le fonctionnement d'une copropriété divise. Nous aborderons donc d'abord les assemblées de copropriétaires (2.1), la gestion des copropriétés (2.2), les travaux et l'entretien du bâtiment (2.3), les charges relatives aux parties communes à usage restreint (2.4), l'assurance en copropriété (2.5), les registres du syndicat (2.6), la solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété (2.7), les modifications au règlement de l'immeuble (2.8), les fusions et les scissions de copropriété (2.9), et enfin, les copropriétés en difficulté (2.10).

2.1 Les assemblées de copropriétaires

Le syndicat est formé de deux organes : l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration. L'assemblée des copropriétaires se réunit aussi souvent que nécessaire, soit lors de l'assemblée annuelle (obligatoire) ou lors d'assemblées extraordinaires qui sont tenues au besoin. C'est là que les copropriétaires expriment leur volonté collective.

Plusieurs règles encadrent la convocation et la tenue des assemblées de copropriétaires. On les retrouve tant sous le titre des personnes morales, qu'aux articles 1038 et suivants sur la copropriété divise. Rappelons simplement que la loi prévoit un quorum qu'elle fixe à la majorité des voix de la copropriété (art. 1089 C.c.Q.).

Les décisions sont prises à la majorité absolue, soit la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (1096 C.c.Q.).

Pour certaines décisions plus importantes cependant, les articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q., prévoient des doubles majorités. Il s'agit, dans le cas de l'article 1097 C.c.Q., du trois quarts (3/4) des voix de toute la copropriété exprimées par la majorité de tous les copropriétaires de la copropriété. Pour les articles 1098 et 1108 C.c.Q., cette majorité est élevée à quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix de tous les copropriétaires de la copropriété exprimée par le trois quarts (3/4) des copropriétaires de toute la copropriété.

Il y a donc lieu de faire un double décompte : un décompte des voix exprimée en faveur de la décision et un décompte des personnes (copropriétaires) ayant exprimé ces voix. Ce double calcul est complexe et nécessite non seulement une volonté forte dans la collectivité mais également une participation très importante à l'assemblée. En effet, une

absence à l'assemblée sans y être représenté, une abstention ou un vote contre l'adoption de la décision, ont le même effet puisque la majorité est calculée en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires de la copropriété et non en fonction des copropriétaires présents ou représentés.

L'article 1101 C.c.Q. prévoit explicitement qu'est réputée non écrite toute clause de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour adopter une décision.

L'un des problèmes que connaissent les assemblées des copropriétaires est le manque d'intérêt qu'y portent certains copropriétaires. Bien qu'en général le quorum y soit atteint, les taux de participation sont très souvent insuffisants pour atteindre les doubles majorités qui sont prévues au code civil (art. 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.). Cela résulte en une paralysie concernant les décisions qui nécessitent une double majorité dont celles concernant certains travaux aux parties communes et celles relatives à la modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions. Plus d'une assemblée est souvent nécessaire à l'adoption de la décision et la quête des procurations est la seule issue possible pour les administrateurs et le gérant. L'obtention de ces majorités demande donc systématiquement des efforts très importants de la part des dirigeants du syndicat et entraîne des coûts importants, comme le souligne d'ailleurs le RCGQ dans son mémoire.

Les membres du Groupe de travail constatent qu'en pratique, les doubles majorités des articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q., ont pour effet de paralyser la prise de décision, bien qu'elles visent avant tout la protection des intérêts individuels en exigeant des majorités plus élevées. Nous avons pris connaissance des modifications qu'a apportées le législateur français à sa loi, afin de diminuer les majorités nécessaires à l'adoption

des décisions en assemblée. La complexité de ces mesures est à éviter mais le principe général peut nous inspirer.

Nous sommes d'avis que dans la mesure où un copropriétaire est dûment convoqué et qu'il décide de ne pas participer à l'assemblée et de ne pas s'y faire représenter, cette attitude ne devrait pas paralyser la copropriété dans l'adoption des décisions. C'est pourquoi les membres du Groupe jugent que les majorités des articles 1097, 1098 et 1108, devraient être calculées non pas en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires de la copropriété, mais en fonction seulement des voix des copropriétaires présents ou représentés. En choisissant de ne pas participer à une assemblée et de ne pas s'y faire représenter, un copropriétaire ne pourrait plus paralyser la prise de décision.

Nous croyons également que le vote selon le nombre de voix est suffisant et que le décompte des copropriétaires devrait être aboli, considérant la complexité qu'il commande et l'incertitude qu'il crée lorsque plusieurs copropriétaires détiennent une seule fraction. Nous avons conscience que ce décompte en fonction du nombre de copropriétaires, vise à protéger le syndicat contre l'influence trop importante d'un seul copropriétaire qui détiendrait plusieurs voix dans une même copropriété. Nous jugeons que dans les grandes copropriétés, cette éventualité est très peu fréquente. Dans les petites copropriétés, il peut sans doute arriver plus fréquemment qu'un copropriétaire détienne une influence trop importante.

Ainsi, l'article 1091 C.c.Q. prévoit pour les copropriétés de moins de cinq (5) unités, une réduction de voix de celui qui détient plus de la moitié des voix lors d'une assemblée. Cette réduction pourrait être appliquée dans les copropriétés de moins de seize (16) fractions de copropriété, dans le cas où l'on supprime le décompte en fonction des copropriétaires, des articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.

L'article 1099 C.c.Q. se lit comme suit :

> « 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. »

Si le décompte des copropriétaires est aboli comme nous le suggérons, l'article 1099 C.c.Q. n'aura plus sa raison d'être. Il devra alors être supprimé. Dans le cas contraire, il faudrait à notre avis enlever les mots « en application de la présente section ». En effet, une section précédente, la section V, comprend l'article 1076 qui retire au syndicat les droits de vote rattachés à la fraction dont il est copropriétaire. Il serait souhaitable que l'article 1099 C.c.Q. s'applique aussi dans ce cas et dans tous les cas où le nombre de voix n'est pas seulement « réduit » mais lorsqu'un copropriétaire est privé de son droit de vote (art. 1076 et 1094 C.c.Q.).

Dans les copropriétés d'au moins cinq (5) fractions, le promoteur voit son nombre de voix réduit graduellement avec l'écoulement du temps en application de l'article 1092 C.c.Q. Le 1er alinéa de cet article se lit comme suit :

> « Le promoteur d'une copropriété comptant cinq (5) fractions ou plus ne peut disposer, *outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence*, de plus de 60 p. 100) 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. » (nos italiques)

Dans les copropriétés comptant de cinq (5) à quinze (15) fractions, les deux dispositions prévoyant la réduction des voix s'appliqueraient simultanément.

La notion de promoteur est définie dans le code civil à l'article 1093 qui se lit comme suit :

> « 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. » (nos italiques)

On nous a souligné les difficultés d'interprétations relatives aux copropriétés qui comportent des parties privatives non résidentielles (espace de stationnement, espace de rangement, locaux commerciaux, locaux industriels, etc.). Lorsque c'est le cas, comment savoir si la réduction de voix s'applique pour les fractions non résidentielles puisqu'elles ne servent pas de résidence. Le promoteur peut-il par exemple exercer les droits de vote attachés à son stationnement qu'il utilise personnellement? De plus, concernant l'ayant cause, l'acheteur d'une fraction non résidentielle est, selon une interprétation littérale, assimilé au promoteur. Ainsi, si un commerçant achète une fraction commerciale et y exploite son commerce, il est un ayant cause du promoteur et subit la réduction de voix de l'article 1092 C.c.Q. Comme le réclame le RCGQ, les membres du Groupe de travail sont d'avis qu'il est nécessaire de modifier les articles 1092 et 1093 pour étendre les exceptions attachées à une résidence à tout type de partie privative occupée en conformité avec sa destination.

Le vote des indivisaires a aussi retenu l'attention des membres du Groupe de travail. Ainsi, l'article 1090 C.c.Q. prévoit que lorsqu'une fraction de copropriété est détenue par des indivisaires, le nombre de voix afférent à cette fraction se divise entre eux en proportion de leurs droits indivis. La plupart des déclarations de copropriété récentes prévoient que dans le

cas où un seul indivisaire est absent lors de l'assemblée, il est présumé avoir donné mandat aux autres indivisaires de le représenter, sauf s'il donne un mandat écrit à quelqu'un d'autre[26]. Cela évite des frustrations et favorise la prise de décisions pour les majorités plus élevées. Les plus anciennes copropriétés ne contiennent pas de telles clauses. C'est pourquoi les membres du Groupe suggèrent que cette présomption simple soit incorporée au code civil.

De façon plus spécifique, l'article 1097 C.c.Q. qui prévoit une double majorité pour certaines décisions, énumère au 2ième alinéa : « les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, *ainsi que la répartition du coût de ces travaux* ». (nos italiques) Il semble aux membres du Groupe, que la répartition des travaux aux parties communes générales ou aux parties communes à usage restreint est faite en application des articles 1064, 1071 et 1072 C.c.Q. qui sont d'ordre public. L'assemblée des copropriétaires ne serait donc pas compétente pour décider d'une autre répartition que celle prévue par la loi. Le Groupe recommande donc que cette dernière partie du 2ième aliéna de l'article 1097 soit retirée.

De façon aussi spécifique, l'article 1102 C.c.Q. créée à notre avis une ambiguïté. Il prévoit qu'est sans effet toute décision du syndicat qui impose à un copropriétaire, à l'encontre de la déclaration de copropriété, un changement à la destination de sa partie privative « ou à l'usage qu'il peut en faire ». Tous s'entendent sur le fait qu'il ne doit pas être possible

---

[26] Voir le formulaire de déclaration de copropriété de la Chambre des notaires du Québec. Christine GAGNON, « Déclaration de copropriété divise d'un immeuble », *R.D./n.s.,* Biens, Formulaire, Document 1.1, art. 130, règlement de l'immeuble. « À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé au chapitre 4 de l'Acte constitutif de copropriété. Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur quote-part indivise. Toutefois, si tous les indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ceux qui y assistent exercent, en proportion de leur quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent n'ait donné un mandat écrit à une autre personne. »

de modifier la destination d'une partie privative sans le consentement du copropriétaire concerné.

C'est au règlement de l'immeuble qu'on retrouve « les règles relatives à la jouissance, à l'usage [...] des parties privatives » en application de l'article 1054 C.c.Q. Or, le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue de 1096 C.c.Q. La formulation de l'article 1102 C.c.Q. permettrait de soutenir que l'adoption d'une règle concernant l'usage d'une partie privative, même si elle ne change pas sa destination, ne pourrait être adoptée sans le consentement du copropriétaire. Si cette nouvelle règle s'applique à toutes les parties privatives, faut-il alors l'unanimité pour adopter un règlement? Afin d'éviter toute ambiguïté et considérant qu'ils n'ajoutent pas à la protection d'un copropriétaire qui doit donner son consentement pour un changement de destination à sa partie privative, nous sommes d'avis que les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire » devraient être retirés de l'article 1102 C.c.Q.

Concernant la complexité des règles applicables, le Groupe de travail a déjà recommandé que de l'information sur le fonctionnement de la copropriété, y compris les assemblées de copropriétaires, soit mise à la disposition des copropriétaires[27].

Enfin, les membres du Groupe se sont penchés sur la question des recours en annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires. Ces recours s'appuient sur l'article 1103 C.c.Q. qui se lit comme suit :

> « Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partiale, 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.

---

[27] *Supra,* section 1.2.

> L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les soixante (60) jours de l'assemblée.
>
> Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts. »

Deux questions ont été discutées par les membres du Groupe relativement à cette disposition.

La première concerne le délai de soixante (60) jours de l'assemblée. Certains ont soulevé la difficulté pour un copropriétaire d'intenter un recours en annulation d'une décision dans les soixante (60) jours de celle-ci, alors qu'il n'est pas informé de l'adoption de la décision.

Les membres considèrent que le syndicat devrait avoir l'obligation de transmettre le procès-verbal dans les trente (30) jours de l'assemblée aux copropriétaires et que l'action devrait être prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'assemblée. On suppose que le syndicat respectera son obligation de transmettre le procès-verbal dans le délai de trente (30) jours, ce qui devrait laisser au moins soixante (60) jours au copropriétaire pour exercer un recours. Que le procès-verbal ait été transmis ou non, le délai de quatre-vingt-dix (90) jours devrait s'appliquer.

La deuxième question concerne l'exhaustivité du recours de 1103 C.c.Q. En d'autres termes, une décision ou une assemblée peuvent-elles être contestées pour un motif autre que celui mentionné à l'article 1103 C.c.Q.? L'intérêt d'un recours exercé en dehors du cadre de 1103 C.c.Q. réside beaucoup dans les délais. Si tel est le cas, il est possible de contester une décision après l'expiration des délais pour d'autres motifs. Sinon, une fois le délai expiré, tout motif de contestation devient impossible.

Les membres ont étudié la possibilité d'une décision adoptée avec une majorité autre que celle prévue impérativement (art. 1101 C.c.Q.) par la loi. Ils considèrent qu'un recours de droit commun avec les délais de prescription de droit commun devrait exister. Ils considèrent souhaitable que l'article 1103 C.c.Q. soit modifié pour le préciser, et que l'adoption d'une décision avec une majorité plus basse que celle prévue par la loi ne soit pas soumise au délai de soixante (60) jours.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux assemblées de copropriétaires :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, 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.

- 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.

- 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.)

- 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 ».

- 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.

- Modifier l'article 1097 de façon à y retirer, au 2ième alinéa, les mots « *ainsi que la répartition du coût de ces travaux* ».

- Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».

- 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.

- 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.

- 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.

2.2 La gestion des copropriétés

Le syndicat, personne morale, est administré par son conseil d'administration. Règle générale, les administrateurs sont élus lors de l'assemblée annuelle mais la déclaration de copropriété prévoit parfois que les administrateurs ou certains d'entre eux sont nommés par des copropriétaires[28]. Les membres du conseil d'administration exercent cette fonction de façon bénévole, bien qu'ils puissent souvent recevoir une rétribution symbolique de la part du syndicat. Ils sont souvent inexpérimentés et ont une connaissance bien limitée de la charge d'administrateurs qu'ils acceptent et des règles entourant la copropriété.

Les membres du Groupe de travail considèrent qu'il serait utile que ces gens aient accès à un « Guide de l'administrateur », qui pourrait être préparé par l'organisme de type Régie de la copropriété, si cette recommandation est retenue[29] ou, à défaut, par le gouvernement du

[28] Art. 1084 C.c.Q.
[29] *Infra,* section 2.7.

Québec ou le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec avec la participation d'autres ordres professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.). Cette brochure devrait être accessible aux administrateurs afin d'expliquer objectivement tous les aspects de l'administration d'un immeuble en copropriété. Un site internet pourrait compléter cette information écrite.

De plus en plus de conseils d'administration confient la gestion courante du syndicat à un gestionnaire professionnel. L'article 1085 C.c.Q. permet en effet au syndicat de confier la gestion courante à un gérant qui agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Ce dernier remplit plusieurs tâches dont notamment le suivi des décisions de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration, négocie les couvertures d'assurance du syndicat et conseille les administrateurs à ce sujet, assiste le conseil d'administration dans la préparation et la tenue des assemblées de copropriétaires, prépare le budget et la répartition des charges communes, effectue la perception des contributions des copropriétaires, recouvre les charges, tient des registres comptables, etc. Il s'occupe aussi souvent de la gestion et de l'entretien du bâtiment.

Tant le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, nous ont souligné dans leur mémoire respectif que la fonction de gestionnaire de copropriétés n'est pas assez encadrée. Ainsi on peut lire dans le mémoire de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec ce qui suit :

> « [...] il faut reconnaître qu'au quotidien, il existe des lacunes importantes dans la gestion des immeubles soumis au régime de la copropriété divise. Celles-ci ne sont toutefois pas attribuables à une quelconque déficience réglementaire, encore

> qu'il puisse toujours y avoir place à amélioration, mais plutôt au manque de connaissance, de compétence ou d'habileté d'un bon nombre d'administrateurs. »

De même, le RGCQ écrit ce qui suit dans son mémoire :

> « Actuellement, à peu près n'importe qui peut s'improviser gestionnaire de copropriété au Québec. En effet, seuls les faillis, et les personnes visées par un régime de protection (tutelle, curatelle, etc.) sont expressément exclus par la loi. Mis à part les quelques obligations relatives aux administrateurs du bien d'autrui, chargés de la simple administration, il n'existe aucune exigence particulière de formation ou de compétence, aucune obligation en matière d'assurance responsabilité, aucun organisme de contrôle des prestations ou d'indemnisation des copropriétaires, advenant malversation. »

Il apparaît donc aux membres du Groupe, raisonnable de s'inquiéter du fait que les gestionnaires professionnels, à qui l'on confie l'entretien d'un bâtiment et la gestion de sommes importantes, ne sont assujettis à aucune norme de contrôle de compétence et d'intégrité.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à la gestion professionnelle d'un syndicat de copropriété :

2.2.1 Qu'une brochure d'information destinée aux administrateurs et gérants (gestionnaires) d'une copropriété soit préparée et mise à la disposition des administrateurs et des gérants, afin de les informer sur tous les aspects de l'administration. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[30]. À défaut, le gouvernement du Québec ou le Barreau du

[30] *Infra,* section 2.7.

Québec et la Chambre des notaires du Québec avec la participation d'autres ordres professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.), pourraient en être responsables.

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 assujetti à un code de déontologie et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance-responsabilité, détenir un compte en fidéicommis 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.

2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment

Les immeubles assujettis à la copropriété divise doivent être entretenus et réparés. Comme le parc immobilier des copropriétés commence à être un peu plus âgé, la question des travaux et de l'entretien des bâtiments est très actuelle.

Le Groupe de travail a consacré une partie importante de ses travaux à la question de l'entretien de l'immeuble et aux travaux dont il doit faire l'objet.

Nous traiterons d'abord du carnet d'entretien (2.3.1), du fonds de prévoyance (2.3.2) et finalement du financement des travaux (2.3.3).

2.3.1 Le carnet d'entretien

Un premier constat s'impose des consultations que nous avons faites : la prévention et l'entretien périodique d'un bâtiment est d'une importance capitale. Les représentants de la Société d'habitation du Québec nous ont présenté qu'un dollar (1 $) investi en entretien d'un bâtiment permet d'économiser environ quatre dollars (4 $) en réparations majeures.

Un autre constat peut être fait : de manière générale, les copropriétaires, les administrateurs et peut-être même aussi les gestionnaires d'immeubles détenus en copropriété, ignorent ou négligent l'importance de cet entretien périodique. Plusieurs immeubles ne sont pas entretenus périodiquement comme il se devrait.

Les membres du Groupe de travail sont unanimement convaincus de l'importance, pour chaque immeuble en copropriété, d'avoir un carnet d'entretien périodique. Ils considèrent que cette obligation de constituer et maintenir à jour un carnet d'entretien et celle de faire les entretiens requis aux termes de ce carnet devraient être prévues dans la loi et aussi dans la déclaration de copropriété. Ils recommandent donc que le code civil et le formulaire de déclaration de copropriété de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés en conséquence.

Nous considérons que les mesures légales seront probablement insuffisantes si elles ne sont pas accompagnées de sensibilisation et de formation. Nous recommandons donc aussi que les copropriétaires, les administrateurs et les gestionnaires de copropriété soient sensibilisés à

l'importance du carnet d'entretien et qu'ils aient accès à de la formation sur l'entretien d'un bâtiment.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au carnet d'entretien :

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.

2.3.1.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à ce que le conseil d'administration ait le devoir d'établir un carnet d'entretien, de faire les entretiens requis et de réviser périodiquement le carnet d'entretien.

2.3.1.3 Que de l'information et de l'enseignement sur l'importance du carnet d'entretien et sur l'entretien lui-même soient accessibles aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires d'immeuble en copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[31].

2.3.2 Le fonds de prévoyance

Le *Code civil du Québec* impose depuis 1994 la constitution d'un fonds de prévoyance. Ainsi, l'article 1071 C.c.Q. prévoit :

---

[31] *Infra,* section 2.7.

> « 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. » (nos italiques)

En vertu de cet article, les critères prévus dans la loi pour la constitution d'un fonds de prévoyance sont les suivants : en fonction du coût estimatif de réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cela suppose donc un exercice prévisionnel pour établir ce coût estimé.

Mais le 2ième alinéa de l'article 1072 C.c.Q. se lit comme suit :

> « 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. » (nos italiques)

Malheureusement, la mention d'un plancher de cinq pour cent (5%) dans le *Code civil du Québec* a fait oublier à presque tous les intéressés les termes clairs de l'article 1071 C.c.Q. En conséquence, la majorité des intervenants en copropriété sont sous l'impression que ce que la loi requière, c'est de déposer annuellement cinq pour cent (5%) du budget dans le fonds de prévoyance.

Or, plusieurs des intervenants qui ont participé à nos travaux sur cette question, dont notamment la SCHL, la Société d'habitation du Québec et l'Ordre des technologues nous ont souligné l'insuffisance d'un montant équivalent à cinq pour cent (5%) du budget annuel. On nous a d'ailleurs démontré clairement qu'il ne peut y avoir de lien entre le montant du budget annuel et le montant nécessaire pour faire face aux réparations majeures et au remplacement des parties communes.

Les membres du Groupe de travail ont pris pour acquis que c'est le souhait du législateur québécois d'imposer la constitution d'un fonds de prévoyance qui pourra suffire à payer les coûts de réparations majeures et de remplacement des parties communes. Nous sommes aussi d'avis qu'il est opportun que ce soit le cas.

Ainsi, le minimum actuel nuit à cet objectif dans la mesure où il sous-estime de façon importante la provision annuelle souhaitable. Le plancher de cinq pour cent (5%) du budget annuel prévu à l'article 1071 c.c.Q. doit, à notre avis, être retiré du *Code civil du Québec*. Si un plancher ou un pourcentage de contribution au fonds de prévoyance doit être établi, on nous a démontré que ce doit être en fonction du coût de l'immeuble et non du budget annuel du syndicat.

Plusieurs professionnels que nous avons consultés à ce sujet nous ont indiqué qu'en matière immobilière, le fonds de prévoyance doit en moyenne équivaloir à deux pour cent (2%) de la valeur à neuf de l'immeuble. On suppose en effet que la durée de vie des composantes de l'immeuble est de cinquante (50) ans. On nous a représenté qu'il s'agit là d'une norme reconnue dans le milieu des professionnels de l'immobilier. C'est également ce qui est recommandé au gouvernement par le Vérificateur général du Québec selon certains intervenants. On a aussi insisté sur l'importance d'une révision périodique (environ cinq (5) ans) de l'étude sur le fonds de prévoyance.

Les membres du Groupe sont conscients toutefois qu'en copropriété, ce ne sont que les parties communes et non les parties privatives qui doivent être couvertes par le fonds de prévoyance. Le montant de deux pour cent (2%) serait alors trop élevé. Il faut aussi souligner que le représentant de l'Ordre des technologues nous a plutôt indiqué un pourcentage qui varie

entre vingt-deux centièmes pour cent (0.22%) et quatre-vingt-cinq centièmes pour cent (0.85%) de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Notons également que, selon la taille de l'immeuble et de l'importance des systèmes mécaniques et des équipements collectifs, le rythme et le coût de remplacement des composantes peuvent varier beaucoup.

Les membres du Groupe de travail sont d'avis que, pour chaque immeuble en copropriété, l'idéal est qu'une étude soit réalisée par un membre d'une corporation professionnelle. Le fonds de prévoyance serait alors établi en conséquence, selon la réalité du bâtiment concerné. Cependant, tant que cette étude n'est pas faite, le *Code civil du Québec* devrait imposer un pourcentage minimal en rapport avec la valeur à neuf de l'immeuble.

Après plusieurs discussions, les membres du Groupe de travail ont estimé de façon préliminaire et estimative que la contribution au fonds de prévoyance devrait être fixée à un pour cent (1%) de la valeur à neuf de l'immeuble.

Il faut être très prudent cependant dans la détermination de ce pourcentage. En effet, cela pourrait avoir un impact important sur le budget des ménages qui vivent en copropriété. S'il est important que les copropriétés amassent des sommes en vue des travaux importants, il ne faut pas non plus étouffer les ménages par des contributions au-delà de leurs moyens. Les membres du Groupe de travail suggèrent que ce pourcentage soit fixé par le gouvernement du Québec après consultation d'experts à ce sujet.

Les membres du Groupe ont aussi conclu que l'exercice prévisionnel périodique sur le fonds de prévoyance devrait impérativement être fait.

Une période de cinq (5) ans nous apparaît conforme à ce qu'ont suggéré les intervenants rencontrés.

Les termes de la loi concernant le fonds de prévoyance devraient être beaucoup plus clairs qu'ils ne le sont actuellement.

Des mesures transitoires devraient également être prévues pour les copropriétés existantes.

De plus, le promoteur devrait être tenu de présenter un budget réaliste qui inclut une contribution au fonds de prévoyance en accord avec les dispositions de la loi. En effet, l'établissement par ce dernier d'un budget réaliste lors de la mise en marché est nécessaire afin de protéger les acheteurs contre une sous-estimation des véritables coûts de fonctionnement de la copropriété, lesquels auront un impact direct sur le budget de ces ménages.

Nous avons discuté de la question à savoir si les copropriétés horizontales devraient être exclues de ce principe. En effet, dans ce type de copropriété, les parties communes construites ou aménagées sont habituellement d'une valeur beaucoup moindre qu'en copropriété verticale. Nous avons conclu qu'il serait très complexe de légiférer en distinguant tous les types de copropriété. Nous comprenons que le législateur ait choisi de ne pas le faire en 1994. Nous croyons que les copropriétés horizontales pourront faire une étude selon ce qui est exposé ci-dessus et que celle-ci ne devrait pas être très onéreuse si les parties communes ne sont pas importantes. Ainsi, par la suite, les contributions au fonds de prévoyance seront fixées selon les recommandations d'un professionnel. C'est pourquoi nous ne recommandons pas de règles différentes pour les copropriétés horizontales et verticales quant au fonds de prévoyance.

Nous voulons souligner également que l'importance du fonds de prévoyance est en lien avec l'accès au financement des travaux pour le syndicat. En effet, plus c'est difficile pour le syndicat d'obtenir du financement lors de l'exécution de travaux de réparations majeures ou de remplacement, plus la nécessité d'un fonds de prévoyance est importante. Or, comme nous le présentons dans la section suivante, au Québec, l'accès au financement est quasiment inexistant pour le syndicat[32].

En terminant, les membres du Groupe de travail croient opportun de souligner qu'il n'existe aucune règle claire quant à l'utilisation du fonds de prévoyance. Ainsi, lorsque des travaux sont décidés par le syndicat, on peut d'abord décider de les financer au moyen d'une cotisation spéciale. Dans ce cas, l'article 1072 C.c.Q. reçoit probablement application et l'assemblée doit être *consultée* sur cette cotisation, puisqu'elle fait partie du budget du syndicat pour l'année. C'est l'interprétation qu'on en fait, mais le texte n'est pas suffisamment clair à notre avis.

Par contre, si l'on décide de puiser dans le fonds de prévoyance, la loi ne précise pas si le conseil d'administration a le pouvoir de le faire ou s'il doit consulter l'assemblée ou obtenir son approbation. On s'en remet alors à l'article 1053 C.c.Q. qui prévoit que le partage des pouvoirs entre l'assemblée des copropriétaires et le conseil d'administration est fait dans l'acte constitutif de copropriété. On sait qu'en pratique les déclarations de copropriété sont habituellement silencieuses à ce sujet. Nous sommes d'avis que la loi devrait déterminer quel est l'organe qui a compétence pour décider de l'utilisation du fonds de prévoyance. Nous sommes d'avis que ce devrait être le conseil d'administration. De plus, les déclarations de copropriété devraient faire cette précision dans l'état actuel de la loi.

---

[32] *Infra,* recommandation 2.3.3.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail, fait les recommandations suivantes quant au fonds de prévoyance, lesquelles il juge prioritaires:

2.3.2.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.

- Établir que ce fonds de prévoyance devrait être fixé selon un pourcentage de la valeur à neuf de l'immeuble[33] telle que cette valeur est estimée pour les fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons un pour cent (1%) de la valeur à neuf de l'immeuble.

- 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 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.

- 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

[33] La valeur à neuf de l'immeuble sera évaluée périodiquement pour fins d'assurance. Voir notre recommandation numéro 2.5.3.

cette étude n'est pas faite, le montant obligatoire est celui prévu par la loi.

- Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui corresponde 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[34].

- 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.

- 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.

2.3.2.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à inclure aux pouvoirs du conseil d'administration, celui de puiser à même le fonds de prévoyance pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.

2.3.2.3 Qu'une étude soit réalisée par le gouvernement du Québec afin de déterminer le pourcentage exact qui devrait être inclus au *Code civil du Québec* relativement à la contribution au fonds de prévoyance, en tenant compte des normes actuellement connues et appliquées, de la présence de parties privatives qui ne sont pas couvertes par le fonds de prévoyance

[34] *Supra,* section 1.3.2.

et de l'impact de cette disposition sur le budget des copropriétaires québécois.

2.3.3 Le financement des travaux

Lorsque le syndicat désire réaliser des travaux de remplacement ou de réparations majeures ou lorsqu'il désire procéder à des améliorations, transformations ou agrandissement des parties communes, il est très fréquent qu'il ne dispose pas des sommes nécessaires. Il souhaite alors procéder à un emprunt auprès d'une institution financière ou imposer une cotisation spéciale aux copropriétés. C'est souvent une combinaison des trois options qui est retenue.

Si, dans certaines législations comme la France, les prêts aux syndicats de copropriété sont très habituels, chez nous, ils sont moins fréquents. Le problème consiste en la garantie que peut consentir le syndicat à une institution financière.

Rappelons d'abord que le syndicat n'est pas propriétaire de l'immeuble, il ne peut donc pas l'hypothéquer en faveur du créancier. Lorsqu'il est propriétaire d'une fraction, il est possible pour lui de consentir une hypothèque sur cette dernière, mais c'est exceptionnel, le syndicat n'étant pas habituellement propriétaire de bien immobilier.

Nous avons écarté la possibilité que le syndicat puisse consentir une hypothèque sur les fractions des copropriétaires. Nous doutons en effet que les copropriétaires acceptent l'idée qu'un tiers puisse hypothéquer leur appartement ou leur maison sans leur consentement.

Dans certains dossiers de financement accordé au syndicat, un acte d'hypothèque est constitué. Dans ce cas, chacun des copropriétaires doit

comparaître à l'acte d'hypothèque et signer l'acte d'hypothèque. Cette formule est difficilement envisageable dans les grandes copropriétés pour des questions pratiques évidentes, dont notamment les coûts d'un tel financement hypothécaire. De plus, la question du rang des hypothèques ainsi constituées, peut causer une difficulté additionnelle, certains copropriétaires ayant déjà eux-mêmes accordé une hypothèque de premier rang à leur propre créancier.

Hormis le cas où le syndicat est propriétaire d'une fraction, la garantie qu'il peut donner à son créancier consiste en une hypothèque mobilière sur ses créances (charges communes). Certaines institutions accordent actuellement du financement aux syndicats en exigeant comme seule garantie une telle hypothèque sur les créances du syndicat. Comme cette pratique demeure quasi marginale, nous souhaitons que le législateur fasse certaines précisions dans la loi afin de rassurer les créanciers et permettre ainsi au syndicat un meilleur accès au financement. En effet, nous avons constaté que les fonds de prévoyance constitués jusqu'à ce jour sont presque systématiquement tous insuffisants. L'accès au financement nous apparaît en conséquence très important pour permettre aux syndicats de réaliser les travaux nécessaires à l'immeuble. Il s'agit d'un complément important au fonds de prévoyance avec les cotisations spéciales. Même si toutes les copropriétés devaient dès maintenant contribuer au fonds de prévoyance selon la loi, elles devraient probablement avoir recours au financement ou aux cotisations spéciales lors de travaux. En effet, l'insuffisance des contributions pendant une longue période ne sera pas comblée avant plusieurs années.

Les membres du Groupe sont donc d'avis qu'il serait opportun d'ajouter au *Code civil du Québec* des précisions sur les garanties que peut accorder un syndicat à son créancier. Ainsi, nous jugeons que la loi devrait préciser que l'hypothèque mobilière sur les créances du syndicat

permet au créancier d'exercer tous les droits du syndicat contre les copropriétaires, y compris ceux résultant des articles 1069 C.c.Q. (recours contre l'acquéreur subséquent) et 2729 C.c.Q. (hypothèque légale). Il nous apparaît aussi important de préciser le pouvoir du conseil d'administration de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes : après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre objet. Dans le cas des travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes, l'approbation de l'assemblée devrait cependant être obtenue à la majorité de l'article 1097 C.c.Q.

Nous rappelons que l'accès au financement par le syndicat est, à notre avis, d'une importance aussi grande que celle de la constitution d'un fonds de prévoyance.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au financement des travaux par le syndicat :

2.3.3.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Préciser que l'hypothèque mobilière sur les créances du syndicat permet au créancier d'exercer tous les droits du syndicat contre les copropriétaires, y compris ceux résultant des articles 1069 C.c.Q. (recours contre l'acquéreur subséquent) et 2729 C.c.Q. (hypothèque légale).

- Accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes :

a) après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre sujet, sous réserve de ce qui suit;

b) 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.

2.3.3.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété proposé par la Chambre des notaires du Québec dans le *Répertoire de droit/Nouvelle série* soit modifié afin d'accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière aux conditions proposées ci-dessus.

2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint

Les charges communes de la copropriété, y compris les contributions au fonds de prévoyance, sont en règle générale, réparties entre les copropriétaires en proportion de la valeur relative de leurs fractions respectives.

Il existe en pratique de la confusion relativement aux parties communes à usage restreint (par exemple en copropriété verticale : fenêtres, balcons, portes d'entrée des parties privatives, espaces de stationnement, espaces de rangement, terrasses, etc.).

L'article 1064 C.c.Q. se lit comme suit :

> « **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. » (nos italiques)

Il faut d'abord distinguer deux types de charges : les charges d'entretien et de réparations courantes et les charges de remplacement et de réparations majeures.

Malgré l'ambiguïté qui pourrait être soulevée par la dernière phrase de l'article 1064 C.c.Q., cette disposition est généralement interprétée à l'effet qu'elle s'applique aux charges liées à l'utilisation des parties communes à usage restreint, soit les charges d'entretien et de réparations courantes.

Quant aux charges relatives au remplacement et aux réparations majeures des parties communes à usage restreint, elles sont assujetties aux dispositions applicables au fonds de prévoyance (art. 1071-1072 C.c.Q.). Or, l'article 1072 C.c.Q. prévoit qu'il *peut* être tenu compte des droits des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint pour établir les contributions au fonds de prévoyance.

Mais quand doit-on tenir compte des droits d'usage exclusif sur les parties communes pour les contributions au fonds de prévoyance? Bien que cette question ne soit pas très claire dans la loi, on considère généralement qu'à moins que la déclaration de copropriété ne le prévoie, tous contribuent aux charges de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint, en proportion des valeurs relatives des fractions. C'est de cette façon que les copropriétés sont généralement gérées actuellement et en fonction de cette interprétation que les déclarations de copropriété sont actuellement rédigées.

Les membres du Groupe estiment unanimement qu'il est opportun de clarifier dans la loi la question de la répartition des charges communes à usage restreint.

Comme l'article 1064 C.c.Q. est très important et qu'il laisse place à interprétation, nous suggérons unanimement de clarifier la dernière phrase de cet article de façon à confirmer l'interprétation actuelle relativement aux réparations courantes et à l'entretien.

Quant aux charges liées au remplacement et aux réparations majeures d'une partie commune à usage restreint, deux solutions ont été envisagées par les membres du Groupe de travail :

- La première est à l'effet que tous les copropriétaires contribuent en proportion de la valeur relative de leurs fractions, sauf exceptions prévues dans la déclaration de copropriété. Dans ce cas, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint. Cela confirmerait l'interprétation actuelle de la loi.

- La deuxième est à l'effet que chaque copropriétaire est cotisé par le syndicat pour les charges de réparations majeures et de remplacement afférentes aux parties communes à usage restreint, sur lequel il a des droits, à moins que la déclaration de copropriété ne prévoit le contraire.

Les membres du Groupe considèrent avant tout qu'il est important que cette question soit clarifiée une fois pour toute dans le *Code civil du Québec*. Bien que les deux solutions puissent être envisagées, ils préfèrent majoritairement la première. Ils soulignent l'importance d'avoir

une règle claire qui laisse la possibilité de faire des choix sur cette question dans la déclaration de copropriété.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux charges communes relatives aux parties communes à usage restreint :

2.4.1 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. »

- 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.

2.5 L'assurance en copropriété

En copropriété divise, la propriété de l'immeuble est répartie en parties privatives qui font l'objet de propriétés privées et de parties communes, patrimoine collectif de tous les copropriétaires, mais gérées par le syndicat.

En matière d'assurance, on ne fait pas nécessairement ces distinctions alors que le syndicat a un intérêt assurable sur tout l'immeuble et que le copropriétaire doit assurer les améliorations qu'il apporte à sa partie privative, ses biens meubles et sa responsabilité civile individuelle. Ceci résulte de l'article 1073 C.c.Q. qui se lit ainsi :

> « 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.
>
> Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

Le syndicat doit donc couvrir l'immeuble contre les risques usuels pour un montant correspondant à la valeur à neuf de l'immeuble. Le BAC et le RGCQ nous ont indiqué dans leurs mémoires qu'il est fréquent que les couvertures d'assurance du syndicat sur l'immeuble soient insuffisantes.

Les membres du Groupe constatent que la loi est claire : le syndicat *doit* assurer la totalité de l'immeuble pour sa valeur à neuf, à l'exception des améliorations apportées par les copropriétaires. Si ces prescriptions de la loi ne sont pas respectées cela résulte probablement d'un manque d'information. C'est pourquoi nous suggérons que les courtiers d'assurance, les administrateurs et les gestionnaires des syndicats soient

sensibilisés à cette question et aux conséquences d'une sous-assurance. De plus, nous sommes d'avis qu'une évaluation périodique de l'immeuble devrait être imposée. Ainsi, notre proposition d'évaluer périodiquement l'immeuble pour les fins du fonds de prévoyance[35] trouve aussi utilité pour fins d'assurer l'immeuble à sa pleine valeur à neuf.

Néanmoins, tant que la loi n'aura pas été modifiée pour imposer cette évaluation périodique, nous proposons que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit soit modifié pour imposer au conseil d'administration une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins tous les trois (3) ans.

Plusieurs d'entre nous ont également souligné la difficulté d'identifier ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie privative[36] lors du règlement d'un sinistre. Comme les assureurs ne sont généralement pas les mêmes pour la partie privative (assurance collective du syndicat) et les améliorations (assurances individuelles des copropriétaires), cela pose des problèmes pratiques lors d'un sinistre. Il est donc important, dans une copropriété, de pouvoir identifier ce qui constitue une amélioration et ce qui ne l'est pas.

Les membres du Groupe de travail considèrent que les propriétaires de l'immeuble qui signent la déclaration de copropriété devraient être tenus de verser aux registres de la copropriété une description d'une partie privative standard ou de plusieurs parties privatives si elles n'ont pas les mêmes standards. Cela permettrait d'identifier, lors d'un sinistre, les améliorations apportées par un copropriétaire, et ainsi, faire indemniser la perte par l'assureur individuel du copropriétaire. Il s'agit de la description

---

[35] Voir proposition 2.5.1.
[36] Art. 1073 C.c.Q.

de la partie privative standard livrée par le promoteur lorsque les acheteurs ne demandent pas l'ajout d'améliorations ou encore, dans le cas d'une conversion, de la description des parties privatives existantes lors de la publication de la déclaration de copropriété.

Dans l'état actuel du droit, nous suggérons que le formulaire de déclaration de copropriété de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à prévoir que le conseil d'administration a le pouvoir de créer un registre des améliorations dans lequel serait déposée une description des améliorations des parties privatives, sans toutefois que le syndicat ne soit tenu de le faire. En effet, dans certaines copropriétés cela peut s'avérer difficile à réaliser, voire impossible.

Dans le cas des copropriétés existantes, il est difficile de proposer une solution à cette difficulté. Elles devront continuer de faire face à cette difficulté ou bien faire l'effort d'essayer de déterminer quelle était la partie privative standard au début de la copropriété.

La pluralité d'assurances en cas de sinistre dans une copropriété rend le règlement des sinistres beaucoup plus complexe que dans le cas des propriétés traditionnelles. Le syndicat a un intérêt à connaître les assureurs individuels. Il est pertinent que le syndicat détienne dans ses registres, une copie des polices d'assurances individuelles ou, au moins, le nom des assureurs et les numéros des polices. Cet intérêt est d'autant plus grand dans certains projets de copropriété horizontale où, malgré l'article 1073 C.c.Q., les copropriétaires s'assurent, à tort ou à raison, de façon individuelle seulement.

Les membres du Groupe ne jugent pas opportun d'inclure au *Code civil du Québec* l'obligation pour les copropriétaires de remettre une copie de leur police d'assurance individuelle au syndicat. Toutefois, ils jugent que la

déclaration de copropriété pourrait avantageusement laisser le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices individuelles et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.

Le Bureau d'Assurance du Canada nous a souligné que les syndicats font face à des polices d'assurance qui prévoient des franchises trop élevées au détriment des intérêts des copropriétaires. En s'inspirant des dispositions adoptées en Ontario, cet organisme suggère que le *Code civil du Québec* impose une franchise raisonnable. Les membres du Groupe de travail sont d'accord avec cette suggestion.

Cet organisme nous a aussi mentionné dans son document écrit que l'assurance que contractent les administrateurs relativement à leur responsabilité civile est souvent insuffisante. Afin de protéger les administrateurs des syndicats, les membres du Groupe considèrent pertinent de suggérer que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à inclure l'obligation pour le syndicat de contracter une assurance collective couvrant la responsabilité civile de ses administrateurs.

Enfin, la question de la subrogation a retenu l'attention des membres du Groupe de travail. On sait en effet que lorsque l'assureur du syndicat verse une indemnité et que le sinistre résulte de la faute d'un copropriétaire, l'assureur désire être subrogé dans les droits de son assuré et exercer un recours contre l'auteur de la faute. Or, la plupart des déclarations de copropriété prévoient que l'assureur doit renoncer à son droit de subrogation envers un autre copropriétaire. Plusieurs assureurs font pression sur les syndicats afin qu'ils retirent de telles clauses de leurs déclarations de copropriété, pour ainsi permettre aux assureurs d'exercer des recours subrogatoires contre les copropriétaires.

L'article 2474 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

> « L'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré contre l'auteur du préjudice, jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées. Quand, du fait de l'assuré, il ne peut être ainsi subrogé, il peut être libéré, en tout ou en partie, de son obligation envers l'assuré.
>
> L'assureur ne peut jamais être subrogé contre les personnes qui font partie de la maison de l'assuré. »

Tout en étant conscients que les avis sont partagés sur ce sujet, les membres du Groupe sont d'avis que la logique de l'article 2474 C.c.Q. relativement à la maison de l'assuré, devrait être applicable au syndicat. Le 2ième alinéa devrait donc, à notre avis, s'appliquer aux copropriétaires relativement à l'assurance collective du syndicat. Ainsi, nous suggérons de modifier le 2ième alinéa pour y préciser que l'assureur d'un syndicat de copropriétaires ne peut jamais exercer un recours subrogatoire contre les membres du syndicat et les personnes qui font partie de leur maison.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux assurances de la copropriété :

2.5.1 Que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats, relativement à l'assurance en copropriété et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon les prescriptions de la loi. Si notre proposition de créer un

organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[37].

2.5.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à :

- Imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins tous les trois (3) ans.

- Prévoir que le conseil d'administration a le pouvoir de créer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel serait déposée une description des améliorations des parties privatives, sans toutefois que le syndicat ne soit tenu de le faire.

- Accorder le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices d'assurances individuelles, et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.

2.5.3 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.

---

[37] *Supra,* section 2.7.

- 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.

- Spécifier que la franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

- 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.

- Modifier le 2ième alinéa de l'article 2474 afin d'y préciser que l'assureur d'un syndicat de copropriétaires ne peut jamais être subrogé contre les membres du syndicat ou les personnes qui font partie de leur maison.

2.6 Les registres du syndicat

Le syndicat doit constituer des registres, lesquels concernent la personne morale, ses membres ainsi que l'immeuble lui-même. Les membres du Groupe de travail se sont penchés sur plusieurs aspects de ces registres, outre la question de l'information des acheteurs de fractions de copropriété qui a été traitée dans la première partie de notre rapport[38]. Rappelons d'abord le texte de l'article 1070 qui concerne les registres du syndicat :

[38] Section 1.2

> « 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.
>
> 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. »

L'article 342 C.c.Q. complète l'article 1070 C.c.Q.

Notons d'abord que les termes « le cas échéant » manquent à la version anglaise de l'article 1070 C.c.Q. et qu'il serait pertinent de faire la concordance entre les versions française et anglaise du texte.

Nos premiers commentaires concernent le contenu des registres.

Nous avons noté qu'il n'est pas fait mention à l'article 1070, du certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble. Il serait à notre avis utile de préciser que les registres du syndicat comprennent le certificat de localisation global de l'immeuble, même si on peut le considérer comme un autre document relatif à l'immeuble au sens de l'article 1070 C.c.Q. Comme nous l'avons suggéré dans la section 1.5 ci-dessus, le promoteur devrait être tenu de remettre aux administrateurs élus, une copie authentique d'un certificat de localisation global démontrant les parties communes dûment terminées.

De plus, l'article 1070 C.c.cQ. prévoit que les registres doivent contenir « les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant ». Dans le cas des immeubles neufs, les plans et devis ne peuvent être obtenus que du promoteur. Les nouveaux conseils d'administration éprouvent beaucoup

de difficulté à obtenir les plans et devis de l'immeuble des promoteurs. De plus, lorsqu'ils fournissent des plans aux administrateurs, ce sont systématiquement les plans d'origine et non les plans « tel que construit ». Nos échanges avec l'Ordre des architectes du Québec à ce sujet, nous ont révélé que les plans « tel que construit » n'existent habituellement pas. Pour qu'ils existent, il faudrait qu'un ou des professionnels surveillent les travaux et élaborent par la suite des modifications aux plans d'origine pour en faire des plans conformes à la construction finale. Or, cela entraîne des coûts que le promoteur n'est pas prêt à assumer.

De plus, lorsque le promoteur ne remet même pas aux administrateurs les plans d'origine, le syndicat ne peut pas s'adresser à l'architecte pour obtenir copie de ces plans. En effet, au regard de ses obligations déontologiques, le lien contractuel de l'architecte est avec son client, le promoteur. En conséquence, le consentement de ce dernier est requis avant de pouvoir communiquer les plans au syndicat[39]. L'Ordre des architectes nous a indiqué que l'accord du promoteur n'est, la plupart du temps, pas obtenu. L'Ordre s'est montré ouvert à discussion relativement à une modification des règles déontologiques à cet égard.

Les membres du Groupe considèrent qu'il est très important qu'un syndicat de copropriété dispose des plans « tel que construit » d'un immeuble neuf et des plans disponibles pour un immeuble non neuf. Le promoteur devrait être obligé de faire préparer ces plans pour un immeuble neuf même si cela implique une surveillance des travaux, et il devrait être contraint de les remettre au syndicat dès qu'un nouveau conseil d'administration est élu, dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition, comme nous l'avons recommandé ci-dessus à la section 1.3

[39] On peut lire dans une correspondance émise par l'Ordre des architectes: « Si l'architecte fournit une copie de ses plans au syndicat ou à un propriétaire sans le consentement du promoteur, il se place en infraction avec l'article 3.06.02 du code de déontologie et, à mon avis, il s'expose à une poursuite de la part du promoteur pour avoir causé un préjudice. »

du présent rapport. Le promoteur devrait également être tenu de remettre au conseil d'administration élu 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 relatifs à certains éléments de l'immeuble (système de ventilation, ascenseurs, etc.) Un certificat de localisation global démontrant les parties communes dûment complétées, devrait également être remis au syndicat comme nous l'avons suggéré ci-dessus dans la partie 1.5.

Le promoteur devrait être tenu responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède. Et, comme nous l'avons suggéré dans la partie 1.3 de notre rapport, les délais d'expiration des garanties ne devraient commencer à courir qu'à compter de la remise de ces documents lors de la rencontre de transition avec le conseil d'administration.

Le syndicat devrait également être exceptionnellement autorisé à obtenir les copies des plans existants de la part de l'architecte, moyennant évidemment le paiement des honoraires relatifs à l'émission de ces copies de plans.

Soulignons également l'importance pour le syndicat de connaître en tout temps qui sont ses membres sans avoir à faire de recherches au registre foncier. Il doit également connaître les locataires et les occupants de l'immeuble.

La loi n'impose pas au copropriétaire de dénoncer au syndicat l'acquisition qu'il vient de faire d'une fraction. Il n'est pas tenu non plus de dénoncer un bail ou une permission d'occuper sa partie privative. Bien que la déclaration de copropriété crée habituellement ces obligations, le

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec nous a souligné les lacunes qui existent en pratique à cet effet. Les syndicats ont beaucoup de difficulté à tenir les registres des copropriétaires et locataires à jour.

Les membres du Groupe suggèrent que l'acquéreur d'une fraction soit tenu par la loi de dénoncer au syndicat son acquisition dans les quinze (15) jours de celle-ci, en l'informant de son nom et de son adresse puisque ces données doivent être inscrites aux registres du syndicat. Tout copropriétaire devrait également être tenu dans le même délai de dénoncer au syndicat l'existence d'un bail, sa durée, ainsi que le nom et l'adresse de son locataire ou de l'occupant de sa fraction. Ces données doivent être inscrites aux registres car elles permettent au syndicat d'exercer les droits qui lui résultent des articles 1057 et 1079 C.c.Q. Nous ne considérons pas utile que le syndicat obtienne copie des actes de ventes et d'hypothèques. S'il le souhaite, ces documents sont disponibles au registre foncier. Quant à obtenir copie des baux, cela ne nous semble pas non plus nécessaire à la constitution des registres, dans la mesure où les informations utiles sont transmises au syndicat.

Nous avons aussi des recommandations à adresser relativement à l'accès aux registres du syndicat par les copropriétaires.

Les registres appartiennent au syndicat en application de l'article 342 C.c.Q. En vertu de cette même disposition, les membres du syndicat y ont accès. Cependant, le syndicat doit aussi s'assurer de respecter l'article 37 C.c.Q. :

> « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de

> l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »

En pratique, ces dispositions sont difficiles à concilier pour les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés. La jurisprudence ne semble pas non plus constante sur les informations qui sont accessibles aux copropriétaires et celles qui ne le sont pas. Par exemple, les copropriétaires ont-ils accès aux pièces comptables ou seulement aux états financiers ? Ont-ils accès à la liste des copropriétaires, avec adresses et numéros de téléphone ? Nous sommes d'avis que cette question devrait être étudiée de façon plus approfondie et précisée dans le *Code civil du Québec* mais en assurant aux copropriétaires l'accès le plus large possible aux registres, le tout moyennant le paiement de frais raisonnables et déterminés conformément au règlement de l'immeuble.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux registres du syndicat de copropriété :

2.6.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Harmoniser la version anglaise du 2ième alinéa de l'article 1070 à celle de la version française en y ajoutant la traduction de l'expression « le cas échéant ».

- Ajouter à la liste des documents composant les registres du syndicat, le certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble.

- 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 à la section 1.3 du présent rapport.

- 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.)

- Rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété

Les membres du Groupe sont conscients qu'il existe un contentieux de plus en plus important en copropriété. Une grande partie des conflits qui opposent les copropriétaires et leurs syndicats sont relatifs aux charges communes ou au respect des règles de vie imposées par la déclaration de copropriété. Ce contentieux occasionne des frais importants pour les copropriétaires, les expose à des délais importants avant d'obtenir un règlement et les soumet à des expériences éprouvantes avec les gens qui occupent habituellement le même immeuble et qu'ils croisent tous les jours.

Il apparaît pertinent de se questionner sur les moyens qui pourraient être mis à leur disposition afin de faciliter la résolution des conflits entre eux en leur permettant de le faire de façon moins onéreuse, plus rapide et moins traumatisante pour eux.

On peut d'abord penser à l'arbitrage qui constitue un moyen plus rapide et moins onéreux que le recours aux tribunaux. Plusieurs déclarations de

copropriété contiennent déjà des clauses de médiation et d'arbitrage. Le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec contient des clauses de médiation et d'arbitrage depuis 2004. La Cour du Québec offre un service de médiation à la division des Petites créances.

Nous sommes d'avis qu'il y aurait lieu de diffuser de l'information aux copropriétaires et aux syndicats sur l'existence de la médiation et de l'arbitrage comme mode de résolution des conflits, et sur l'utilité d'inclure des clauses prévoyant la médiation et l'arbitrage dans les déclarations de copropriété.

Certains ont suggéré qu'une compétence soit donnée à la Régie du logement qui deviendrait aussi une sorte de Régie de la copropriété qui aurait pour mission de diffuser de l'information parmi les copropriétaires et les syndicats. La Régie de la copropriété serait aussi un tribunal ayant compétence pour le règlement des conflits concernant la copropriété. Elle pourrait enfin comporter un service d'accompagnement pour les copropriétés en difficulté si cela apparaît nécessaire ou utile.

Nous avons rencontré le président de la Régie du logement, accompagné de certains de ses collaborateurs, le 15 juin 2010. Lors de cette rencontre, les représentants de la Régie du logement ont expliqué aux membres du Groupe de travail les difficultés relatives aux budgets, aux ressources humaines et à l'infrastructure nécessaires pour la mise en place d'une Régie de la copropriété. Des problèmes de droit constitutionnel ont également été exposés. Il ne relève pas de la compétence des membres du Groupe de travail de donner un avis sur ces problèmes légaux et politiques. Nous voulons cependant exprimer que nous voyons plusieurs avantages à la création d'une Régie de la copropriété qui pourrait avoir pour mission de centraliser l'information que l'on souhaite transmettre aux

copropriétaires et aux syndicats. La création d'un tribunal spécialisé, plus rapide et moins coûteux que les tribunaux actuels, présenterait aussi, à notre avis, des avantages très importants pour les copropriétaires et les syndicats. De plus, cet organisme pourrait fournir de l'aide et de l'accompagnement aux copropriétés en difficulté[40]. Nous recommandons donc que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de créer une telle Régie de la copropriété, au sein de la Régie du logement ou comme un nouvel organisme.

De plus en plus de déclarations de copropriété comportent une clause pénale. Cette clause prévoit une pénalité pour un copropriétaire qui contrevient à une disposition de la déclaration de copropriété. Comme le mentionne l'article 1622 C.c.Q., il s'agit d'une convention par laquelle les copropriétaires évaluent par anticipation les dommages-intérêts en cas de contravention à une obligation. Cette clause est fort utile dans les copropriétés permettant au syndicat de réclamer des dommages-intérêts liquidés d'avance plutôt qu'encourir les frais légaux et judiciaires liés à une demande d'injonction. Le résultat est souvent le même, soit de faire cesser la contravention par un copropriétaire mais sans avoir à encourir des frais et honoraires très importants. Plusieurs syndicats souhaitent adopter une telle clause. Se pose la question de savoir si elle doit être stipulée dans le règlement de l'immeuble ou dans l'acte constitutif de copropriété. La réponse influe notamment sur la majorité requise (1096 et 1097 C.c.Q.) et sur la publicité de la clause (art. 1060). Les déclarations de copropriété actuelles le prévoient parfois à l'acte constitutif, parfois au règlement de l'immeuble.

Les membres du Groupe de travail reconnaissent les avantages d'une clause pénale dans une déclaration de copropriété. Ils estiment qu'il pourrait être pertinent de préciser dans la loi que la clause pénale est

---

[40] *Infra,* section 2.10.

incluse dans l'acte constitutif de copropriété. Ainsi, cela assurerait qu'elle soit adoptée avec une majorité significative dans la copropriété et qu'elle soit publiée, donc connue des copropriétaires et des acheteurs. Si le législateur suit notre recommandation et modifie le *Code civil du Québec* en conséquence, il faudrait accompagner cette modification d'une mesure transitoire pour toutes les déclarations de copropriété où la clause pénale est actuellement incluse dans le règlement de l'immeuble.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à la solution des conflits en copropriété :

2.7.1 Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.

2.7.2 Que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de confier à un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété aux copropriétaires et aux syndicats, d'offrir un tribunal dédié au règlement des conflits en copropriété, de faire de la prévention et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté[41].

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 de la déclaration de copropriété et qu'une mesure transitoire soit prévue pour

[41] *Infra,* section 2.10.

les déclarations de copropriété actuelles dont la clause pénale est incluse dans le règlement de l'immeuble.

2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble

La déclaration de copropriété est divisée en trois parties depuis 1994 : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions (art. 1052 à 1055 C.c.Q.) Elle est initialement signée sous la forme d'un acte notarié unique qui est publié au registre foncier. Puis, les trois parties sont assujetties à des règles différentes concernant les modifications qui y sont ensuite apportées et la publication de celles-ci.

Ainsi, l'acte constitutif de copropriété et l'état descriptif des fractions sont modifiés suite à une décision de l'assemblée des copropriétaires adoptée avec la majorité de l'article 1097 C.c.Q. Les modifications font ensuite l'objet d'un acte dressé en forme notariée en minute et signé par le syndicat (art. 1059 C.c.Q.) Cet acte de modification à la déclaration de copropriété est finalement publié au registre foncier (art. 1060 C.c.Q.).

Quant au règlement de l'immeuble, il n'est pas assujetti à ces dispositions. On en conclut donc qu'il est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue de l'article 1096 C.c.Q., bien que ce ne soit malheureusement pas prévu au *Code civil du Québec*. La modification n'a pas à être notariée et il suffit qu'elle soit déposée dans les registres du syndicat sans être publiée (1060 C.c.Q.).

En pratique, le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée et un procès-verbal de la réunion est déposé au registre. Ainsi, l'acheteur d'une copropriété ou un copropriétaire qui désire connaître la réglementation applicable, ne peut se fier à ce qu'il consulte au registre foncier. Il doit

souvent examiner les procès-verbaux des assemblées et y chercher des modifications au règlement de l'immeuble. Pour les copropriétés qui existaient déjà en 1994, cela représente plus de seize (16) années de procès-verbaux à consulter.

Les membres du Groupe de travail considèrent que le syndicat devrait être tenu de dresser un acte de modification au règlement de l'immeuble et conserver toute la réglementation à jour applicable à la copropriété dans une section distincte de ses registres spécialement destinée à cette fin. Les copropriétés existantes devraient disposer d'un délai de trois (3) ans pour se conformer à cette obligation. Le syndicat devrait être tenu responsable de tout dommage qui découle de son défaut de se conformer à cette obligation.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au règlement de l'immeuble :

2.8.1 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.

- 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[42]. 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.

2.9 Les fusions et les scissions de copropriété

Les projets de copropriété par phases sont réalisés selon des méthodes qui, la plupart du temps, conduisent à la création de plusieurs syndicats de copropriété différents à l'intérieur d'un même projet. Dans le cas des copropriétés assujetties à la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, il existe, au terme du projet, une déclaration de copropriété regroupant l'ensemble du projet (déclaration initiale) et autant de déclarations de copropriété concomitantes qu'il y a de bâtiments. En effet, au fur et à mesure de la construction, chaque bâtiment est assujetti à une déclaration de copropriété autonome ne s'appliquant qu'à ce bâtiment, tout en faisant partie de la grande copropriété initiale. Il n'est pas rare qu'un même projet soit finalement composé de plusieurs syndicats de copropriété, parfois, quinze (15), vingt (20) ou vingt-cinq (25). Il arrive aussi que les diverses phases ne soient pas réunies par une déclaration de copropriété initiale mais partagent des services et équipements en application de servitudes.

Ces structures qui sont mises en place pour permettre le développement par phases du projet, résultent en une administration parfois assez complexe. Même les gestionnaires professionnels se perdent parfois dans ces structures avec de multiples syndicats. On n'a qu'à penser à la perception des charges qui doivent être dirigées dans les coffres du bon

[42] *Supra,* section 1.2.

syndicat, à la convocation et la tenue des assemblées, au problème de participation des copropriétaires à la vie collective, etc.

C'est pourquoi plusieurs de ces syndicats souhaiteraient opérer une fusion entre eux pour n'avoir, au terme du projet, qu'un seul syndicat régissant l'ensemble. Il n'est pas exceptionnel de rencontrer des syndicats qui sont administrés comme un seul, les administrateurs d'origine n'ayant pas compris la formule juridique et ayant établi une administration unique.

La fusion de syndicats de copropriété n'est pas interdite par la loi mais elle n'est pas non plus permise. Il existe à ce sujet une véritable lacune qui fait que plusieurs fusions ont été opérées au fil des ans de façon plus ou moins cohérente. Il semble que le Registraire des Entreprises refuse désormais d'accepter les demandes de fusion de syndicats de copropriété au motif qu'elles ne sont pas permises par la loi.

Le besoin de réunir plusieurs phases d'un même projet en une seule copropriété, tout comme celui de rectifier les titres de syndicats de copropriété qui sont administrés comme une seule depuis des années, est de plus en plus présent en pratique.

Le processus de fusion est assez lourd et complexe car il implique, en droit des biens, la réunion de propriétés collectives indépendantes (cessions de droits mutuelles dans les parties communes, rédaction et adoption d'une déclaration de copropriété unique, création de nouvelles parties communes à usage restreint pour chacune des phases, établissement des nouvelles valeurs relatives, etc.). Il faut également tenir compte du droit des personnes morales dont les noms, domiciles, et surtout, patrimoines comportant des actifs et des passifs, seront fusionnés. Le sort du fonds de prévoyance de chacun des syndicats doit être déterminé. Si l'unanimité des voix des copropriétaires et des

créanciers hypothécaires est requise, le processus de fusion, en plus d'être excessivement onéreux donc quasiment inaccessible, devient pratiquement impossible à réaliser.

Les membres du Groupe considèrent que l'incertitude sur la légalité du processus de fusion et sur la façon d'y parvenir, fait en sorte qu'une intervention législative est nécessaire afin de déterminer les conditions dans laquelle la fusion est permise, le mode d'adoption de la décision, le processus à suivre, les actes à rédiger et à publier en tenant compte de la probabilité de réglementations différentes, le sort des hypothèques existant sur chacune des fractions, l'organisation du nouveau patrimoine comprenant le fonds de prévoyance.

La question de scission d'une copropriété est moins fréquente mais elle se pose aussi en pratique. Les membres du Groupe considèrent qu'en réglant la question des fusions de syndicats, le législateur devrait également traiter de celle des scissions.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux fusions et scissions de syndicats de copropriété :

2.9.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons que :

- Une assemblée distincte soit tenue dans chacun des syndicats de copropriété où l'accord de 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée sera nécessaire pour :

    - autoriser le processus;
    - approuver le texte de la nouvelle déclaration de copropriété fusionnée, à moins que ce dernier ne soit déjà inclus dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés;
    - accepter la nouvelle répartition des valeurs relatives établie par un évaluateur agréé dont le rapport est communiqué à l'assemblée, à moins que cette répartition ne soit déjà incluse dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés et ce, malgré l'article 1102 C.c.Q.

- Qu'il soit mentionné dans la loi que le consentement des créanciers hypothécaires n'est pas requis et que leur hypothèque subsiste sur la nouvelle fraction de copropriété créée sans qu'aucun acte d'affectation hypothécaire ne soit nécessaire.

- Que le syndicat soit autorisé à procéder à toute cession de droit requise dans les parties communes ainsi qu'à la signature de la nouvelle déclaration de copropriété sans la signature des copropriétaires, à moins qu'une modification ne touche directement un copropriétaire.

- Que la fusion des personnes morales s'opère par la publication de la nouvelle déclaration de copropriété signée par tous les syndicats et comprenant aussi les cessions et transferts de droits immobiliers et mobiliers.

- Qu'il soit possible de simplifier le processus lorsque la fusion est prévue avec détails dans la déclaration de copropriété de chaque syndicat.

- Que toutes les fusions réalisées avant l'adoption des modifications au *Code civil du Québec* soient considérées et qu'on détermine s'il est pertinent qu'elles soient ratifiées.

2.9.2 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à autoriser explicitement les scissions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Les modalités de scissions devront être étudiées et élaborées en tenant compte notamment de l'autorisation à obtenir, la répartition des valeurs relatives, les cessions de parties communes, la création de servitudes nécessaires le cas échéant, la participation des créanciers hypothécaires, la nature des actes à signer et à publier et l'identité des signataires, la ratification des scissions déjà effectuées, etc.

2.10 Les copropriétés en difficulté

Certaines copropriétés connaissent des problèmes financiers importants, souvent en raison de problèmes de construction ou de réparations majeures dans l'immeuble. Certains syndicats connaissent aussi des difficultés importantes en raison de problèmes légaux ou financiers notamment lorsque les promoteurs ont présenté un budget prévisionnel alléchant mais nettement insuffisant. Des problèmes de fonctionnement sont également rencontrés chez certains syndicats.

Les membres du Groupe ont pris note que certaines copropriétés sont en difficulté. Nous ne croyons pas que ce problème soit fréquent. La majorité des copropriétés fonctionnent bien, même si pas parfaitement.

Néanmoins, pour celles qui connaissent des difficultés importantes, il pourrait être pertinent de songer à leur procurer un service d'accompagnement et d'aide pour résoudre leurs problèmes et leurs difficultés. Si le gouvernement du Québec retient notre proposition de créer un organisme consacré à la copropriété, cet organisme devrait aussi avoir pour mission d'aider les copropriétés en difficulté[43].

Nous n'avons pas d'autre recommandation spécifique à formuler à l'égard de ces copropriétés si ce n'est que de signaler leur existence et de recommander aux autorités de surveiller si ce phénomène prend une certaine ampleur dans le futur. Nos recommandations précédentes sur la protection et l'information des acheteurs de fractions de copropriétés résidentielles, sur le fonds de prévoyance et sur l'accès au financement, sont faites en vue de prévenir les difficultés dans les copropriétés.

Recommandations du Groupe de travail

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux copropriétés en difficulté:

2.10.1 Que le phénomène des copropriétés en difficulté soit surveillé dans le futur afin de s'assurer qu'il s'agit de cas d'exception.

---

[43] *Supra,* section 2.7.

Conclusion

Les membres du Groupe de travail tiennent à souligner, en concluant leur rapport, la complexité et la variété des problématiques qui leur ont été soumises.

Nous rappelons que notre mandat n'était pas de procéder à une réforme du droit de la copropriété mais de s'arrêter sur les questions les plus importantes touchant la protection des acheteurs et des copropriétaires. La diversité des informations et des suggestions qui nous ont été soumises dépasse largement le mandat qui nous a été confié.

Nous n'avons pas retenu toutes les suggestions qui nous ont été faites, certaines parce qu'elles ne nous sont pas apparues opportunes, d'autres parce qu'elles s'inscrivaient dans le détail d'une réforme complète de la copropriété, donc hors de notre mandat.

Nous souhaitons que l'exercice que nous avons réalisé dans les limites de nos compétences et de nos ressources, contribue à l'évolution de la copropriété au Québec, par une meilleure information et une plus grande protection des acheteurs et des copropriétaires, par des immeubles mieux construits et mieux entretenus et par une loi plus complète et plus claire dans un domaine si complexe et relativement nouveau chez nous.

Les membres du Groupe de travail sur la copropriété sont conscients que les propositions contenues dans ce rapport impliquent des coûts notamment pour les promoteurs, les acheteurs, les copropriétaires, les syndicats et le gouvernement. Nous estimons que si l'on veut assurer une

meilleure protection aux acheteurs et aux copropriétaires et favoriser un meilleur fonctionnement des syndicats, il ne peut en être autrement.

Nous tenons à préciser que nos recommandations n'ont pas toutes le même degré d'importance et n'ont pas toutes le même degré de complexité. Certaines demandent une réflexion additionnelle ou même des recherches et de l'analyse alors que d'autres sont assez simples et ne suscitent pas de débat important. Nous tenons à préciser qu'il ne nous apparaît pas nécessaire de les mettre en application simultanément si elles sont retenues. Nous considérons que la protection des acheteurs, la qualité de la construction, les plans de garantie, les travaux et l'entretien des immeubles en copropriété, dont la question du fonds de prévoyance et du financement, sont très importantes.

Nous voulons également préciser que bien des obligations sont créées dans la loi et proposées dans le présent rapport sans qu'aucune sanction spécifique n'y soit associée. De façon générale, les membres du Groupe de travail soulignent l'importance de sanctionner le défaut à toute obligation qui est créée pour la protection des acheteurs et des copropriétaires.

Nous terminons donc nos travaux par le présent rapport tout en précisant que les membres demeurent disponibles si des discussions ou des consultations additionnelles devaient s'avérer souhaitables.

Les recommandations contenues au présent rapport sont regroupées en annexe.

Annexe

Sommaire des recommandations

Première partie : L'achat d'une copropriété résidentielle

1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux plans de garantie et à la surveillance des travaux :

1.1.1 Que le gouvernement du Québec envisage la possibilité d'étendre la garantie obligatoire aux termes du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* à tout type d'immeuble construit ou transformé en copropriété divise et que, suite à une étude approfondie, il pose un choix éclairé sur cette possibilité et ses conséquences.

1.1.2 Que l'on prenne les mesures nécessaires afin d'éviter la confusion chez les acheteurs de résidences en copropriété entre les plans obligatoires et conventionnels de garantie.

1.1.3 Que la possibilité d'imposer la surveillance des travaux sur les chantiers soit étudiée et que, suite à cette étude, une décision éclairée soit prise.

1.1.4 Que les délais de réclamation par les acheteurs prévus dans le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* soient

révisés au bénéfice des acheteurs et que ces derniers soient bien informés de l'existence de ces délais de déchéance[44].

1.1.5 Que les formulaires d'acte de vente du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés pour inclure une référence au plan de garantie et à l'administrateur de ce plan, afin d'assurer que les acheteurs subséquents soient informés de l'existence d'un plan de garantie et que les notaires du Québec soient sensibilisés à l'intérêt de faire cette mention dans l'acte de vente.

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, soit par un plan de garantie, soit par un dépôt en fidéicommis chez un professionnel, soit par une caution. 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 celle versée lors d'une convention de préoccupation[45]. Ces dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer.

1.1.7 Afin d'éviter toute apparence de conflits d'intérêts, les inspecteurs-conciliateurs appelés à se prononcer lors d'une réclamation par un acheteur, devraient relever d'un organisme indépendant comme la Régie du bâtiment et non de l'administrateur du plan de garantie concerné.

---

[44] Nous recommandons également que les délais de déchéance des recours du syndicat soient modifiés pour ne commencer à courir qu'une fois la mise en place d'un conseil d'administration élu par les copropriétaires. *Infra*, section 1.3.
[45] Cette question est expliquée, *infra,* section 1.4.

1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à l'information donnée aux acheteurs et à l'accès aux registres du syndicat :

1.2.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information (art. 1788 et suiv. 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 : *Le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs*, etc.). Le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait, par exemple, être imposé par règlement.

- 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.

- 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 lors ces derniers sont des personnes morales.

- 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.).

- 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.

- Réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes.

- Dans le respect de l'article 37 du *Code civil du Québec*, obliger le syndicat à répondre rapidement à une demande d'informations pertinentes par un promettant-acheteur d'une fraction de copropriété ou 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.

- 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[46]. Cette obligation devrait être impérative et l'acheteur ne pourrait y renoncer.

- Que l'acheteur de toute fraction de copropriété non actuellement assujettie aux articles 1785 et suivants, bénéficie d'une faculté de dédit de dix (10) jours et que le délai ne commence à courir que lorsque le document d'information complet à été remis à l'acheteur. Après la signature de l'acte de vente, si le document d'information n'a pas été remis ou s'il 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.

- 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.

1.2.2 Sensibiliser les agents et courtiers immobiliers ainsi que les notaires et avocats à l'importance pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.

1.2.3 Si nos propositions de modifications au *Code civil du Québec* concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et courtiers immobiliers, et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le

[46] À ce sujet, voir section 2.8.

Répertoire de droit/Nouvelle série, fassent mention de cette faculté de dédit et du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.

1.2.4 Qu'une brochure d'information destinée aux acheteurs d'une copropriété et aux copropriétaires, soit préparée et mise à la disposition des acheteurs et des copropriétaires afin de les informer sur tous les aspects d'un achat et de la vie en copropriété. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété, est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité[47].

1.2.5 Qu'un document d'information type soit préparé par le gouvernement du Québec et qu'il soit mis à la disposition des administrateurs et dirigeants des syndicats de copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété, est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité[48].

1.3 L'administration transitoire

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à l'administration transitoire par le représentant du promoteur :

1.3.1 Que le *Code civil du Québec* ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soit modifié 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

---

[47] *Supra,* section 2.7
[48] *Supra,* section 2.7

transition prévue ci-dessous suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs[49].

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. De plus, les membres du Groupe de travail suggèrent de retenir un moyen afin d'assurer aux acheteurs une indemnisation lorsque les dépenses et contributions au fonds de prévoyance annoncées dans la note d'information sont insuffisantes. Ce pourrait être un dépôt en garantie par le promoteur, une couverture additionnelle du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou tout autre moyen qui assure que toute augmentation des dépenses attribuable à une sous-estimation du promoteur sera comblée sans puiser dans les coffres des acheteurs au début de la copropriété. 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.

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,

---

[49] Nous recommandons également la modification des délais de déchéance pour faire une réclamation à l'administrateur du plan de garantie qui sont applicables aux acheteurs. *Supra,* section 1.1.

l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat, la gestion de l'immeuble et à la constitution des registres du syndicat.

1.4 Le plan de cadastre

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au plan de cadastre vertical :

1.4.1 Que soient mis en œuvre tous les moyens pour essayer de maintenir un système d'avant-garde qui a fait ses preuves au Québec et qui assure une définition claire des parties communes et des parties privatives : le plan de cadastre vertical tel que nous le connaissons maintenant. À cette fin, que soit étudiée la possibilité de réduire les vérifications effectuées par le ministère et de se reposer d'avantage sur le travail des arpenteurs-géomètres. Que puisse également être réduit le nombre d'informations qui apparaissent sur le plan actuel dans la mesure seulement où cela n'affecte pas la précision du plan de cadastre. De plus, nous suggérons que l'on envisage comme solution possible un système à deux vitesses où ceux qui le désirent pourraient payer des frais plus importants et obtenir un traitement prioritaire pour l'analyse et le dépôt d'un plan de cadastre vertical.

1.4.2 Que ne soit pas retenue l'idée d'immatriculer l'immeuble au moyen d'un plan de cadastre en deux phases. Les membres considèrent que lors de l'acquisition d'un appartement en copropriété, l'acheteur doit pouvoir connaître de façon précise et définitive l'objet de son droit (superficie et situation) et cet objet ne doit pas être modifié par la suite.

1.4.3 Que, dans l'éventualité où est acceptée la réforme visant à faire disparaître une grande partie du gros-œuvre du bâtiment du plan cadastral, le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à ce qu'une

présomption de partie commune soit créée dans le *Code civil du Québec* (art. 1044 C.c.Q. par exemple) afin de s'assurer que la teneur des parties communes et privatives demeure la même. En effet la responsabilité des travaux, la répartition des charges, etc. dépendent en grande partie de la qualité commune ou privative d'un élément de construction.

1.4.4 Que soit développée une solution en cas de destruction d'un immeuble afin que le plan de cadastre vertical puisse être remplacé simplement après un nouveau mesurage de l'immeuble reconstruit.

1.4.4 Que toute aliénation d'une partie de lot en copropriété divise continue d'être interdite.

1.5 Le certificat de localisation

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au certificat de localisation :

1.5.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- 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.

- Obliger le promoteur à fournir au syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès qu'il 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 authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.

- Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.

- 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.

1.5.5 Que le formulaire de déclaration de copropriété divise d'un immeuble du *Répertoire de droit/Nouvelle Série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à y prévoir que le syndicat a l'obligation de maintenir à jour le certificat de localisation global.

1.5.6 Que le formulaire de promesse d'achat utilisé par les agents et courtiers immobiliers soit clarifié relativement au certificat de localisation en copropriété divise et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables. Nous suggérons que les deux certificats de localisation globaux et sur partie privative soient exigés.

1.5.7 Que le formulaire « Promesse d'achat d'immeuble en copropriété divise lors d'une revente » du *Répertoire de droit/Nouvelle* série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié afin d'exiger les deux certificats de localisation globaux et sur partie privative, et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas

échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables.

1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au financement d'une quote-part indivise :

1.6.1 Afin d'assurer une meilleure protection du créancier hypothécaire et, en conséquence, une meilleure accessibilité du crédit hypothécaire des indivisaires, que la dernière partie de l'article 1021 C.c.Q. soit supprimée et que cet article se termine par les mots « à moins qu'il n'ait consenti au partage » si cela est jugé pertinent par le gouvernement du Québec.

Deuxième partie : Le fonctionnement d'une copropriété

2.1 Les assemblées de copropriétaires

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux assemblées de copropriétaires :

2.1.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, 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.

- Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à abroger l'exigence relative à la majorité ou aux trois quarts 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.

- 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.)

- 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 ».

- 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.

- Modifier l'article 1097, de façon à y retirer, au 2ième alinéa, les mots « *ainsi que la répartition du coût de ces travaux* ».

- Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».

- 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.

- 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.

- 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.

2.2 La gestion des copropriétés

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à la gestion professionnelle d'un syndicat de copropriété :

2.2.1 Qu'une brochure d'information destinée aux administrateurs et gérants (gestionnaires) d'une copropriété, soit préparée et mise à la disposition des administrateurs et des gérants afin de les informer sur tous les aspects de l'administration. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de

la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[50]. À défaut, le gouvernement du Québec ou le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec avec la participation d'autres ordres professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.), pourraient en être responsables.

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 assujetti à un code de déontologie et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance-responsabilité, détenir un compte en fidéicommis 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.

2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment

2.3.1 Le carnet d'entretien

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au carnet d'entretien :

---

[50] *Supra,* section 2.7.

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.

2.3.1.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à ce que le conseil d'administration ait le devoir d'établir un carnet d'entretien, de faire les entretiens requis et de réviser périodiquement le carnet d'entretien.

2.3.1.3 Que de l'information et de l'enseignement sur l'importance du carnet d'entretien et sur l'entretien lui-même soient accessibles aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[51].

2.3.2 Le fonds de prévoyance

Après consultation et discussions, le Groupe de travail, fait les recommandations suivantes quant au fonds de prévoyance, lesquelles il juge prioritaires:

2.3.2.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.

[51] *Supra,* section 2.7.

- Établir que ce fonds de prévoyance devrait être fixé selon un pourcentage de la valeur à neuf de l'immeuble[52] telle que cette valeur est estimée pour les fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons un pour cent (1%) de la valeur à neuf de l'immeuble.

- 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 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.

- 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.

- Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui corresponde, 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[53].

---

[52] La valeur à neuf de l'immeuble sera évaluée périodiquement pour fins d'assurance. Voir notre recommandation numéro 2.5.3.
[53] *Supra,* section 1.3.2.

- 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.

- 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.

2.3.2.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à inclure aux pouvoirs du conseil d'administration, celui de puiser à même le fonds de prévoyance pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.

2.3.2.3 Qu'une étude soit réalisée par le gouvernement du Québec afin de déterminer le pourcentage exact qui devrait être inclus au *Code civil du Québec* relativement à la contribution au fonds de prévoyance, en tenant compte des normes actuellement connues et appliquées, de la présence de parties privatives qui ne sont pas couvertes par le fonds de prévoyance, et de l'impact de cette disposition sur le budget des copropriétaires québécois.

2.3.3 Le financement des travaux

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au financement des travaux par le syndicat :

2.3.3.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Préciser que l'hypothèque mobilière sur les créances du syndicat permet au créancier d'exercer tous les droits du syndicat contre les copropriétaires, y compris ceux résultant des articles 1069 C.c.Q. (recours contre l'acquéreur subséquent) et 2729 C.c.Q. (hypothèque légale).

- Accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes :

c) après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre sujet, sous réserve de ce qui suit;

d) 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.

2.3.3.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété proposé par la Chambre des notaires du Québec dans le *Répertoire de droit/Nouvelle série* soit modifié afin d'accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière aux conditions proposées ci-dessus.

2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux charges communes relatives aux parties communes à usage restreint :

2.4.1 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. »

- 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.

2.5 L'assurance en copropriété

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux assurances de la copropriété :

2.5.1 Que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats, relativement à l'assurance en copropriété et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon les prescriptions de la loi. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission[54].

[54] *Supra,* section 2.7.

2.5.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du *Répertoire de droit/Nouvelle série* de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à :

- Imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins tous les trois ans.

- Prévoir que le conseil d'administration a le pouvoir de créer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel serait déposée une description des améliorations des parties privatives, sans toutefois que le syndicat ne soit tenu de le faire.

- Accorder le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices d'assurances individuelles et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.

2.5.3 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.

- 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.

- Spécifier que la franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

- 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.

- Modifier le 2ième alinéa de l'article 2474 afin d'y préciser que l'assureur d'un syndicat de copropriétaires ne peut jamais être subrogé contre les membres du syndicat ou les personnes qui font partie de leur maison.

2.6 Les registres du syndicat

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux registres du syndicat de copropriété :

2.6.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à :

- Harmoniser la version anglaise du 2ième alinéa de l'article 1070 à celle de la version française en y ajoutant la traduction de l'expression « le cas échéant ».

- Ajouter à la liste des documents composant les registres du syndicat, le certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble.

- 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 à la section 1.3 du présent rapport.

- 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.)

- Rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.

- Autoriser le syndicat à obtenir de l'architecte les plans disponibles de l'immeuble, moyennant évidemment le paiement des honoraires relatifs à l'émission de ces plans. Cette modification pourra entraîner aussi des modifications au code de déontologie des architectes ou à toute autre loi les concernant.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement à la solution des conflits en copropriété :

2.7.1 Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage, et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.

2.7.2 Que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de confier à un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété aux copropriétaires et aux syndicats, d'offrir un tribunal dédié au règlement des conflits en copropriété, de faire de la prévention, et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté[55].

---

[55] *Infra,* section 2.10.

2.7.2 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à préciser que la clause pénale fait partie de l'acte constitutif de copropriété de la déclaration 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.

2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement au règlement de l'immeuble :

2.8.1 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.

- 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[56]. 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.

---

[56] *Supra*, section 1.2.

2.9 Les fusions et les scissions de copropriété

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux fusions et scissions de syndicats de copropriété :

2.9.1 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons que :

- Une assemblée distincte soit tenue dans chacun des syndicats de copropriété où l'accord de soixante-quinze pour cent (75%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée sera nécessaire pour :

  - autoriser le processus;
  - approuver le texte de la nouvelle déclaration de copropriété fusionnée à moins que ce dernier ne soit déjà inclus dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés;
  - accepter la nouvelle répartition des valeurs relatives établie par un évaluateur agréé dont le rapport est communiqué à l'assemblée, à moins que cette répartition ne soit déjà incluse dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés et ce, malgré l'article 1102 C.c.Q.

- Qu'il soit mentionné dans la loi que le consentement des créanciers hypothécaires n'est pas requis, et que leur hypothèque subsiste sur la nouvelle fraction de copropriété créée, sans qu'aucun acte d'affectation hypothécaire ne soit nécessaire.

- Que le syndicat soit autorisé à procéder à toute cession de droit requise dans les parties communes ainsi qu'à la signature de la nouvelle déclaration de copropriété sans la signature des copropriétaires, à moins qu'une modification ne touche directement un copropriétaire.

- Que la fusion des personnes morales s'opère par la publication de la nouvelle déclaration de copropriété signée par tous les syndicats et comprenant aussi les cessions et transferts de droits immobiliers et mobiliers nécessaires.

- Qu'il soit possible de simplifier le processus lorsque la fusion est prévue avec détails dans la déclaration de copropriété de chaque syndicat.

- Que toutes les fusions réalisées avant l'adoption des modifications au *Code civil du Québec* soient considérées et qu'on détermine s'il est pertinent qu'elles soient ratifiées.

2.9.2 Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à autoriser explicitement les scissions de copropriété et de syndicats de copropriété, en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales, et en décrivant précisément le processus à suivre. Les modalités de scissions devront être étudiées et élaborées en tenant compte notamment de l'autorisation à obtenir, la répartition des valeurs relatives, les cessions de parties communes, la création de servitudes nécessaires le cas échéant, la participation des créanciers hypothécaires, la nature des actes à signer et à publier, l'identité des signataires, et la ratification des scissions déjà effectuées, etc.

2.10 Les copropriétés en difficulté

Après consultation et discussions, le Groupe de travail recommande relativement aux copropriétés en difficulté:

2.10.1 Que le phénomène des copropriétés en difficulté soit surveillé dans le futur afin de s'assurer qu'il s'agit de cas d'exception.