

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DIVERSES RÈGLES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE

CONTEXTE

En vigueur depuis août 2025, le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise (Règlement) encadre la gestion des copropriétés au Québec.

Le Règlement vise entre autres à assurer :

- une meilleure protection financière des copropriétaires
- une amélioration de la gouvernance des syndicats de copropriété
- la pérennité du parc de copropriétés divises
- un renforcement de la protection des citoyens lors de l'achat d'un condo

Le Règlement détermine **la forme, les modalités de tenue et de révision, la fréquence d'obtention ainsi que les personnes habilitées** pour :

- le carnet d'entretien
- l'étude du fonds de prévoyance
- l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété
- la protection de l'acompte dans un compte en fidéicomis lors de l'achat d'un condo

Le Règlement complète les mesures des projets de loi 16 (adopté en 2019) et 31 (adopté en 2024). Il introduit plusieurs nouvelles obligations dans chacun des sujets décrits dans les prochaines sections.

En plus des mesures prévues dans le Règlement, d'autres mesures prévues par la loi 16 entrent en vigueur avec ce dernier.

Synthèse des principales mesures **avant l'entrée en vigueur** du Règlement

CARNET D'ENTRETIEN

Aucune exigence en lien avec l'établissement et la révision du carnet d'entretien.
Une fois établi, le carnet d'entretien devra être conservé dans le registre de la copropriété (art. 1070. C.c.Q.).

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Aucune exigence sur l'obtention d'une étude du fonds de prévoyance.
Lorsque la première étude du fonds de prévoyance sera produite, celle-ci devra être conservée dans le registre de la copropriété (art. 1070. C.c.Q.).

FONDS DE PRÉVOYANCE

Le syndicat de la copropriété doit constituer un fonds de prévoyance.
La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance doit être au minimum de 5 % de leurs charges communes (art. 1072. C.c.Q.).

ATTESTATION DU SYNDICAT

Aucune exigence en lien avec l'attestation du syndicat.
Toutefois, un promettant acheteur souhaitant obtenir certains documents lors de l'achat d'un condo peut en faire la demande au syndicat.
Le syndicat doit alors les lui fournir, dans le respect de la vie privée, aux frais de celui-ci (art. 1068.2. C.c.Q.).
Le syndicat doit également transmettre au vendeur les documents et les renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur de son condo.

ACOMPTE

Un acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'un condo doit être totalement protégé par un ou plusieurs des moyens suivants (art. 1791.1. C.c.Q.) :

- Un plan de garantie
- Une assurance
- Un cautionnement

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DIVERSES RÈGLES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE

Synthèse des principales mesures après l'entrée en vigueur du Règlement

CARNET D'ENTRETIEN

Le Règlement présente les exigences minimales en matière de son contenu, de sa forme, des personnes autorisées à l'établir et à le réviser ainsi que de la fréquence de révision.

Les personnes habilitées à l'établir

Les professionnels de :

- l'Ordre des ingénieurs du Québec
- l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- l'Ordre des architectes du Québec
- l'Ordre des technologues professionnels du Québec

Le contenu minimal

- Un inventaire détaillé et une description des matériaux, appareils et équipements des parties communes qui composent l'immeuble;
- Un inventaire détaillé et une description des matériaux, appareils et équipements des parties privatives dont le syndicat est responsable de l'entretien;
- Une section réservée à l'état des composants de l'immeuble, dont les matériaux, appareils et équipements identifiés dans l'inventaire. Cette section présente aussi l'évaluation de la durée de vie utile restante de ces éléments. Cette évaluation couvre une période minimale de 25 ans.

La mise à jour

Le carnet d'entretien doit être mis à jour au moins une fois par année par le conseil d'administration. Il est recommandé de l'actualiser dès qu'un entretien est effectué.

La révision

Le carnet doit être révisé minimum tous les 5 ans par un(e) professionnel(le). Une révision tous les 10 ans est permise dans les cas suivants :

- l'immeuble est constitué d'au plus 8 parties privatives, excluant les parties accessoires comme les stationnements et les unités de rangement;
- aucune partie commune de l'immeuble n'est située dans un bâtiment (ex. : terrain);
- l'immeuble a au plus 3 étages entièrement hors sol.

Le carnet d'entretien présente l'ensemble des travaux faits et à faire.

Délai d'obtention du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance :

Copropriétés existantes :
3 ans à compter de la date d'entrée en vigueur

Nouvelles copropriétés :
documents fournis par le promoteur

L'attestation du syndicat présente l'information sur le condo à vendre et l'état physique et financier de l'immeuble.

ATTESTATION DU SYNDICAT

Le Règlement détermine la forme et le contenu de l'attestation sur l'état de la copropriété. Lors de la vente d'un condo, le syndicat est tenu de fournir au vendeur une attestation sur l'état de la copropriété dans les 15 jours suivant sa demande afin qu'il puisse la transmettre au promettant acheteur.

Le contenu minimal

L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété contient :

- les montants totaux :
 - du fonds de prévoyance ainsi que la recommandation du montant devant être dans le fonds de prévoyance au début de l'année en cours,
 - des contributions aux charges communes exigées et payées au cours des 3 dernières années,
 - des liquidités dont dispose le syndicat,
 - du fonds d'autoassurance, et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;
- une mention que le syndicat détient les polices d'assurance exigées par le Code civil du Québec;
- le budget prévisionnel de l'année en cours;
- le montant de surplus et de déficit annuels des trois derniers états financiers;
- une description sommaire des sinistres, des inspections, des réparations majeures effectuées et à effectuer et des litiges;
- les modifications apportées à la déclaration de copropriété au cours des 3 dernières années.

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Le Règlement désigne les ordres professionnels dont les membres sont autorisés à produire cette étude, son contenu minimal et la fréquence de révision.

Les personnes habilitées à la produire

Les professionnels de :

- l'Ordre des ingénieurs du Québec
- l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- l'Ordre des architectes du Québec
- l'Ordre des technologues professionnels du Québec
- l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

Le contenu minimal

- Le solde du fonds au moment de l'étude;
- Une estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement des parties communes à l'année de réalisation indiquée au carnet d'entretien;
- Une recommandation sur les montants à conserver dans le fonds chaque année, ainsi que les sommes à y verser régulièrement;
- Une explication des calculs.

La révision

L'étude du fonds de prévoyance doit être révisée tous les 5 ans.

FONDS DE PRÉVOYANCE*

Après l'obtention de la première étude du fonds de prévoyance, le conseil d'administration a 30 jours après l'assemblée annuelle pour établir les sommes qui seront versées au fonds selon les recommandations de l'étude.

Si la première étude du fonds de prévoyance révèle que le fonds est insuffisant, le conseil d'administration dispose de 10 ans pour renflouer le fonds.

Pour les copropriétés en construction, jusqu'à ce que le promoteur obtienne une première étude du fonds de prévoyance, celui-ci doit verser une somme qui correspond à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble dans le fonds de prévoyance.

*Attention : le Règlement ne traite pas du fonds de prévoyance, mais bien de l'étude du fonds de prévoyance.

ACOMPTE

Le Règlement vient préciser les conditions et les modalités pour les dépôts dans un compte en fidéicommissé et la remise de l'acompte si le condo n'est pas délivré à la date convenue. Lors de l'achat d'un condo dans une copropriété neuve, le dépôt d'un acompte dans un compte en fidéicommissé est protégé.

Les personnes habilitées à le détenir

Seuls les membres des ordres professionnels suivants peuvent détenir un acompte dans un compte en fidéicommissé en vue de l'achat d'un condo :

- le Barreau du Québec
- la Chambre des notaires du Québec
- l'Ordre des administrateurs agréés du Québec
- l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec

La condition

Seul l'acheteur pourra transmettre son dépôt directement à un membre d'un ordre professionnel.

La date convenue de délivrance

La date convenue de délivrance inscrite au contrat préliminaire peut être modifiée par les parties. Les promoteurs devront rembourser les acomptes aux acheteurs lorsque le condo n'aura pas été délivré à la date convenue. La date convenue peut être un moment précis ou une période pouvant s'échelonner sur plusieurs mois, par exemple l'automne 2025. Dans ce dernier cas, la date convenue serait considérée comme la dernière journée de l'automne.

L'étude du fonds de prévoyance estime les coûts de remplacement et des réparations majeures des parties communes.

Versement partiel effectué par un acheteur pour l'achat d'un condo neuf dans le cadre d'un contrat préliminaire.