

Le Projet de loi 16 en un coup d'œil



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

2000, avenue McGill College, bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Téléphone : 514 916-7427

Site web : www.rgcq.org

Le Projet de loi 16 en un coup d'œil

Le projet de loi 16 a été adopté à l'Assemblée nationale le jeudi 5 décembre 2019. Plusieurs nouvelles dispositions entreront en vigueur bientôt, tandis qu'il faudra attendre quelques années pour que d'autres commencent à s'appliquer.

Ce document fait un tour d'horizon rapide des principales mesures du projet de loi 16 et de leurs dates d'entrée en vigueur.

Adoption et sanction de la loi, délais et règlements

La plupart des mesures du projet de loi 16 entreront en vigueur 30 jours après la sanction du 11 décembre 2019. Donc le 10 janvier 2020.

Le projet de loi 16 prévoit le recours à des règlements pour préciser de nombreux aspects, comme l'étude du fonds de prévoyance ou le carnet d'entretien. Lorsque cela se produit, les différents délais d'entrée en vigueur dépendront de l'entrée en vigueur de ces règlements. Il devrait se passer au moins un an avant que ces règlements soient publiés. Entretemps, le RGCQ collaborera avec le gouvernement pour aider à la rédaction de ces règlements. Les délais relatifs aux règlements sont donc inconnus pour l'instant.

Entretien du bâtiment

Obligation de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance (art. 1071) et un carnet d'entretien (art. 1070.2)

Concernant le fonds de prévoyance, le projet de loi 16 prévoit que « tous les cinq ans, le conseil d'administration obtient une étude du fonds de prévoyance ... Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études. 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... » (article 1071 C.c.Q.).

Cela signifie que tous les syndicats, sans exception, devront se doter d'une étude du fonds de prévoyance et la mettre à jour tous les cinq ans. L'étude ne pourra être réalisée que par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

Pour le carnet d'entretien, on indique que « le conseil d'administration 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 et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement » (article 1070.2 C.c.Q.).

Il y a donc moins d'information pour le carnet d'entretien, concernant son contenu, sa forme et qui peut le réaliser. Le RGCQ dévoilera bientôt un standard pour les carnets d'entretien.

Dans les deux cas, les règlements pourront prévoir un régime d'équivalence pour reconnaître des études du fonds de prévoyance et les carnets d'entretien déjà réalisés.

Entrée en vigueur :

- Pour les **copropriétés établies avant l'entrée en vigueur de la loi**, au plus tard, **3 ans après l'entrée en vigueur du premier règlement** pris en application de ces articles.
- Pour les **copropriétés établies après l'entrée en vigueur de la loi**, ces obligations entrent en vigueur **au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement** pris en application de ces articles

Utilisation des sommes du fonds de prévoyance (art. 1071)

Le projet de loi donne plus de liberté pour le placement des sommes disponibles au fonds de prévoyance. Il devra être « en partie liquide, disponible à court terme et son capital [devra] être garanti » (art. 1071 C.c.Q.). On précise aussi que « son utilisation est déterminée par le conseil d'administration » (art. 1071 C.c.Q.). Il n'est donc plus nécessaire de consulter l'assemblée avant d'engager des sommes du fonds de prévoyance.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Plans et devis (art. 1083.1)

Le syndicat pourra obtenir, à ses frais, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur. Jusqu'à présent, cette démarche pouvait être complexe, au motif que les ingénieurs et les architectes ayant travaillé sur le projet de construction étaient employés par le promoteur. Il n'y avait pas de lien légal avec le syndicat. Cette disposition permettra aux syndicats qui ne disposent pas des plans et devis de leur immeuble de les obtenir et de compléter ainsi le registre de la copropriété.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Déclaration de copropriété

Modifications au règlement de l'immeuble (art. 1060 et 1096)

Le projet de loi 16 édicte très clairement que les modifications apportées au règlement de l'immeuble « doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070 » (art. 1060 C.c.Q.).

Cette précision ferme complètement la porte aux modifications tacites aux règlements. Pour être applicable et opposable, un règlement doit avoir été approuvé de manière expresse par les copropriétaires.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Clause pénale (art. 1053)

Dorénavant, les clauses pénales devront être intégrées à l'acte constitutif de copropriété. Il s'agit d'une modification de la pratique la plus répandue qui les disposait dans les règlements de l'immeuble. La conséquence principale de ce changement est qu'il faudra dorénavant faire adopter ces modifications par le biais de l'article 1097 et qu'il s'agira d'un acte notarié.

Les clauses pénales existantes dans les règlements de l'immeuble avant l'entrée en vigueur de cette mesure seront réputées faire partie de l'acte constitutif, sans qu'il soit nécessaire de modifier la déclaration de copropriété

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Répartition des charges liées aux parties communes à usage restreint (art. 1064)

La loi prévoit maintenant que « les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties » (art. 1064 C.c.Q.)

On vient créer une distinction entre l'entretien et les réparations courantes et les réparations majeures et le remplacement. Concrètement, pour ce qui relève du fonds de prévoyance (réparations majeures et remplacement), la déclaration peut prévoir la répartition de son choix. Pour le reste, les copropriétaires qui ont l'usage de ces parties communes doivent s'en occuper et en assumer les coûts.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Registre de la copropriété

Contenu du registre de la copropriété (art. 1070)

Le projet de loi 16 vient préciser et clarifier le contenu du registre de la copropriété, accessible aux copropriétaires. On doit y retrouver :

- Les noms et adresses postales de chaque copropriétaire (d'autres renseignements personnels peuvent y figurer si le copropriétaire y a consenti expressément);
- Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration;
- Les résolutions écrites;
- Le règlement de l'immeuble et ses modifications;
- Les états financiers;
- La déclaration de copropriété;
- Les copies de contrats auxquels le syndicat est partie;
- Une copie du plan cadastral;
- Les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles;
- Le carnet d'entretien;
- L'étude du fonds de prévoyance;
- La description des parties privatives;
- Tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020, sauf pour les dispositions concernant l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, qui entreront en vigueur au moment de l'entrée en vigueur des règlements qui s'y rattachent. Par ailleurs, les administrateurs devront déposer l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien au registre dans les 60 jours suivant leur obtention. Pour la description des parties privatives, cette obligation n'entre en vigueur qu'à partir du 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018.

Accès au registre de la copropriété (art. 1070.1)

Le projet de loi 16 balise également les modalités d'accès et de consultation du registre de la copropriété. « Cette consultation 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. » (art. 1070.1 C.c.Q.)

La loi vient donc garantir l'accès des copropriétaires au registre, tout en rappelant que cet accès doit se faire aux conditions définies dans le règlement de l'immeuble. Cela permettra de clarifier cette situation et aussi de défrayer le syndicat en cas de demande de copie de documents.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Occupants de la copropriété

Identité des occupants (art. 1065)

Le nouvel acquéreur d'une fraction de copropriété doit aviser le syndicat dans les 15 jours de la transaction. Si un copropriétaire loue ou prête sa partie privative, il doit aviser le syndicat de l'identité de l'occupant, de la durée du bail le cas échéant, et de la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble dans les 15 jours de cette occupation. Ces modifications ont pour objectif de s'assurer que le syndicat connaisse l'identité des occupants de l'immeuble et que le règlement leur soit opposable.

Cette nouveauté est complémentaire avec les modifications apportées à l'article 1066 C.c.Q., qui indique la marche à suivre pour notifier les occupants de l'immeuble des travaux menés par le syndicat à l'intérieur des parties privatives.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Fin d'un prêt à usage (art. 1079)

L'article 1079 prévoit que le prêt à usage d'une unité peut cesser pour les mêmes motifs qu'un bail peut être résilié. Le projet de loi a introduit la notion

de prêt à usage à plusieurs emplacements.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Transactions

Information pour les transactions (art. 1068.1 et 1068.2)

Le projet de loi 16 vient baliser le transfert d'information dans le cadre d'une transaction. On prévoit que « celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande » (art. 1068.1 C.c.Q.).

L'attestation est une nouveauté qui va à la fois simplifier le travail du promettant acheteur et standardiser les pratiques des syndicats. Son contenu et sa forme sont pour l'instant inconnus, mais on peut supposer qu'elle contiendra des renseignements sur l'immeuble (sommaire de l'étude du fonds de prévoyance, rapport d'inspection de façades ou de stationnement le cas échéant, entre autres) et les finances (sommes cotisées au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance par exemple). Par ailleurs, c'est le copropriétaire vendeur qui devra remettre cette attestation au promettant acheteur.

Entrée en vigueur :

À la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de cet article.

L'article 1068.2 prévoit que le syndicat doit répondre aux demandes de document du promettant acheteur afin d'aider ce dernier à « donner un consentement éclairé ». Le syndicat pourra demander des frais au promettant acheteur pour s'acquitter de cette tâche. On ne prévoit pas de montant dans le projet de loi, mais ils devraient rester raisonnables et proportionnels aux renseignements demandés. Le syndicat devra aussi transmettre une copie de ces documents ou renseignements au propriétaire vendeur. Cela permettra à toutes les parties de disposer de la même information.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Obligations du conseil d'administration

Transmission des procès-verbaux et des résolutions (art. 1086.1 et 1102.1)

Le projet de loi 16 introduit une autre mesure en faveur de la transparence dans les copropriétés. Dorénavant, le conseil d'administration aura 30 jours pour transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte. Cette obligation s'applique autant aux réunions et décisions du conseil d'administration que de l'assemblée des copropriétaires.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Contestation, conflits et résolution des blocages

Contestation des décisions de l'assemblée et du conseil d'administration (art. 1086.2 et 1103)

Il sera maintenant possible de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée. Cette contestation peut se faire à condition que cette décision soit « partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits » (art. 1086.2 et 1103).

Le législateur précise bien que le tribunal ne pourra modifier qu'exceptionnellement les décisions du conseil ou de l'assemblée. Cette précision a été apportée afin d'éviter que le tribunal ne s'ingère trop dans les décisions des syndicats, mais qu'il puisse tout de même corriger les situations les plus graves.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Résolution des blocages en assemblée et au conseil d'administration (art. 1086.3 et 1103.1)

Le projet de loi 16 prévoit que les copropriétaires et les administrateurs pourront s'adresser au tribunal pour qu'il rende « toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances » « en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux » (art. 1086.3 et 1103.1 C.c.Q.). Cette nouvelle disposition permettra de résoudre certaines situations de blocage particulièrement difficiles.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Remplacement du conseil d'administration (art. 1086.4)

Le tribunal pourra maintenant remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire. Il pourra le faire si les circonstances le justifient.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Inhabilité à la fonction d'administrateur (art. 1086)

Il est maintenant précisé que « le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur » (art. 1086 C.c.Q.). Cette nouveauté vient corriger une situation selon laquelle un copropriétaire perdait son droit de vote en assemblée s'il n'avait pas acquitté sa portion des charges communes depuis plus de trois mois, mais pouvait tout de même être élu administrateur.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Assemblée des copropriétaires

Présomption de procuration entre indivisaires (art. 1090)

On introduit une nouvelle présomption de procuration entre indivisaires pour les assemblées. Dans les faits, à moins qu'un indivisaire n'ait mentionné son refus par écrit, on prendra pour acquis que l'indivisaire ou les indivisaires d'une fraction présents à l'assemblée représentent la volonté des autres indivisaires. Le cas le plus courant est celui des conjoints qui possèdent une unité dans une copropriété. Dorénavant, si un seul des deux conjoints assiste à l'assemblée, il pourra voter au nom du couple, même sans procuration.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Suspension du droit de vote d'un copropriétaire (art. 1094)

Le projet de loi 16 précise les conditions dans lesquelles un copropriétaire qui n'aurait pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de 3 mois recouvre son droit de vote. Il faudra qu'il paie la totalité des charges communes qu'il doit pour pouvoir voter à nouveau.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Calcul des voix en assemblée (art. 1099)

On apporte une précision quant au calcul des voix pour l'ensemble des décisions en assemblée : « lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant ». (art. 1099 C.c.Q.). Il s'agit d'une simplification des règles en vigueur afin de disposer d'un bassin unique de voix, peu importe le type de décision. Le comptage des votes sera donc plus aisé.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Abaissement des majorités en assemblée (art. 1097 et 1089)

Une des nouveautés principales du projet de loi 16 est l'abaissement des majorités pour adopter des décisions en vertu de l'article 1097. Dorénavant, il faudra que ces décisions soient adoptées par « des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés » (art. 1097 C.c.Q.). Il s'agit d'une diminution importante du seuil à atteindre pour prendre des décisions en vertu de l'article 1097. Rappelons que cet article concerne, entre autres, les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, et la modification de l'acte constitutif.

Néanmoins, le législateur vient préciser qu'en cas d'assemblée de rattrapage, il faudra que les « membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires » (art. 1089 C.c.Q.) pour que des décisions soient adoptées en vertu de l'article 1097.

Dans les faits, il sera donc plus facile de faire adopter des projets d'amélioration ou de transformation des parties communes. Les personnes qui s'y opposent devront se présenter en assemblée pour voter contre ces propositions. Par conséquent, cette disposition devrait favoriser le taux de fréquentation des assemblées. On luttera donc efficacement contre le désintérêt des copropriétaires pour les assemblées, sans empêcher les copropriétaires présents ou représentés d'adopter des propositions pour faire évoluer leur copropriété.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Hypothèque mobilière (art. 1076.1)

Le projet de loi 16 introduit une disposition qui obligera le syndicat à obtenir l'autorisation de l'assemblée avant de consentir une hypothèque mobilière.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Cotisation spéciale (art. 1072.1)

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

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Obligations du promoteur

Remise de documents au syndicat (art. 1106.1)

On donne une liste claire et détaillée des documents que le promoteur doit fournir au syndicat dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire. On y retrouve :

- Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance;
- Les plans et devis;
- Les certificats de localisation;
- La description des parties privatives;
- Tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Ces documents vont aider le syndicat à bien remplir sa mission de conservation du bâtiment.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020, sauf pour le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, qui entreront en vigueur après l'entrée en vigueur du règlement qui les concernent et la description des parties privatives des copropriétés créées avant le 13 juin 2018, qui entrera en vigueur le 13 juin 2020.

Si un syndicat tient son assemblée extraordinaire dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur des règlements relatifs au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance, le promoteur aura 6 mois pour remettre ces documents au syndicat.

Contrat préliminaire (art. 1785 et 1786)

Le projet de loi 16 précise que, dans le cas d'une copropriété neuve, le promettant acheteur peut se dédire de sa promesse après la signature du contrat préliminaire tant qu'il n'a pas reçu la note d'information du promoteur et jusqu'à 10 jours après sa réception.

Le gouvernement se réserve également le droit de déterminer par règlement des renseignements additionnels devant figurer dans le contrat préliminaire.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Note d'information (art. 1788 et 1793)

Le gouvernement se réserve le droit de déterminer par règlement des renseignements qui devraient figurer dans la note d'information. On indique également que la note d'information devrait préciser si l'immeuble est visé par un plan de garantie.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020, sauf pour les renseignements déterminés par règlement, qui entreront en vigueur à l'entrée en vigueur de ce règlement.

Budget prévisionnel du promoteur (art. 1791)

Le projet de loi 16 prévoit plusieurs balises pour mieux encadrer l'établissement du budget prévisionnel par le promoteur. En premier lieu, on précise les montants que le promoteur devrait prévoir pour le fonds de prévoyance. Il est impossible de réaliser une étude du fonds de prévoyance sur plans et le législateur prévoit donc que les promoteurs devront prévoir un montant annuel de 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble en l'absence d'étude. Ce montant correspond à une évaluation réaliste du niveau de cotisation au fonds de prévoyance. Cela permettra d'éviter les mauvaises surprises pour les copropriétaires après l'achat, mais aussi de réduire les litiges potentiels entre les syndicats et les promoteurs.

Par ailleurs, l'article 1791 prévoit que « lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures de plus de 10 % aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant 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 ». Certaines différences peuvent être le fait de décisions de gestion de la part du conseil d'administration et elles ne seront alors pas admissibles. Il s'agit d'un bon équilibre entre les responsabilités du promoteur et la protection des copropriétaires.

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020

Protection des acomptes (art. 1791.1)

Le projet de loi 16 introduit une obligation de protection intégrale et obligatoire des acomptes versés par les acheteurs au promoteur. Il prévoit plusieurs moyens comme un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un

dépôt dans un compte en fidéicommiss. Il est aussi prévu que d'autres moyens puissent être ajoutés par règlement. Il s'agit d'une réelle avancée pour les acheteurs, qui ne risqueront plus de perdre leurs dépôts en cas de problèmes financiers au cours d'un projet. Les moyens de protection sont multiples et peuvent être complémentaires.

On précise aussi que « l'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue » (art. 1791.1 C.c.Q.).

Entrée en vigueur :

10 janvier 2020



www.rgcq.org



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC