

Projet de règlement

Code civil du Québec
(Code civil; 2019, chapitre 28; 2021, chapitre 7; 2024, chapitre 2)

Diverses règles en matière de copropriété divise

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise, dont le texte apparaît ci-dessous, pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet de règlement détermine la forme, le contenu ainsi que les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien prévu par le Code civil du Québec en matière de copropriété divise. Il détermine aussi les conditions requises pour qu'une personne puisse établir et réviser un tel carnet.

Ce projet de règlement établit également des normes relativement à l'étude du fonds de prévoyance d'une copropriété divise et désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire cette étude. Il détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration.

De plus, ce projet de règlement détermine la forme et le contenu de l'attestation qui doit être délivrée par le syndicat d'une copropriété lors de la vente d'une fraction de copropriété divise.

Finalement, ce projet de règlement détermine les conditions et modalités concernant le dépôt en fidéicommissé de l'acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise.

Les impacts principaux de ce projet de règlement sur les entreprises concernent les coûts pour la production d'un carnet d'entretien et d'une étude du fonds de prévoyance, qui devront être assumés par les promoteurs qui construisent des immeubles détenus en copropriété divise, ainsi que les coûts pour la révision de ce carnet et de cette étude, qui devront être assumés par les syndicats de copropriété, notamment lorsque des entreprises sont copropriétaires de ces immeubles.

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à madame Nathalie Mallard, directrice, Direction de l'analyse et de la stratégie, Société d'habitation du Québec, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile

Jacques-Parizeau, 3^e étage, G1R 5E7, par téléphone au numéro : 418 643-4035, poste 32040 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : nathalie.mallard@shq.gouv.qc.ca.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours, à madame Nathalie Mallard aux coordonnées mentionnées ci-dessus.

La ministre responsable de l'Habitation,
FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU

Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise

Code civil du Québec
(Code civil, a. 1068.1, 1^{er} al., a. 1070.2, 2^e al., a. 1071, 2^e al., et a. 1791.1, 1^{er} al. et 3^e al.; 2019, chapitre 28, a. 35, 38, 39, 66 et 151; 2021, chapitre 7, a. 1; 2024, chapitre 2, a. 1 et 2).

SECTION I CARNET D'ENTRETIEN

1. Toute personne qui remplit les conditions suivantes peut établir le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 1070.2 du Code civil, édicté par l'article 38 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) et modifié par l'article 1 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2) :

1^o elle est membre de l'un des ordres professionnels suivants :

- a) Ordre des ingénieurs du Québec;
- b) Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- c) Ordre des architectes du Québec;
- d) Ordre des technologues professionnels du Québec;

2^o ses activités professionnelles concernent principalement la gestion, la construction, la rénovation ou l'inspection immobilière;

3^o elle n'est pas membre du conseil d'administration, ni gérant, copropriétaire ou résident de l'immeuble, ni le conjoint d'une telle personne et elle n'est pas actionnaire, dirigeant, administrateur ou employé d'une personne morale qui est copropriétaire de l'immeuble.

2. Le carnet d'entretien de l'immeuble contient un inventaire et une description des parties communes de l'immeuble et des matériaux, appareils et équipements qui les composent. Il contient aussi un inventaire et une description des matériaux, appareils et équipements installés dans les parties privatives de l'immeuble et dont le syndicat est responsable de l'entretien.

Doivent être inclus au carnet d'entretien, à l'égard de chacun des matériaux, appareils et équipements visés au premier alinéa, les renseignements et documents suivants :

- 1° la date d'installation, si connue;
- 2° les travaux d'entretien requis, à l'exception des travaux visés à l'article 3, ainsi que la fréquence à laquelle ils doivent être effectués et la date à laquelle ils ont été faits;
- 3° les réparations courantes et la date à laquelle elles ont été effectuées;
- 4° les contrats conclus pour la réalisation des travaux d'entretien et des réparations courantes visés aux paragraphes 2 ou 3, le cas échéant;
- 5° les contrats de garantie en vigueur, le cas échéant;
- 6° les rapports de toute inspection ou expertise effectuée, le cas échéant;
- 7° les manuels d'entretien du fabricant, le cas échéant.

3. Le carnet d'entretien contient également, dans une section distincte consacrée exclusivement à cette fin, une évaluation de l'état et de la durée de vie utile restante des matériaux, appareils et équipements décrits au carnet d'entretien conformément à l'article 2. Sur la base de cette évaluation, une description des réparations majeures et des remplacements à effectuer sur chacun de ces matériaux, appareils et équipements, durant les 25 prochaines années, doit être incluse au carnet d'entretien. Une année de réalisation doit être indiquée pour chaque réparation majeure et remplacement à effectuer.

Les réparations majeures et les remplacements effectués et leur date de réalisation sont notés au carnet d'entretien, et les documents portant sur ces travaux tels que les plans et devis ainsi que les contrats y sont ajoutés.

4. Le carnet d'entretien doit être mis à jour minimalement une fois par année. La mise à jour consiste à ajouter au carnet d'entretien tout nouveau renseignement ou document visé aux articles 2 ou 3.

5. Seule une personne qui remplit les conditions prévues à l'article 1 peut réviser un carnet d'entretien. Cette personne doit faire une révision complète du carnet d'entretien, en fonction notamment des renseignements et documents ajoutés lors des mises à jour annuelles.

La révision du carnet d'entretien doit être faite minimalement tous les 5 ans. Toutefois, elle peut être faite minimalement tous les 10 ans lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1° l'immeuble est constitué d'au plus 8 parties privatives;
- 2° les parties privatives de l'immeuble ont une destination résidentielle;
- 3° l'immeuble a au plus 2 étages entièrement hors sol.

Si certains travaux, parmi ceux visés aux articles 2 ou 3, n'ont pas été effectués alors qu'ils étaient requis ou prévus au carnet d'entretien, le carnet d'entretien révisé en fait mention et indique les raisons pour lesquelles ils ne l'ont pas été.

6. La personne qui établit ou révisé un carnet d'entretien signe une déclaration à l'effet qu'elle a personnellement :

- 1° procédé, sur place, à un examen des parties communes de l'immeuble et des matériaux, appareils et équipements visés à l'article 2;
- 2° pris connaissance des renseignements et documents qui composent le carnet d'entretien.

Cette déclaration doit être datée et incluse au carnet d'entretien.

SECTION II ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

7. Peut réaliser l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, modifié par l'article 39 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) et modifié par l'article 2 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2), toute personne qui :

- 1° soit remplit les conditions énoncées à l'article 1;
- 2° soit est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et remplit les conditions énoncées au paragraphe 3° de l'article 1.

8. L'étude du fonds de prévoyance doit être obtenue par le conseil d'administration minimalement tous les 5 ans. Elle doit être réalisée en se basant sur la description, incluse au carnet d'entretien conformément à l'article 3, des réparations majeures et des remplacements à effectuer durant les 25 prochaines années. Cette étude doit contenir minimalement les informations suivantes :

1° le montant total du fonds de prévoyance à la date de la réalisation de l'étude;

2° une estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement à l'année de réalisation indiquée au carnet d'entretien;

3° une recommandation sur le montant minimum devant être disponible au fonds de prévoyance au début de chaque année et sur les sommes à y verser annuellement;

4° les calculs faits pour établir les montants visés aux paragraphes 2° et 3°.

9. L'étude du fonds de prévoyance est signée et datée par son auteur.

SECTION III ATTESTATION DU SYNDICAT

10. L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété prévus au premier alinéa de l'article 1068.1 du Code civil, édicté par l'article 35 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28), doit contenir minimalement les renseignements suivants :

1° le montant total du fonds de prévoyance ainsi que la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant minimum devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours;

2° le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le syndicat lors des 2 années précédentes, et le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires au cours de cette période;

3° le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété;

4° le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux 2 derniers états financiers de la copropriété;

5° une mention à l'effet que le syndicat est le titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'article 1073 du Code civil;

6° le montant total du fonds d'auto assurance et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;

7° une description sommaire :

a) des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat, au cours des 5 dernières années, qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de l'une de ses principales composantes;

b) des sinistres ayant affecté, au cours des 5 dernières années, la partie privative faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble;

c) des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes au cours des 5 dernières années, et ceux prévus pour les 10 prochaines années ou devant être effectués à brève échéance à la suite d'un imprévu;

d) des litiges en cours auxquels est partie le syndicat et qui font l'objet d'une procédure devant un tribunal.

L'attestation doit être datée et comporter la signature de la personne autorisée à la donner ainsi que son nom et sa qualité.

SECTION IV ACOMPTE

11. Seuls les membres des ordres professionnels suivants peuvent détenir dans un compte en fidéicommissaires un acompte visé à l'article 1791.1 du Code civil, édicté par l'article 66 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) et modifié par l'article 1 de la Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (2021, chapitre 7) :

1° Barreau du Québec;

2° Chambre notaires du Québec;

3° Ordre des administrateurs agréés du Québec;

4° Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

12. Le constructeur ou le promoteur mandate un membre d'un ordre professionnel prévu à l'article 11 chargé de recevoir en fidéicommissaires l'acompte prévu à l'article 1791.1 du Code civil, édicté par l'article 66 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) et modifié par l'article 1 de la Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (2021, chapitre 7).

L'acheteur doit verser l'acompte directement au professionnel mandaté en vertu du premier alinéa. Le constructeur ou le promoteur ne peut en aucun cas faire ce versement à la place de l'acheteur.

13. La date convenue de délivrance de la fraction de copropriété, au sens du troisième alinéa de l'article 1791.1 du Code civil, édicté par l'article 66 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) et modifié par l'article 1 de la Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (2021, chapitre 7), peut être modifiée avec l'accord des parties au contrat préliminaire. Pour être valide, la nouvelle date de délivrance doit être inscrite au contrat et les parties doivent signer le contrat ainsi modifié.

SECTION V

DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE

14. Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article 151 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28), le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance obtenu par le syndicat dans les 2 années précédant l'entrée en vigueur du présent règlement est valide pour une période de 5 ans à compter de la date de son obtention par le syndicat, dans la mesure où la personne qui a réalisé le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance remplissait, selon le cas, les conditions prévues aux articles 1 ou 7 du présent règlement.

15. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

84076

