

Commentaire sur le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise adopté le 16 juillet 2025 – Impact et responsabilités des syndicats de copropriété et de leur conseil d'administration

Marie-Cécile BODÉÛS* et Francesca LASORSA*
EYB2025REP3885 (pages 1 à 9 de l'ouvrage imprimé)

EYB2025REP3885

Repères, Septembre, 2025

Marie-Cécile BODÉÛS* et Francesca LASORSA*

Commentaire sur le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise adopté le 16 juillet 2025 – Impact et responsabilités des syndicats de copropriété et de leur conseil d'administration

Indexation

BIENS ; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE ; DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT ; CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT ; CARNET D'ENTRETIEN ; FONDS DE PRÉVOYANCE

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I– LE CARNET D'ENTRETIEN

- A. Le contenu du carnet d'entretien
- B. La mise à jour du carnet d'entretien
- C. Les coûts du carnet d'entretien
- D. La révision du carnet d'entretien

II– L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

III– L'ATTESTATION DU SYNDICAT

CONCLUSION

Résumé

Les auteures commentent ce règlement, attendu depuis plus de cinq ans, lequel a été sanctionné en pleine période estivale 2025 – soit le 16 juillet 2025 et publié le 20 juillet 2025 – et a été précédé d'un projet de règlement ayant suscité plusieurs commentaires et recommandations.

INTRODUCTION

Nous analyserons les grands aspects des changements apportés par le *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*¹ sur les trois sujets qui suivent soit, le carnet d'entretien, le fonds de prévoyance et l'attestation du syndicat.

Notre analyse se fera sur la base des responsabilités incombant aux syndicats de copropriété et à leur conseil d'administration.

I– LE CARNET D'ENTRETIEN

L'article 1070.2 du *Code civil du Québec* émet l'obligation au conseil d'administration d'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.

Cet article indique que la forme contenue et la modalité de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser sont déterminées par le règlement du gouvernement.

C'est ce que vient faire le règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise adopté le 16 juillet 2025.

A. Le contenu du carnet d'entretien

Le règlement vient établir qui peut établir ce carnet d'entretien de l'immeuble.

Sachant que les administrateurs sont souvent des non-professionnels bénévoles changeant fréquemment, soit presque annuellement dans les copropriétés, le recours à un professionnel et à un carnet d'entretien est une idée que l'on doit saluer. Elle a pour objectif de détenir l'historique de la copropriété et de servir de guide à tout nouvel administrateur pour connaître ce qui doit être fait et quand.

Le fait de retenir les services d'un professionnel est également un aspect rassurant pour les copropriétaires qui peuvent ainsi s'assurer que les expertises requises seront mises de l'avant pour établir ce carnet d'entretien et que cette tâche ne reviendra pas au conseil d'administration qui peut, dans bien des cas, ne pas être qualifié pour le faire.

Pour les administrateurs, il s'agit aussi d'une façon de se déresponsabiliser du poids d'établir un tel carnet qui a des impacts à court, moyen et long termes dans la copropriété.

Cependant, lorsque l'on regarde le contenu du carnet d'entretien, la responsabilité des administrateurs est non seulement engagée, mais élargie par rapport aux obligations légales existantes auparavant.

En effet, l'article 2 (3) prévoit que le carnet d'entretien doit contenir « les réparations courantes et la date à laquelle elles ont été effectuées ».

Cette disposition n'est pas limitée dans le temps ni même dans la disponibilité de ces informations.

On constate aisément le fardeau mis sur les conseils d'administration de vieilles copropriétés qui devront remonter de nombreuses années en arrière pour remplir les obligations de cette disposition.

Les documents perdus, les transmissions lacunaires de conseil en conseil ou de gestionnaire en gestionnaire sont légion en copropriété.

Au Québec, les plus vieilles copropriétés sont nées dans les années 1970. Colliger cette information pour les administrateurs actuels relève de la mission impossible.

Quelle est la sanction qui sera imputée à l'impossibilité pour les administrateurs de remplir cette obligation et de remonter jusqu'à la naissance de la copropriété ?

Les administrateurs qui se voient incapables de remplir cette obligation seront-ils assurés par la police d'assurance du syndicat ou l'avenant qui couvre la responsabilité des administrateurs, puisqu'ils n'ont pas commis eux-mêmes de faute, mais sont simplement responsables d'avoir été incapables de compiler un carnet d'entretien suite aux défauts des conseils d'administration antérieurs ?

Bien des risques pour les administrateurs qui auraient pu être très facilement évités si cette disposition avait mentionné « si connu », comme c'est le cas d'ailleurs à l'article 2 (1).

Pourtant, les commentaires² requéraient que cette mention – « si connu » – apparaisse également *in fine* de l'article 2 (3). Cette omission n'est-elle pas également la preuve de la volonté du législateur que toute cette information soit nécessairement colligée ?

Le fait que le législateur n'ait pas retenu cette recommandation n'est-elle pas justement l'illustration que la responsabilité des administrateurs sera nécessairement engagée, puisqu'ils n'ont pas de moyen d'y échapper ?

B. La mise à jour du carnet d'entretien

Cette nouvelle et agrandie responsabilité du conseil apparaît également à l'article 4, concernant la mise à jour du carnet d'entretien.

En effet, si on peut se réjouir que la mise à jour soit faite par le conseil d'administration annuellement, évitant ainsi les frais de recourir annuellement à un expert, il faut également souligner que, lorsqu'il fait la mise à jour annuelle, le conseil d'administration doit indiquer :

[s]i 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, ce dernier en fait mention et indique les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été effectués.

(Nos soulignements)

Le règlement est cependant muet sur les raisons valides de ne pas avoir effectué certains travaux ou entretiens.

Quelles raisons seront déterminées valables ? Que devra faire le conseil d'administration pour justifier sa décision de ne pas faire tel ou tel entretien ou tels travaux ? Devra-t-il nécessairement appuyer sa décision par un expert qui recommande de ne pas faire tel entretien ou tels travaux, ce qui engendrera des coûts supplémentaires ? Doit-on interpréter cet article comme le pouvoir du conseil de statuer seul sur le besoin de faire quelque chose ou non, alors que ce besoin aurait été déterminé préalablement par un professionnel.

Ainsi, il est fort à parier qu'un conseil d'administration qui déciderait de ne pas effectuer certains entretiens ou travaux alors que son carnet d'entretien le prévoit, par exemple, pour des raisons financières ou encore parce que le conseil détermine et estime seul que ces travaux ne sont pas encore rendus nécessaires verra sa responsabilité engagée.

C. Les coûts du carnet d'entretien

Les coûts cachés derrière ce règlement, comme ceux éventuels dont on vient de parler sur la question du report de certains travaux prévus au carnet d'entretien, sont également présents à l'article 2, premier alinéa qui stipule :

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

(Nos soulignements)

Le règlement reste muet à savoir qui est le professionnel compétent pour déterminer ce dont le syndicat est responsable dans l'entretien des parties privatives. Il s'agit, en notre opinion, d'un avis juridique que seuls les avocats ou notaires peuvent rendre au bénéfice du syndicat de copropriété.

En fait, aucun des professionnels chargés de procéder à l'établissement du carnet d'entretien prévu à l'article 1 du règlement ne possède les compétences pour déterminer cette responsabilité.

Cela amènera-t-il les syndicats à devoir, en plus, consulter un conseiller juridique dans l'établissement de ce carnet d'entretien ?

Nous comprenons mal l'objectif derrière cette obligation et ne voyons pas l'utilité de cette dernière phrase de l'article 2. En effet, si elle vise des parties communes traversant les parties privatives, le tout est déjà visé par la première phrase. Si elle vise cependant des parties privatives, le règlement est, selon nous, en dehors du cadre législatif prévu au *Code civil du Québec*.

Certes, des conventions relatives à l'immeuble peuvent prévoir que le syndicat assume la responsabilité de l'entretien de parties privatives, par exemple, dans le contexte de maisons de ville en rangée, mais les paiements faits par les copropriétaires le sont généralement au *pro rata* et non en fonction des valeurs relatives.

De plus, le fonds de prévoyance et, de manière générale, les contributions aux charges communes ne peuvent être utilisés pour ce faire.

Le but du carnet d'entretien est notamment de bâtir un fonds de prévoyance destiné aux travaux majeurs et au remplacement des parties communes.

Le fonds de prévoyance ne peut pas servir aux parties privatives.

Ce dernier segment de phrase avait d'ailleurs fait l'objet de commentaires visant son retrait proposé, ce qui n'a pas été suivi.³

Continuant sur les coûts cachés de ce règlement, nous référons à l'article 3 :

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

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

Cette section particulière du carnet d'entretien est la définition même de l'étude du fonds de prévoyance existant. En date des présentes, la plupart des copropriétés détiennent déjà une étude de fonds de prévoyance qui contient ces informations. Il faut alors se demander si le professionnel qui va réaliser le carnet d'entretien de l'immeuble va insérer les sections du fonds de prévoyance qui traitent de la question en faisant siens les commentaires de l'expert ayant procédé au fonds de prévoyance antérieurement.

Les professionnels accepteront-ils ou refuseront-ils de mettre leur nom sur une partie du rapport qu'ils n'auront pas eux-mêmes constatée, surtout lorsque certains délais se sont écoulés depuis la confection de l'étude du fonds de prévoyance et que certains travaux ont été faits ?

Est-ce qu'à terme, les syndicats auront l'obligation de faire affaire avec le même professionnel pour les deux, soit le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance ?

On doit également se demander quelle est la raison d'avoir deux documents séparés, soit le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance. Nous sommes d'opinion que le choix législatif de faire du carnet d'entretien le document le plus important et celui

auquel on réfère pour effectuer l'étude du fonds de prévoyance amènera les copropriétés au Québec à devoir refaire leur étude du fonds de prévoyance à court ou moyen terme, augmentant, une fois de plus, les coûts nécessaires pour pallier à leurs obligations.

D. La révision du carnet d'entretien

En terminant sur cette section concernant le carnet d'entretien, nous aborderons la question de la révision prévue de ce carnet aux cinq ans ou aux dix ans, selon certaines exceptions prévues par le règlement.

D'ailleurs, cette section a été entièrement refaite depuis le projet de règlement qui avait été déposé le 11 septembre 2024.

Ainsi, un immeuble d'au plus huit parties privatives résidentielles, les copropriétés horizontales ou encore, les immeubles de plus de trois étages hors sol sont exclus de l'obligation de la révision aux cinq ans et, pour ces exceptions, une révision aux dix ans sera nécessaire.

Cependant, il est à déplorer qu'aucun lien n'ait été fait avec les obligations d'étude du fonds de prévoyance qui, elles, sont obligatoirement refaites aux cinq ans.

Cette exemption n'est-elle pas illusoire considérant que le carnet d'entretien est désormais l'outil privilégié par le législateur en matière de copropriété et que ce dernier contient les éléments ci-haut cités à l'article 3 et qui font actuellement partie de l'étude du fonds de prévoyance ? Comment justifier, dans ce cas-là, l'obligation de maintenir une révision du fonds de prévoyance aux cinq ans sur la base d'informations mises à jour aux dix ans ?

II– L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

En ayant en tête les commentaires indiqués précédemment concernant le choix privilégié du carnet d'entretien dans la copropriété, on constate qu'à la liste des professionnels qui peuvent faire le carnet d'entretien, on ajoute, pour l'étude du fonds de prévoyance, le membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec à l'article 1 (3).

Or, l'article prévoit que l'étude du fonds de prévoyance doit contenir minimalement, entre autres :

[u]ne estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement à l'année de réalisation estimée indiquée au carnet d'entretien, ainsi qu'une recommandation sur le montant devant être disponible au fonds de prévoyance au début de chaque année et sur les sommes à y verser annuellement en précisant, le cas échéant, la part de ce montant qui est réservé pour le financement des réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.

Comment le comptable professionnel agréé peut-il établir ces montants ? Comment peut-il estimer les coûts des réparations majeures ou du remplacement qui auront été indiqués dans le carnet d'entretien ?

Un comptable professionnel agréé a-t-il les compétences nécessaires en construction pour requérir les soumissions requises ? Devra-t-il se faire aider par un autre professionnel pour arriver à l'estimation de ces coûts ? Le recours au comptable agréé est-il donc, pour le syndicat, une autre ouverture à des coûts supplémentaires parce qu'il devra également aller chercher un autre expert dans l'optique d'avoir ces coûts pour permettre au comptable professionnel agréé de faire les projections requises ?

III– L'ATTESTATION DU SYNDICAT

Dans les premiers jours ayant suivi l'adoption du règlement, de sérieux questionnements ont été lancés, à savoir si l'attestation du syndicat remplaçait ou non le formulaire DRCOP que les conseils d'administration remplissaient jusqu'à ce jour.

Une étude comparative des deux documents met rapidement en relief que ces deux documents ne requièrent pas les mêmes informations.

Il faut donc en conclure que les conseils d'administration devront désormais remplir les deux documents lorsqu'il y a apparence de transactions. Ainsi, des informations supplémentaires sont maintenant demandées aux conseils d'administration en plus du DRCOP⁴.

Qui dit surcroît d'informations dit aussi plus de possibilités pour les conseils d'administration d'engager leur responsabilité, surtout que cette nouvelle attestation, déjà entrée en vigueur et déjà demandée, doit être envoyée par le syndicat sur demande du copropriétaire.

Rien n'empêche d'ailleurs un copropriétaire de multiplier les demandes, obligeant ainsi le conseil d'administration à mettre à jour constamment les informations qui lui sont demandées.

Il y a lieu également de s'interroger sur la responsabilité des conseils d'administration qui découlent des dispositions législatives de la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*, et il y a lieu de s'interroger si la transmission de ces nouveaux documents et informations ne constituerait pas un bris de confidentialité dans certains cas dont ils seraient responsables.

La responsabilité du conseil d'administration est également augmentée par la nécessité d'avoir, dans cette attestation, une description sommaire des sinistres ayant affecté, au cours des cinq dernières années, la partie privative, faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble.

Nous ne pouvons que déplorer l'aspect large de cette disposition et le fait qu'aucune limitation de la connaissance par le syndicat de ces sinistres n'est prévue à cette disposition.

Ainsi, la responsabilité qui incombe aux copropriétaires de dénoncer les sinistres dans sa partie privative est ainsi transmise au conseil d'administration alors que celui-ci est, dans bien des cas, non avisé de ces sinistres et du moment où ces sinistres ont lieu. Quelle sera la responsabilité du syndicat de ne pas avoir dénoncé un sinistre dont il n'a pas connaissance à l'égard du futur acheteur ?

De même, des sections spécifiques du carnet d'entretien doivent être jointes à l'attestation qui est devenue obligatoire à compter du 14 août 2025.

Or, les dispositions sur le carnet d'entretien ne seront, quant à elles, entrées en vigueur que le 14 août 2028 pour la plupart des syndicats de copropriété.

Que va faire le conseil d'administration pendant les trois prochaines années pour remplir cette obligation ? Quelle est sa responsabilité s'il ne se dépêche pas à procéder à un carnet d'entretien bien avant la date obligatoire pour ce faire ?

Malgré cette charge augmentée pour le conseil d'administration, le règlement demeure muet sur les frais qui pourraient être réclamés par le conseil, qui doit désormais fournir de plus en plus de documentation. Il faudra donc adopter un nouveau règlement permettant d'imposer des frais pour la transmission de cette attestation.

CONCLUSION

Bien qu'il soit évident que plusieurs questions demeurent sans réponse suivant l'entrée en vigueur de ce nouveau règlement, la pratique et les jugements nous permettront à l'avenir de cerner de façon plus précise les nouvelles responsabilités qui incomberont aux conseils d'administration.

Il est cependant à déplorer que la voie choisie demeure toujours la même, soit l'augmentation de la responsabilité du syndicat et de ses administrateurs souvent bénévoles, et ce, au détriment de la responsabilité des copropriétaires.

Nous craignons également que la réalisation de ces nouvelles obligations fragilise davantage la santé financière des syndicats de copropriété qui ont déjà du mal à remplir leurs obligations légales passées et qui s'avèrent, dans bien des cas, incapables de le faire.

Nous émettons donc des doutes quant au fait que les copropriétés, déjà incapables de remplir leurs obligations financières prérèglement, soient capables, dans le futur, de le faire et de se maintenir en état de conformité.

Notes de bas de page

* M^e Marie-Cécile Bodéüs, avocate associée chez De Grandpré Jolicoeur, concentre sa pratique en litige et droit de la copropriété. M^e Francesca Lasorsa, avocate au sein du même cabinet, pratique en droit de la copropriété, litige civil et immobilier.

1. D. 991-2025, (2025) 157 G.O. II, 4643.
2. Mémoire de l'Association des Syndicats de copropriété du Québec (ASCQ).
3. Mémoire de l'ASCQ.
4. Voir Annexe 1, en [format pdf](#).

Date de dépôt : 16 septembre 2025

Fin du document

© Thomson Reuters Canada limitée ou ses concédants de licence (à l'exception des documents de la Cour individuels).
Tous droits réservés.