



## Projet de loi 16

Voici un résumé de la loi 16 s'appliquant aux copropriétés divisées

### Régie du logement

Le projet de loi modifie la Loi sur la Régie du logement afin que la Régie soit dorénavant désignée sous le nom de *Tribunal administratif du logement*. Il modifie notamment certaines règles de procédure et encadre la conciliation.

### Statut du syndicat

«9.1. Pour l'application de la présente loi, est assimilé à un propriétaire le syndicat des copropriétaires à l'égard des responsabilités qui lui sont confiées en vertu du Code civil. ».

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉE CODE CIVIL DU QUÉBEC**

24. L'article **1053** du Code civil du Québec est modifié :

1° dans le deuxième alinéa :

a) par l'insertion, après « quote-part des charges », de « communes »;

b) par la suppression, à la fin, de « et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires »;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant : « Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété. ».

25. L'article **1060** de ce code est modifié par le remplacement, à la fin du premier alinéa, de « déposées auprès du syndicat » par « constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat ».

26. L'article **1064** de ce code est remplacé par le suivant :

« **1064.** Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties

communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint. ».

27. L'article **1065** de ce code est remplacé par le suivant :

« **1065.** Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété doit le notifier au syndicat dans les 15 jours. Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou la prête en vertu d'un prêt à usage doit également le notifier et mentionner, selon le cas, le nom du locataire ou de l'emprunteur, ainsi que la durée du bail ou du prêt. ».

28. L'article **1066** de ce code est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant : « Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux. ».

29. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1068**, des suivants:

« **1068.1.** Celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article **1072.2**. Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

« **1068.2.** Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article **1785**. ».

30. L'article **1069** de ce code est modifié, dans le premier alinéa :

1° par l'insertion, dans le texte anglais et après « fraction of », de « an immovable under »;

2° par l'insertion, après « paiement », de « , avec les intérêts, ».

31. L'article **1070** de ce code est modifié par le remplacement des premier et deuxième alinéas par les suivants: « Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de tous les copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers. Le syndicat tient



aussi à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. ».

32. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1070**, des suivants:

« **1070.1.** La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents. Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

« **1070.2.** Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement. La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement. ».

33. L'article **1071** de ce code est modifié :

1° par la suppression de « , liquide et disponible à court terme, »;

2° par le remplacement de la dernière phrase par les suivantes: «Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. »;

3° par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants: «Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude. Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance. ».

34. L'article **1072** de ce code, tel que modifié par l'article 640 du chapitre 23 des lois de 2018, est de nouveau modifié :



1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de « , après avoir déterminé » par « qui comprennent »;

2° par la suppression du deuxième alinéa.

35. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1072**, des suivants:

« **1072.1.** Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

« **1072.2.** Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande. Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. La forme, le contenu et les modalités de cette attestation sont déterminés *par règlement du gouvernement*. ».

36. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1076**, du suivant :

« **1076.1.** Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires. ».

37. L'article **1079** de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant : « Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative. ».

38. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1083**, du suivant :

« **1083.1.** Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande. ».

39. L'article **1086** de ce code est modifié par la suppression, à la fin, de « ou au fonds de prévoyance ».

40. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1086**, des suivants:

« **1086.1.** Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

«**1086.2.** Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du



conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

« **1086.3.** Si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

« **1086.4.** Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration. ».

41. L'article **1089** de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante : «Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires. ».

42. L'article **1090** de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant : «L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision. ».

43. L'article **1092** de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « qui lui sert de résidence » par « qu'il occupe ».

44. L'article **1093** de ce code est modifié par le remplacement de « l'habiter » par « l'occuper ».

45. L'article **1094** de ce code est modifié par la suppression de « ou sa contribution au fonds de prévoyance ».

46. L'article **1096** de ce code est modifié par l'insertion, à la fin, de « ou à modifier le règlement de l'immeuble ».

47. L'article **1097** de ce code est modifié :

1° dans ce qui précède le paragraphe 1° :

a) par le remplacement de « à la majorité » par « par »;

b) par l'insertion, après « tous les copropriétaires », de « , présents ou représentés »;

2° par l'insertion, à la fin du paragraphe 2°, de « et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer ».



48. L'article **1099** de ce code est modifié par le remplacement de « en application de la présente section » par « ou lorsqu'il est privé de son droit de vote ».

49. L'article **1102** de ce code est modifié par le remplacement de « , à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire » par « ou à la destination de sa partie privative ».

50. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1102**, du suivant :

« **1102.1.** Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution. ».

51. L'article **1103** de ce code est modifié :

1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après « d'annuler », de « ou de modifier »;

2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « 60 » par « 90 ».

52. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1103**, du suivant :

« **1103.1.** Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances. ».

53. L'article **1104** de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « l'élection » par « la nomination ».

54. L'article **1106.1** de ce code est remplacé par le suivant :

« **1106.1.** Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :

1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;

2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;

3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;

4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement. Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements. ».

55. L'article **1785** de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après « l'acte », de « ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section ».



56. L'article **1786** de ce code est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant : « Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire. ».

57. L'article **1787** de ce code est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant : « Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes. ».

58. L'article **1788** de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « Elle » par « Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle ».

59. L'article **1791** de ce code est modifié :

1° par le remplacement, à la fin du deuxième alinéa, de « et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance » par « ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes »;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant : « Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle. ».

60. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article **1791**, du suivant :

« **1791.1.** Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants: un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. ».

61. L'article **1793** de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant : « De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut



demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. ».

62. L'article **2724** de ce code est modifié par la suppression, dans le paragraphe 3°, de « et des contributions au fonds de prévoyance ».

63. L'article **2729** de ce code est modifié par la suppression de « ou sa contribution au fonds de prévoyance »

Le 15 octobre 2020

ASCO

