

EYB2019REP2804

Repères, Juin 2019

Bruno BOURDELIN*, Ludovic LE DRAOULLEC* et Clément LUCAS*

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?

Indexation

Biens ; copropriété divisée d'un immeuble ; droits et obligations des copropriétaires ; droits et obligations du syndicat

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I- REMARQUES PRÉLIMINAIRES

II- ANALYSE ARTICLE PAR ARTICLE

- A. L'article 1053 C.c.Q.
- B. L'article 1056 C.c.Q.
- C. L'article 1057 C.c.Q.
- D. L'article 1060 C.c.Q.
- E. L'article 1064 C.c.Q.
- F. L'article 1065 C.c.Q.
- G. L'article 1066 C.c.Q.
- H. Les articles 1068 et s. C.c.Q.
- I. L'article 1069 C.c.Q.
- J. Les articles 1070 et s. C.c.Q.
- K. L'article 1071 C.c.Q.
- L. L'article 1072 C.c.Q.
- M. L'article 1076.1 C.c.Q.
- N. L'article 1080 C.c.Q.
- O. L'article 1081 C.c.Q.
- P. L'article 1072 C.c.Q.
- Q. L'article 1083.1 C.c.Q.
- R. L'article 1086 et s. C.c.Q.
- S. L'article 1089 C.c.Q.
- T. L'article 1090 C.c.Q.
- U. L'article 1092 C.c.Q.
- V. L'article 1093 C.c.Q.
- W. L'article 1094 C.c.Q.
- X. L'article 1096 C.c.Q.

Y. L'article 1097 C.c.Q.
Z. L'article 1099 C.c.Q.
AA. L'article 1102 et s. C.c.Q.
BB. Les articles 1103 et s. C.c.Q.
CC. L'article 1104 C.c.Q.
DD. L'article 1106.1 C.c.Q.
EE. L'article 1785 C.c.Q.
FF. Les articles 1791 et s. C.c.Q.
GG. L'article 1793 C.c.Q.
HH. La Loi sur le bâtiment

CONCLUSION

Résumé

Les auteurs commentent les modifications proposées en matière de copropriété divisée par le projet de loi n° 16 intitulé Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, 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.

INTRODUCTION

Le projet de Loi 16 déposé à l'Assemblée nationale le 3 avril 2019 reprend certaines dispositions de l'ancien Projet de loi 401¹ présenté au cours de la session parlementaire de 2018, mais sans avoir pu être adopté.

Dans la mesure du possible, les auteurs analyseront article par article les modifications proposées puis fourniront une étude critique et contextuelle de la modification en prenant les autres articles dans leur ensemble.

I- REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Nous notons, à titre préliminaire, qu'il n'y aurait rien ou presque de prévu quant aux copropriétés par phases. Les notaires restent donc livrés à eux-mêmes et aux principes et pratiques développés empiriquement pour pallier l'inexistence législative de ce type de copropriétés. Il en est de même pour les administrateurs de copropriétés divisées. Nous sommes d'avis qu'il s'agit ici d'une omission alors qu'il aurait été utile d'adapter certains articles pour y voir plus clair dans le domaine et de fournir des balises.

Nous notons aussi que le Projet de loi 16 ne mentionne aucune spécificité ou régime particulier pour les petites copropriétés. Le législateur semble donc envoyer un message clair d'une réglementation unique pour toutes les copropriétés au Québec par l'adoption de cette approche uniforme, à moins que le législateur prenne l'opportunité d'apporter certaines distinctions par l'entremise des règlements à venir et qui sont annoncés en regard à certaines modifications dans ce projet de loi. À tous égards, cela reste hypothétique, ce qu'illustre notamment la généralisation de la note d'information à toutes les copropriétés, quel que soit le nombre d'unités par la modification de l'article [1787](#) C.c.Q.

Les articles relatifs à la copropriété divisée commencent, au sein du *Code civil du Québec*, à l'article [1038](#). Toutefois, il faut attendre l'article [1053](#) C.c.Q. pour y trouver le premier article modifié. Si le

législateur ne parle pas pour ne rien dire, il ne reste pas non plus silencieux sans motif. Nous notons notamment que l'article [1039](#) C.c.Q. reste identique. On y maintient la même mission pour le syndicat, sans avoir éprouvé le besoin de spécifier la formule générale figurant *in fine* à l'alinéa 1 : « ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun ».

Quant à l'article [1041](#) C.c.Q., nous notons qu'aucune modification n'a été apportée, notamment pour intégrer d'une manière ou d'une autre les tenants et aboutissants de la décision de la Cour d'appel dans *Syndicat des copropriétaires Les condominiums du Palais c. Bernatchez*². Rien n'indique donc que les conclusions de cet arrêt sont remises en cause. Le notaire rédacteur de la déclaration de copropriété doit ainsi indiquer la méthode suivie, c'est-à-dire la pondération accordée à chacun des critères énumérés à l'article [1041](#) C.c.Q., et ce, sans pour autant que cette obligation se traduise par la présentation détaillée et calculée des considérations ayant conduit à l'établissement final de la valeur relative.

La présomption prévue à l'article [1044](#) C.c.Q. quant aux éléments de l'immeuble qui seraient considérés comme communs n'est pas affectée. La jurisprudence a relativisé la portée de la présomption pour en limiter l'application aux cas d'absence de précisions au plan cadastral et de silence de la déclaration de copropriété. Rien n'indique que cette jurisprudence soit donc remise en cause.

Quant à l'article [1052](#) C.c.Q., il n'est pas non plus touché. En pratique, outre les trois parties constituant la déclaration de copropriété, les notaires ont développé une section additionnelle à celles prévues par la Loi. Pensons notamment au préambule fort utile, en particulier dans le contexte des copropriétés par phases, et de la constitution de servitudes. Rien n'indique que cette pratique soit remise en cause par le projet de loi.

II- ANALYSE ARTICLE PAR ARTICLE

A. L'article 1053 C.c.Q.

Quant à l'article [1053](#) C.c.Q., qui est le premier à être modifié, il est prévu qu'il se lise ainsi :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.</p> <p>Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction 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.</p>	<p>1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.</p> <p>Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges <u>communes</u> et le nombre de voix attachées à chaque fraction [...].</p> <p><u>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.</u></p>

Cet article 1053, tel que modifié, à l'instar d'une série d'autres comme l'article 1064, qui est aussi modifié, harmonise la notion de charges communes. Certains articles alternaient par le passé entre « charges communes » et « charges ». Par ailleurs, comme nous le verrons plus loin, les termes « charges communes » sont utilisés comme incluant les contributions au fonds de prévoyance ainsi qu'au fonds d'autoassurance.

À noter que dans la décision *Magne c. Martingal*³, la Cour supérieure a estimé qu'« une clause pénale est assimilable à une procédure de cotisation et de recouvrement des charges communes, de sorte que rien n'empêchait les copropriétaires de convenir de son adoption par voie d'un règlement, conformément à l'article [1096](#) C.c.Q. ». L'article 1053, tel que modifié, ne permet ainsi plus de considérer une clause pénale comme faisant partie du règlement de l'immeuble, puisqu'elle doit être dorénavant insérée pour faire partie de l'acte constitutif. Ceci met fin à une controverse doctrinale de longue date. La qualification a un impact sur la majorité à atteindre en assemblée des copropriétaires et sur les autres formalités requises pour la modification (acte notarié ou non) et sa publicité (registre foncier ou non).

Nous estimons que si la clause pénale relève ainsi désormais de l'acte constitutif, les clauses visant à préciser son application (montants, cas d'application, etc.) pourront toutefois continuer de faire partie du règlement d'immeuble.

La clause permettant de récupérer les honoraires extrajudiciaires (frais de justice engagés contre un copropriétaire), ne s'assimilant pas à une clause pénale, ne serait pas visée par la modification. Elle pourrait donc toujours se retrouver dans le règlement d'immeuble, puisqu'il s'agit d'une clause de responsabilité.

Finalement, peu utilisée en pratique, la notion de « convention relative à l'immeuble » demeure, laissant ainsi aux praticiens la latitude possible pour requérir une majorité plus élevée qu'un règlement d'immeuble pour faire adopter des règles qui pourraient se qualifier comme « convention ».

B. L'article 1056 C.c.Q.

L'article [1056](#) C.c.Q., fréquemment utilisé afin de permettre à un copropriétaire de protéger ses intérêts contre de possibles abus de la majorité et/ou du conseil d'administration, n'est pas modifié.

C. L'article 1057 C.c.Q.

Quant à l'article [1057](#) C.c.Q., il est intéressant de noter que le projet de loi réfère, aux articles subséquents, aux notions de « prêt à usage », de « prêteur à usage » et d'« emprunteur à usage ». Pourtant, l'article 1057 continue de ne viser que les locataires et les occupants.

Cela suggère un manque de cohérence législative, d'autant plus que l'opposabilité du règlement est un élément essentiel de la portée juridique de la déclaration de copropriété et de son application à tous les résidents de l'immeuble.

D. L'article 1060 C.c.Q.

L'article [1060](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de
---------------------------------------	--

	loi 16
<p>1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.</p> <p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p>	<p>1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives ; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient [...] constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat.</p> <p>Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.</p>

L'article 1060, tel que modifié, prévoit que les modifications au règlement d'immeuble devraient être constatées par écrit et déposées au registre de la copropriété. La Loi ne dit rien sur les conséquences d'un éventuel défaut. Il semblerait difficile par exemple de soutenir pour un copropriétaire que le règlement ne lui est pas opposable s'il a assisté à l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle ce règlement a été adopté. Toutefois, qu'en sera-t-il pour le copropriétaire qui n'était alors ni présent ni représenté ?

Notons aussi que par l'ajout des termes « constatées par écrit », le législateur tente d'aborder les problématiques créées par la notion de modification tacite de la déclaration de copropriété consacrée par la Cour d'appel dans *Lavallée c. Simard*⁴. Ce jugement a été par la suite relativisé comme s'appliquant dans certains contextes factuels précis et plutôt aux petites copropriétés (*Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage*⁵) et uniquement à la section règlement de l'immeuble (*Mammis c. Fang*⁶) de la déclaration de copropriété. C'est possiblement la raison pour laquelle seul le règlement d'immeuble est ici visé par la modification. L'article 1060 C.c.Q. indique déjà clairement qu'un acte notarié est requis pour modifier l'acte constitutif. Espérons que l'ajout de la mention « par écrit » suffira. Le principe d'interprétation de *l'effet utile* suggère l'affirmative. Il est également utile de faire référence ici à l'article 1414 C.c.Q. qui prévoit que « lorsqu'une forme particulière ou solennelle est exigée comme condition nécessaire à la formation du contrat, elle doit être observée ; cette forme doit aussi être observée pour toute modification apportée à un tel contrat, à moins que la modification ne consiste qu'en stipulations accessoires ».

Finalement, par l'ajout des termes « déposées au registre tenu par le syndicat », le législateur tente d'imposer au syndicat de tenir à jour le registre. En pratique, plusieurs syndicats sont peu rigoureux dans la tenue de leur registre. Bien souvent, les règlements adoptés au cours des années ne sont pas

compilés, ou sont ignorés, perdus ou mal appliqués. Le législateur aurait pu agir comme il l'a fait pour la « description de la partie privative » avec l'article 653 de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*⁷ (ci-après « Loi 141 »), donnant jusqu'en juin 2020 pour en mettre une ou plusieurs à la disposition des copropriétaires à défaut de quoi l'immeuble sera réputé n'avoir fait l'objet d'aucune amélioration au 31 octobre 2017. Ainsi, le législateur aurait pu prévoir que, passé un délai fixé, si un syndicat n'a pas compilé tous ses règlements d'immeuble, il serait réputé n'en avoir aucun et devra alors en faire adopter de nouveaux en assemblée des copropriétaires. Le législateur en a décidé autrement.

E. L'article 1064 C.c.Q.

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.</p>	<p>1064. <u>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.</u></p> <p><u>La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint.</u></p>

L'article 1064 modifié précise que les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à leur entretien et aux réparations courantes.

Le législateur introduit ici une notion nouvelle de « réparations courantes ». Cette notion n'est reprise nulle part ailleurs dans le projet de loi, ce qui peut créer des questionnements sur le financement des « réparations courantes », notamment sur l'utilisation possible du fonds de prévoyance. Le terme « courant » semble s'approcher de la Loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui fait référence aux « dépenses courantes ». Nous notons que le seul usage similaire du terme « courant » est à l'article [397](#) C.c.Q. qui utilise la notion de « besoins courants ».

Par ailleurs, le deuxième alinéa suggère que la déclaration de copropriété peut prévoir une autre répartition, quels que soient les travaux concernés en autant que les parties communes à usage restreint soient affectées.

Il serait ainsi possible de rendre responsables les copropriétaires ayant l'usage de certaines parties communes à usage restreint des travaux d'entretien, des réparations courantes, des travaux majeurs ou de remplacement. À l'opposé, il serait possible de prévoir qu'un copropriétaire ayant l'usage restreint d'une partie commune ne contribuerait à aucune charge. Ceci viendrait remettre en cause la lignée jurisprudentielle ayant, d'une part, décidé que l'article [1064](#) C.c.Q., mais également les articles [1071](#) et

[1072](#) C.c.Q. soient d'ordre public et fait, d'autre part, une distinction entre les travaux d'entretien – minimalement à la charge du copropriétaire ayant l'usage restreint de la partie commune – et les travaux de remplacement ou majeurs se trouvant à la charge de tous les copropriétaires, à moins d'une clause expresse dans la déclaration de copropriété (encore rappelée par *Gestion Almaca inc. c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jeans*).

Le deuxième alinéa viendrait valider la possibilité d'exonérer un copropriétaire de payer toute contribution à une charge commune dont il a l'usage restreint. Voilà qui peut soulever certaines inquiétudes dans certains cas particuliers de développement puisque le promoteur est généralement celui qui donne ses instructions quant à la rédaction initiale de la déclaration de copropriété. Il pourrait s'exonérer totalement de contribution et privilégier ainsi ses intérêts ou ceux de ses proches en qualifiant tout ou partie de l'immeuble à titre de partie commune à usage restreint, d'autant que le deuxième alinéa ne fixe aucun critère pour déterminer la « toute autre répartition ».

F. L'article 1065 C.c.Q.

L'article 1065 modifié prévoit que l'acquéreur d'une unité doit notifier le syndicat de son achat dans les 15 jours de l'achat.

Telle obligation de notifier existait déjà pour le copropriétaire locateur. En revanche, l'article 1065 modifié n'indique pas ce qui doit être notifié. En pratique, la remise d'une copie de l'acte d'achat semble répondre à la demande. Une copie est, par ailleurs, généralement disponible au registre foncier. Néanmoins, certains acheteurs voudront probablement que des informations personnelles ne soient pas communiquées comme le prix ou encore les ententes entre coacheteurs (quoique ces informations puissent être malgré tout publiques et figurer au registre foncier).

La notification concerne aussi le prêt à usage, afin de couvrir les occupations à titre gratuit et sans doute aussi les « faux baux ». Il faut noter que plusieurs articles proposés (1066, 1070 et 1079) font mention de cet ajout quand il est question de location, désormais étendue aux modes d'occupation plus larges.

L'article [2313](#) C.c.Q. indique que le prêt à usage est le contrat à titre gratuit par lequel une personne, le prêteur, remet un bien à une autre personne, l'emprunteur, pour qu'elle en use, à la charge de le lui rendre après un certain temps. Cette modification, si louable soit-elle, ne règle pas encore les problèmes les plus ardues rencontrés par les syndicats en matière d'occupation d'unités. En particulier, les sous-locations, les sociétés propriétaires qui l'assignent à un employé pour une période déterminée, et toutes les autres stratégies éprouvées de détournement des règlements relatifs à la location en copropriété (notamment à la location à court terme) sont absentes du projet de loi, bien que vécues en pratique (pour un exemple : *Syndicat des copropriétaires de Sir George Simpson c. Langleben*⁹).

G. L'article 1066 C.c.Q.

Quant à l'article [1066](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1066 . Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie	1066 . Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie

privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.	privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. <u>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.</u>
---	--

La lecture combinée des articles [1066](#) et [1067](#) du *Code civil du Québec* nous conforte dans le principe d'une obligation du syndicat d'indemniser le copropriétaire par suite d'une exécution des travaux, par opposition au locataire ou à l'emprunteur à usage. Il faut cependant tenir compte de l'article [1922](#) C.c.Q. Cela illustre la relation triangulaire à sens unique entre le syndicat, le copropriétaire et le locataire ou emprunteur, qui n'est pas en position d'exiger du syndicat l'exécution d'obligations bénéficiant uniquement et directement aux copropriétaires (*Dubé c. Syndicat des copropriétaires du 14350-14360, Notre-Dame Est*, 2011 QCCS 2115, [EYB 2011-190214](#) (CanLII)).

H. Les articles 1068 et s. C.c.Q.

Notons que l'article [1068](#) C.c.Q. ne fait pas l'objet de modifications ; par contre, s'y adjoignent maintenant les nouveaux articles 1068.1 et 1068.2. L'article 1068.1 est libellé comme suit :

1068.1. Celui qui vend une fraction de copropriété divisée 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.

Le nouvel article 1068.1 prévoit une nouvelle obligation du vendeur d'une unité, soit celle de remettre au promettant-acheteur l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble, prévu à l'article 1072.2.

Cette disposition est d'ordre public. Soulignons spécifiquement que le législateur interdit de renoncer à la remise de ces informations.

Vu ce caractère obligatoire, une mention ou un avis exprimant la limite des renseignements fournis ne permettrait, ni au vendeur ni au syndicat, de s'exonérer de ses responsabilités. De telles mesures existent déjà en Ontario.

Cependant, l'obligation n'existe qu'à compter de l'assemblée de transition élisant un nouveau conseil d'administration quand le syndicat n'est plus sous le contrôle du promoteur. En raison, sans doute, de la remise initiale de la note d'information, les promettant-acheteurs ne sont pas visés par le nouvel article 1068.1 tant que la transition n'aura pas été faite avec le promoteur. Ainsi, le texte exonère le promoteur qui n'a pas même l'obligation de transmettre ces documents dans les 30 jours de l'assemblée de transition (art. [1106.1](#) C.c.Q.). En pratique, ceci pose problème advenant une vente dans les jours suivant l'assemblée de transition. Dans cette période, il est souvent bien difficile aux nouveaux

administrateurs d'avoir une vue d'ensemble sur la copropriété et, donc, de répondre aux questionnements des acheteurs. Ils sont en attente de la reddition de compte pleine et entière de la part des promoteurs, ces derniers ayant 30 jours pour s'exécuter.

Dans le cas ultime et pourtant fréquent où le promoteur ne s'exécute pas ou de manière incomplète dans le délai requis, le syndicat est susceptible de transmettre des informations erronées ou incomplètes à l'acheteur qui ne peut y renoncer.

Dans un autre ordre d'idées, la charge d'agir en tant que personne prudente et diligente (art. [1726](#) C.c.Q.) paraît donc être déplacée, en matière de vente de fraction de propriété divisée, des épaules de l'acheteur vers celles du vendeur quand bien même il s'agit d'un « non professionnel ».

Quant à l'article 1068.2 du Code civil, il est libellé comme suit :

1068.2. Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divisée 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.

Cet article permet à tout promettant-acheteur de demander au syndicat de lui fournir des renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Le syndicat n'a pas expressément l'obligation de les fournir. Il n'y est pas même tenu indirectement par une sanction en cas de défaut.

En comparaison, le nouvel article 1068.2 diffère de l'actuel article [1069](#) C.c.Q. qui prévoit la perte d'un droit de recours du syndicat à l'égard des charges communes impayées en cas de défaut de réponse au questionnement quant à l'état des charges communes impayées.

Pas plus, n'est-il prévu un délai précis, le texte se contentant d'indiquer « avec diligence ». En comparaison avec l'actuel article [1069](#) C.c.Q. et le nouvel article 1072.2, le nouvel article 1068.2 place tant l'acheteur que le syndicat dans une situation de flou. La diligence du syndicat serait évaluée selon le contexte, tandis qu'il faut croire que le législateur n'a pas voulu astreindre le syndicat à une obligation de réponse.

Il est fort probable que le syndicat sera hésitant à transmettre les renseignements demandés afin de ne pas se placer entre l'arbre – le vendeur souhaitant favoriser une vente – et l'écorce –, l'acheteur souhaitant acheter de manière éclairée. D'autant que les renseignements concernent aussi bien le syndicat que l'immeuble, ce qui peut recouvrir bien des choses. Cet article doit être lu conjointement avec l'article 1070 modifié qui introduit la protection des renseignements personnels en s'inspirant de l'article [37](#) C.c.Q.

Faudra-t-il indiquer au promettant-acheteur que le conseil d'administration est instable ? Qu'il a récemment fait l'objet d'un putsch ou qu'il est à peu près impossible de tenir des assemblées faute de quorum ?

L'acheteur astucieux pourra voir à reproduire simplement le texte de l'article en réclamant purement et simplement les « renseignements concernant l'immeuble et le syndicat », et le syndicat, épaulé de son gestionnaire, aura le fardeau d'interpréter les mots « de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé », afin de déterminer quels renseignements pertinents ils devront transmettre au promettant-acheteur. L'avenir nous éclairera donc sur l'étendue de cette nouvelle disposition et le sens exact à donner à ces termes dans le contexte d'une copropriété divisée.

L'article 1068.2 indique *in fine* « 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 [C.c.Q.] ». Nous ne comprenons que difficilement la pertinence de cette partie de l'article. Habituellement, le promoteur contrôle le syndicat durant la période de mise en marché des unités et porte donc deux chapeaux. Nous voyons difficilement le promoteur fournir à son acheteur plus d'informations que celles qu'il lui fournit déjà à titre de promoteur et promettant-vendeur.

Finalement, le texte ne prévoit pas non plus la situation d'une vente ayant lieu dans les jours suivant l'assemblée transition et les mêmes commentaires que ceux formulés à l'égard de l'article 1068.1 à ce sujet s'appliquent.

I. L'article 1069 C.c.Q.

Quant à l'article 1069 C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divisée est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p> <p>Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause ; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.</p> <p>L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.</p>	<p>1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divisée est tenu au paiement, <u>avec les intérêts</u>, de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.</p> <p>Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause ; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.</p> <p>L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.</p>

L'article 1069 C.c.Q. est modifié pour ajouter les intérêts à ce que doit payer l'acheteur d'une fraction de copropriété divisée lorsque les charges communes sont dues. La jurisprudence avait pu estimer que les intérêts devaient être soustraits (*Condominium N° 1 Avenue Wood – No. 1 Wood Avenue Condominium c. St-Martin*¹⁰).

En revanche, les frais extrajudiciaires ne sont pas inclus. Ceci place en pratique le syndicat dans la position où il doit faire l'avance de tels frais dans le cadre d'un recours hypothécaire fondé sur une hypothèque légale de syndicat des copropriétaires sans avoir d'expectative raisonnable d'en obtenir le remboursement. À notre avis, le législateur devrait tenir compte de la spécificité de la créance du

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?
Bruno BOURDELIN, Ludovic LE DRAOULLEC et Clément LUCAS

syndicat (voir à ce sujet *Syndicat des copropriétaires du Elgin c. Al-Shawa*¹¹) et déroger à l'article [2667](#) C.c.Q. en permettant au syndicat de recouvrer ses frais, incluant par recours hypothécaire et sous la condition d'une clause explicite à cet égard à la déclaration de copropriété.

J. Les articles 1070 et s. C.c.Q.

L'article [1070](#) C.c.Q., relatif à la consultation du registre de la copropriété par les copropriétaires, est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.</p> <p>Il tient aussi à leur disposition 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, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.</p> <p>Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.</p>	<p><u>1070. 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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p>Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.</p>

L'article 1070 modifié limite les adresses devant être contenues au registre aux seules adresses postales. Il en est de même des autres coordonnées comme les numéros de téléphone. En pratique, ceci limite la possibilité pour les copropriétaires de se contacter entre eux et ultimement l'exercice des droits des minoritaires en particulier, celui de convoquer une assemblée en application de l'article [352](#) C.c.Q. Dans ces cas, la remise des avis de convocation à la main ou à la porte reste de mise.

En vertu du nouvel article 1070, le registre ne pourra pas contenir d'autres renseignements personnels sur les copropriétaires, locataires et occupants, autres que ceux qui y sont prévus. La portion relative aux renseignements personnels fait écho à l'article [37](#) C.c.Q. Il semble même être plus strict que cet article en ce que ce dernier implique des situations où les renseignements peuvent être dévoilés aux tiers.

Nous croyons que cette mention devrait empêcher syndicats et tribunaux d'interpréter le devoir de fournir l'accès aux registres trop largement quand il y a risque de dévoiler des renseignements de copropriétaires qui ne figurent pas à l'article 1070. Attention par exemple aux administrateurs et gestionnaires qui transmettent des courriels à tous les copropriétaires sans prendre soin de cacher préalablement les adresses des destinataires. Attention également à l'information donnée aux autres copropriétaires quant aux copropriétaires en défaut de leurs obligations financières.

Le registre contiendra, en sus des procès-verbaux, les résolutions écrites, ce qui était déjà le cas, et constituer l'état du droit. En effet, des résolutions écrites sont, en droit, des règlements ou des résolutions d'assemblées ou d'administrateurs, et doivent donc être déposées au registre.

Le registre inclura aussi de nouveaux documents que sont le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, maintenant obligatoires.

Les « plans et devis de l'immeuble bâti » feront toujours partie du registre, mais désormais seulement s'ils sont disponibles. L'ancienne dénomination « plans et devis de l'immeuble bâti » est conservée. Une mention qu'il s'agit des plans et devis de l'immeuble « tels que construit » aurait été la bienvenue, d'autant que le promoteur doit fournir au plus tard dans les 30 jours de l'assemblée de transition les plans et devis et les modifications substantielles qui ont été apportées en vertu du nouvel article 1106.1, ou que ses plans peuvent être obtenus par le syndicat auprès des ingénieurs ou des architectes en vertu du nouvel article 1083.1.

Une cohérence de dénomination quant aux plans devant être fournis par le promoteur et ceux devant être détenus au registre de la copropriété aurait donc été la bienvenue.

Quant au nouvel article 1070.1, il est libellé comme suit :

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.

Il a le mérite de donner quelques paramètres pratiques pour la consultation du registre. Il prévoit que la consultation peut se faire en personne. Ceci n'exclut aucunement une consultation à distance par exemple au moyen d'un registre en ligne. En revanche, le texte paraît imposer la possibilité d'une consultation en personne. L'article 1070.1 règle également la question de l'obtention des copies moyennant des frais. L'ensemble est conforme à ce que prévoyaient déjà les articles [342](#) et [343](#) C.c.Q.

Quant à l'article 1070.2, il est libellé comme suit :

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.

Ce nouvel article 1070.2 crée l'obligation pour le syndicat de faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble, qui décrit notamment les entretiens faits et à faire.

Il faut constater qu'il n'est pas référé ici aux « réparations courantes » pourtant mentionnées à l'article 1064 modifié. Il faut aussi relever que le syndicat « fait établir » le carnet. Un règlement du gouvernement doit ultérieurement préciser « les personnes qui peuvent l'établir ». C'est le promoteur qui devra, en premier lieu et au plus tard dans les 30 jours de l'assemblée de transition, fournir ce carnet (nouvel art. 1106.1). Aussi, il semble que la personne qu'il va mandater pour ce faire pourrait aisément être tentée ou se faire donner des instructions pour fournir un tableau plutôt flatteur de la situation de l'immeuble. Nous voyons difficilement un architecte ou un ingénieur payé en tout ou en partie par le promoteur établir un carnet d'entretien indiquant par exemple que l'entretien a été négligé par le promoteur durant la période de son administration provisoire du syndicat.

Pour les copropriétés existantes au moment de la sanction de la loi, cette obligation entrera en vigueur trois ans après l'adoption du règlement (voir l'art. 137 des dispositions transitoires du projet de loi 16).

K. L'article 1071 C.c.Q.

Quant à l'article [1071](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
---------------------------------------	---

<p>1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.</p>	<p>1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance [...], affecté uniquement à ces réparations et remplacements. <u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>
---	--

L'article 1071 modifié n'impose un fonds de prévoyance liquide et disponible à court terme qu'en partie dorénavant.

Ceci représente une excellente innovation, qui permettra aux syndicats d'obtenir de bien meilleurs rendements sur leurs placements.

Les termes « en partie » ne sont pas précisés, donc la proportion qui doit être disponible et liquide à court terme et dont le capital devra être garanti reste inconnue. Nous croyons qu'elle devra correspondre aux travaux qui sont prévisibles à brève échéance, selon l'étude du fonds de prévoyance maintenant obligatoire. Les fonds devront être disponibles pour les dates prévues à l'étude. En ajoutant que le capital devra être garanti, il pourrait être difficile pour les syndicats d'investir dans certaines valeurs mobilières « présumées sûres » selon l'article [1339](#)(10^o) C.c.Q., ce qui était jusqu'à maintenant permis.

Par ailleurs et tous les cinq ans, le syndicat devra obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Encore une fois, il n'y a aucune mention des « réparations courantes » pourtant mentionnées au nouvel article 1064.

Le promoteur devra, en premier lieu et au plus tard dans les 30 jours de l'assemblée de transition,

fournir une première étude du fonds de prévoyance (nouvel art. 1106.1). Là encore, et comme pour les carnets d'entretien, nous voyons en pratique une problématique de conflit d'intérêts et un risque d'étude de fonds de prévoyance de complaisance. L'avenir nous dira si les personnes à être désignées par règlement du gouvernement sauront faire preuve d'indépendance professionnelle.

En effet, l'étude sera réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement pourra aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.

Par la mention que 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 », il reste à savoir si on a voulu laisser ou non un certain pouvoir décisionnel au conseil d'administration du syndicat. Il est fort probable que les termes « sur la base des recommandations » et « en tenant compte de l'évolution » ouvrent la porte à une interprétation par les tribunaux visant à déterminer le degré de flexibilité que l'on a cherché à laisser au conseil d'administration des syndicats de copropriété en la matière. En tout état de cause, il faudra toutefois des motifs raisonnables pour ne pas appliquer les recommandations de l'étude du fonds de prévoyance. Tout conseil d'administration qui s'en éloigne devra s'en expliquer au moins succinctement dans les procès-verbaux de ses réunions. À défaut, il risquera une contestation notamment en application du nouvel article 1086.2.

L'article 137 des dispositions transitoires prévoit la mise en vigueur de l'article pour les copropriétés existantes au moment de la sanction de loi environ trois ans après la mise en vigueur du règlement en question. Il pourra être prévu dans ledit règlement une reconnaissance d'équivalences pour les carnets d'entretien et les études de fonds de prévoyance déjà obtenus dans les deux années précédentes.

De plus, toujours pour les copropriétés existantes, l'article 139 des dispositions transitoires fait en sorte que le syndicat devra, dans les 30 jours suivant la première assemblée annuelle tenue suivant l'obtention de la première étude du fonds de prévoyance, fixer les sommes à verser au fonds de prévoyance.

Le deuxième alinéa de l'article 139 prévoit, comme disposition transitoire pour la période entre l'entrée en vigueur du premier règlement d'application de 1071 et le moment où les sommes sont fixées conformément à la loi nouvelle, le maintien du minimum de 5 % des contributions aux charges communes.

Selon l'article 140, si l'étude du fonds de prévoyance prévue au nouvel article 1071 révèle que le fonds s'avère insuffisant, le conseil d'administration devra fixer les sommes à être versées annuellement pour que ce fonds soit suffisant après au plus 10 ans suivant la date d'obtention de la première étude.

L. L'article 1072 C.c.Q.

L'article [1072](#) C.c.Q., quant à lui, est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1072 . Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les	1072 . Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, <u>qui comprennent</u> les sommes

<p>sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.</p>	<p>nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.</p>
<p>La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.</p>	<p>[...]</p>
<p>Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.</p>	<p>Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.</p>

L'obligation d'un minimum de 5 % du budget comme contribution au fonds de prévoyance, prévue à l'article [1072](#) C.c.Q., serait abrogée. Elle serait remplacée par l'obligation pour le syndicat de se conformer sous réserve de ce qui est mentionné ci-dessus à l'étude du fonds de prévoyance, tout simplement, ce qui est déjà le cas en Ontario.

En remplaçant, dans le premier alinéa de [1072](#) C.c.Q., les mots « après avoir déterminé » par les mots « qui comprennent », le législateur clarifie de belle façon et une fois pour toutes le fait que les contributions au fonds de prévoyance font partie des charges communes. Il en sera de même du fonds d'autoassurance. Ces contributions étant clairement identifiées comme charges communes, il ne sera plus nécessaire de le préciser dans les avis de cotisation, les avis d'hypothèques légales ou autres documents fournis par le syndicat. Une référence aux charges communes sera toujours considérée comme incluant les charges du fonds de prévoyance et le fonds d'autoassurance. Certains amendements de concordance ailleurs dans le projet de loi ne font que refléter cette excellente clarification.

Toutefois, en utilisant les termes « qui comprennent », est-ce qu'on suggère que la catégorie des charges communes n'est pas exclusive et peut être complétée ? Une certaine jurisprudence s'est développée sur des charges ne constituant pas à proprement parler des charges communes comme les pénalités (*Gestion Denis Chesnel inc. (9079-4850 Québec inc.) c. Syndicat des copropriétaires du Domaine de L'Éden — phase 1*¹²) ou encore un service ne bénéficiant qu'à une catégorie de copropriétaires, pensons aussi aux services de câble (*Condominium Briar Cliffe Association c. Wallisch*¹³).

Par ailleurs, les articles 1072.1 et 1072.2 sont créés. Quant à l'article 1072.1, il est libellé comme suit :

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

En vertu de 1072.1, il est précisé, ce qui était déjà le cas selon nous, que le conseil d'administration devra consulter l'assemblée avant de décider de toute contribution spéciale. Nous avons toujours interprété l'actuel article [1072](#) C.c.Q. comme obligeant les administrateurs à préparer un budget, sujet donc à consultation, pour toute contribution spéciale additionnelle imposée en cours d'année. Ce qui pouvait être flou pour certains est maintenant clair pour tous.

Quant à l'article 1072.2, il est libellé comme suit :

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.

L'article 1072.2 prévoit que le syndicat tient à jour une « attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble ». Il en remet copie dans un délai de 15 jours à tout copropriétaire qui lui en fait la demande. Cette obligation n'est applicable qu'à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur. Nos commentaires à cet égard sous le nouvel article 1068.1 s'appliquent ici.

Quant au fait que la forme, le contenu et les modalités de l'attestation sont déterminés par règlement du gouvernement, espérons que le règlement à venir tiendra compte de la taille des immeubles pour moduler cette obligation.

Nous soulignons et regrettons qu'aucun changement n'ait été prévu aux articles [1074.1](#), al. 2 et 3 C.c.Q. qui posent pourtant et en pratique d'importantes difficultés pour les copropriétés faisant face à des sinistres, et en particulier en matière de dégât d'eau, depuis l'entrée en vigueur de ces articles contenus à la Loi 141, en date du 13 décembre 2018. Des représentations ont été faites à ce sujet à l'Assemblée nationale avant l'adoption du projet de loi¹⁴.

M. L'article 1076.1 C.c.Q.

L'article 1076.1 est ajouté et se libelle comme suit :

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

Ce nouvel article dispose que le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée, ce qui implique que le législateur octroie au conseil d'administration un tel pouvoir sauf le cas où cette hypothèque sert à financer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes. Ce pouvoir est souvent théorique puisque la plupart du temps, l'octroi d'un prêt garanti par hypothèque mobilière sur les charges communes sera lié à des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration qui nécessitent la double majorité des copropriétaires prévue à l'article [1097](#) C.c.Q. C'est d'ailleurs ce qui sera prévu au nouvel article 1097.

N. L'article 1080 C.c.Q.

Quant à l'article [1079](#) C.c.Q., il est modifié par l'ajout de l'alinéa 2 :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
---------------------------------------	---

<p>1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.</p>	<p>1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.</p> <p><u>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.</u></p>
--	--

Nous formulons ici les mêmes commentaires que sous l'article 1065 modifié.

O. L'article 1081 C.c.Q.

Quant à l'article [1080](#) C.c.Q., on conserve l'état du droit sur la notion de préjudice sérieux et irréparable et sur le fait que l'article ne permet pas de demander une injonction contre le syndicat ou contre un non-copropriétaire. Quant à savoir quelle est la différence de degré d'infraction recherché entre [1079](#) C.c.Q. (préjudice sérieux) et [1080](#) C.c.Q. (préjudice sérieux et irréparable), la question reste toujours en suspens.

P. L'article 1072 C.c.Q.

Quant à l'article [1081](#) C.c.Q., on conserve l'état du droit sur le fait que le défaut de diligence est apprécié après la perte de contrôle uniquement pour l'action fondée sur un vice caché et non sur les actions fondées sur un vice de conception ou de construction de l'immeuble.

Q. L'article 1083.1 C.c.Q.

Le nouvel article 1083.1 est créé comme suit :

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.

Cet article permettra au syndicat d'obtenir, à ses frais, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur, qui sera tenu de les lui fournir. Cet article vise à s'attaquer à une problématique rencontrée dans le cadre des demandes d'accès à l'information faite auprès des municipalités. Plusieurs d'entre elles refusaient de communiquer copie des plans au motif que le syndicat n'était pas le client des architectes ou des ingénieurs ayant établi les plans fournis à la municipalité pour fins de permis et qu'en conséquence l'article [23](#) de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*¹⁵ est de nature à s'appliquer (*F.T. c. St-Sauveur (Ville de)*¹⁶).

C'est un bon pas en avant. Mais qu'en est-il des rapports d'expertise des experts possiblement mandatés par le promoteur ou même par le syndicat contrôlé par le promoteur relativement à l'état de l'immeuble ? Considérant l'application de l'article [1442](#) C.c.Q., le syndicat ne devrait-il pas y avoir droit ? On peut se demander si cet article risque accessoirement de limiter le droit du syndicat d'obtenir d'autres documents pertinents, alors qu'en vertu du devoir d'informer son cocontractant, le syndicat a un

devoir d'obtenir ces informations. Ceci est sous réserve du règlement du gouvernement prévu à l'article 1106.1, paragraphe 4 et des obligations d'un administrateur provisoire de tout syndicat de copropriété (*Syndicat de copropriété de Villa du golf c. Leclerc*¹⁷) et notamment celle découlant de l'article [54.6](#) de la *Loi sur la régie du logement*¹⁸.

R. L'article 1086 et s. C.c.Q.

Quant à l'article [1086](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1086 . Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.	1086 . Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes [...]

La suppression des mots « ou au fonds de prévoyance » à la fin de l'article [1086](#) C.c.Q. actuel ne signifie pas que le syndicat ne pourra plus remplacer un administrateur qui ne paie pas sa contribution au fonds de prévoyance. Cette modification n'est qu'un amendement de concordance, puisque les contributions au fonds de prévoyance constituent maintenant clairement des charges communes, il n'est donc plus nécessaire de faire cette mention (voir les commentaires sur l'article 1072 modifié).

Il est ajouté un nouvel article 1086.1 qui est libellé comme suit :

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.

Le nouvel article 1086.1 obligera le conseil d'administration à notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion ou toute résolution écrite, dans les 30 jours. On ne dit rien du mode de notification qui devra être prévu à la déclaration de copropriété donc, ou être décidé par les administrateurs, le cas échéant.

À notre avis, cet article doit être lu conjointement avec l'article suivant qui prévoit un droit de recours pour les décisions. Les conseils d'administration vont devoir apprendre à rédiger leurs procès-verbaux correctement pour informer valablement les copropriétaires sans toutefois ouvrir la porte aux parties de pêche. Notons que rien n'est mentionné sur le niveau d'information requis dans les procès-verbaux. Ce sera du cas par cas.

Cet article fournit un bon exemple de l'occasion qu'aurait pu saisir le législateur pour particulariser les règles en fonction de la taille des copropriétés.

Il est ajouté un nouvel article 1086.2 qui est libellé comme suit :

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.

Le nouvel article 1086.2 permettra à tout copropriétaire, ou administrateur, de demander, dans un délai de 90 jours, non seulement l'annulation, mais aussi la modification, de toute décision du conseil d'administration si elle est partielle ou prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. Nous croyons que cet amendement ne permettra pas aux copropriétaires ou administrateurs mécontents de faire réviser par le tribunal les décisions du conseil qui constituent des décisions d'ordre administratif, dites « décisions d'opportunité ». Seules les décisions partiales, donc illégales, ou contraires à la loi parce que prises au mépris des droits des copropriétaires ou dans le but de leur nuire, devraient être sujettes à révision. La même phraséologie est utilisée pour les décisions de l'assemblée des copropriétaires, selon l'article 1103.

Cet article donne un potentiel de nuisance accru d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires dissidents dans les affaires du conseil d'administration pour :

- Contester la décision d'entreprendre des poursuites ;
- Engager un entrepreneur ou prestataire A plutôt que B ;
- Décision sur l'adoption du budget ;
- Décision de présenter un règlement d'immeuble ou autre décision à l'assemblée, etc.

L'article aurait pu être limité à un certain nombre de cas de figure spécifiques, de manière à éviter les abus. Ce n'est pas le cas. Notons en plus qu'un délai de 90 jours peut s'avérer très long, surtout pour les questions qui requièrent une action rapide, un copropriétaire ou un groupe de copropriétaires pourront ainsi bloquer les affaires du syndicat.

Quant au nouvel article 1086.3, il s'inscrit dans le prolongement des articles 1086.1 et 1086.2, et il est libellé ainsi :

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.

Ce nouvel article 1086.3 est très intéressant. Il codifie le pouvoir de surveillance de la Cour supérieure. Il reprend quelque peu le phrasé de l'article [341](#) C.c.Q. en cas d'opposition systématique au sein du conseil d'administration, en octroyant au tribunal, à la demande d'un copropriétaire ou d'un administrateur, le pouvoir de rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Selon nous, ce pouvoir comprend toute ordonnance prévue à l'article [341](#) C.c.Q. ainsi que toute autre ordonnance de redressement prévue aux lois sur les compagnies ou autrement. On peut penser à une ordonnance de tenir une assemblée de copropriétaires, un vote prépondérant, des majorités différentes de celles prévues à la déclaration, le remplacement d'un administrateur par une autre personne, un ajout d'un administrateur, la nomination d'un séquestre ou d'un gérant, et bien d'autres encore. Ira-t-on jusqu'à accorder un droit de vote prépondérant ?

Notons qu'il n'est pas prévu la sanction des articles 1086.2 et 1103 des dommages-intérêts lorsque l'action est prise de manière frivole ou vexatoire.

Quant à l'article 1086.4, il est libellé comme suit :

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.

Cet article 1086.4 n'était, selon nous, pas nécessaire compte tenu des termes généraux de l'article 1086.3. Il spécifie que le tribunal peut remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire. Nous espérons que l'ajout de l'article 1086.4 n'incitera pas les tribunaux à réduire les pouvoirs de surveillance qui leur sont conférés en vertu de la loi, codifiés à 1086.3 de façon générale, en les restreignant à ce que l'article 1086.4 prévoit.

Il n'est pas prévu la sanction des articles 1086.2 et 1103 non plus à cet article en cas d'action frivole ou vexatoire.

S. L'article 1089 C.c.Q.

L'article [1089](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.</p> <p>Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires ; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.</p> <p>L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.</p>	<p>1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.</p> <p>Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires ; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. <u>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.</u></p> <p>L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.</p>

Cet article est important et constitue à notre avis un changement dans la prise des votes. L'article 47 du Projet de loi prévoit le remplacement de l'ancienne double majorité de [1097](#) C.c.Q. par les trois quarts des voix des copropriétaires présents seulement.

L'article 41 du Projet de loi modifie l'article [1089](#) C.c.Q. sur le quorum et le vote lors d'une assemblée de rattrapage quant à certaines majorités spéciales, d'une façon très particulière.

Comme mesure de protection, lors d'une telle assemblée, une décision nécessitant la majorité de l'article [1097](#) C.c.Q. ne pourra être prise que si les membres présents représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Alors que lors d'une assemblée où le quorum est atteint, la nouvelle majorité requise sera uniquement celle des trois quarts des voix des copropriétaires présents, dans une assemblée de rattrapage, une

décision sous l'article 1097 pourrait être prise par seulement la majorité des voix de tous les copropriétaires, et possiblement une minorité en nombre.

Si, lors d'une assemblée de rattrapage, seulement une minorité de copropriétaires était présente, par exemple 40 sur 100, mais qu'elle représenterait la majorité des voix de tous les copropriétaires (et non pas celle des trois quarts de ceux présents prévue à l'article [1097](#) C.c.Q. pour une assemblée régulière), la décision pourrait être prise et la résolution adoptée.

Une copropriété pourrait donc dans certains cas tirer avantage à ne pas obtenir quorum lors de la première assemblée, puis « bourrer » la deuxième (l'assemblée de rattrapage), pour faire adopter une décision par seulement une minorité de copropriétaires qui représenteraient la majorité en voix de tous les copropriétaires.

De manière générale, nous considérons que le Projet de loi manque l'opportunité de dépoussiérer les règles de tenue des assemblées de copropriétaires. À titre de comparaison, en France, la loi Elan adoptée le 16 octobre 2018¹⁹ apporte des modifications attendues en la matière, dont la participation aux assemblées par visioconférence ou par tout autre moyen de communication permettant l'identification des copropriétaires, accompagnant le vote à distance.

T. L'article 1090 C.c.Q.

Quant à l'article [1090](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1090 . Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.	1090 . Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise. <u>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.</u> <u>Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.</u>

L'article 1090, tel que modifié, traite du vote des indivisaires et il est modifié en ce que l'indivisaire d'une fraction absent sera maintenant présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers ou indiqué son refus d'être représenté.

Si une telle disposition a un sens pour les fractions détenues par exemple par des conjoints, qu'en est-il pour les copropriétés par phases, dans lesquelles une fraction de la copropriété initiale peut être composée de centaines d'unités et, donc, détenue par des centaines de copropriétaires, considérés comme indivis dans la fraction que forme l'ensemble de leurs parties privatives dans la copropriété

concomitante. Si personne n'agit autrement, est-ce qu'un seul copropriétaire, dans une assemblée initiale, pourrait prétendre représenter tous les autres indivisaires que sont les copropriétaires de la copropriété concomitante ?

C'est pourtant ce que l'article 1090, tel que modifié, propose. Des représentations ont été faites à ce sujet à l'Assemblée nationale avant l'adoption du Projet de loi²⁰.

U. L'article 1092 C.c.Q.

L'article [1092](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.</p> <p>Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.</p>	<p>1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction [...] <u>qu'il occupe</u>, de plus de 60 % de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.</p> <p>Ce nombre est réduit à 25 % par la suite.</p>

V. L'article 1093 C.c.Q.

Quant à l'article [1093](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p>	<p>1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de [...] <u>l'occuper</u> une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.</p>

Les articles [1092](#) et [1093](#) C.c.Q. seront modifiés, afin de prévoir que le promoteur qui décide, après sa mise en marché, de conserver la propriété de certaines unités pour les « occuper », et non pas pour y résider, comme c'est le cas actuellement, pourra ne pas être considéré comme promoteur. Ses droits de vote ne seront donc pas réduits à 25 % après trois ans. Il en aura le plein exercice.

Nous interprétons le terme « occuper » comme signifiant « occuper pour utiliser l'unité de copropriété aux fins pour lesquelles elle est destinée », par exemple une unité commerciale comme restaurant.

Nous croyons que le promoteur qui loue une partie privative, ou plusieurs, n'occupe pas sa partie privative et dans une telle situation, ses droits de vote devraient être réduits. La situation sera plus délicate dans le cas d'une copropriété destinée à des investisseurs qui eux aussi, tout comme le promoteur, achètent leur unité pour la mettre en location. Le promoteur qui fait de même serait-il considéré « occuper » sa fraction aux fins pour lesquelles elle est destinée, soit la location ? Nous croyons que oui.

W. L'article 1094 C.c.Q.

Quant à l'article [1094](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1094 . Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.	1094 . Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes [...], est privé de son droit de vote.

Nous référons le lecteur à nos commentaires précédents relativement au besoin de cohérence et à la redondance de l'indication de la contribution au fonds de prévoyance dans cet article compte tenu du fait qu'il est dorénavant clair que cette contribution fait partie des charges communes.

X. L'article 1096 C.c.Q.

Quant à l'article [1096](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1096 . Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.	1096 . Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété <u>ou à modifier le règlement de l'immeuble</u> .

Le législateur a cru bon de préciser que la modification du règlement de l'immeuble se fera à majorité simple comme prévu à l'article [1096](#) C.c.Q. C'était déjà l'état du droit.

Le législateur aurait pu prévoir ici le cas d'une modification de la déclaration de copropriété, dans toutes ses parties, quand il ne s'agit que d'y intégrer les dispositions d'ordre public de la loi. Ceci aurait pu faciliter les réécritures de déclaration de copropriété qui doivent, dans certains cas, se lire en considération des changements apportés en 1994 (*Code civil du Québec*), 2002 (art. [1069](#) C.c.Q.), 2018 (Loi 141) et bientôt avec le Projet de loi 16.

Y. L'article 1097 C.c.Q.

L'article 1097 se lit quant à lui comme suit :

Articles du C.c.Q. version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat ;</p> <p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p>	<p>1097. Sont prises [...] par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, <u>présents ou représentés</u>, les décisions qui concernent :</p> <p>1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat ;</p> <p>2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux, <u>et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer</u> ;</p> <p>3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions ;</p> <p>4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.</p>

Selon le nouvel article 1097, les décisions n'exigeront plus la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, mais celle des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés. La différence est importante.

Cette majorité sera également requise pour la constitution d'une hypothèque mobilière pour financer les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration prévus à l'article 1097, paragraphe 2.

Nous sommes d'avis que le législateur avait l'opportunité de spécifier ici ce que constitue un acte de modification, amélioration ou transformation aux parties communes de l'immeuble, dans le contexte où la jurisprudence a dégagé des exceptions notables comme le cas de la mise aux normes du bâtiment ou sa conformité à la réglementation municipale (*Nadeau c. Bérubé*²¹, *Legendre c. Arpoulet*²², *Huard c. Bourbon*²³).

Z. L'article 1099 C.c.Q.

Quant à l'article [1099](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section, le total des voix</p>	<p>1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, [...] <u>ou lorsqu'il est privé de son droit de vote</u>, le total des</p>

des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.	voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.
---	--

Cette mention vient modifier le dénominateur sur lequel les voix doivent être calculées en situation de réduction des voix.

AA. L'article 1102 et s. C.c.Q.

Quant à l'article [1102](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1102 . Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.	1102 . Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, <u>ou à la destination de sa partie privative [...]</u> .

L'article [1102](#) C.c.Q. prévoit actuellement que le consentement du copropriétaire est requis si une décision du syndicat a pour effet de modifier « l'usage » qu'il peut faire de sa partie privative. Cette exigence est abrogée, puisqu'elle corrige une anomalie. En effet, toutes les dispositions d'une déclaration modifient ou modulent le droit du copropriétaire, particulièrement quant à l'usage qu'il peut faire de son unité. Il est donc normal que l'article 1102 ne s'applique que si la « destination de la partie privative » est affectée, et non pas le simple usage.

L'article 1102.1 est maintenant ajouté :

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.

À compter de l'entrée en vigueur de cette loi, le nouvel article 1102.1 obligera le conseil d'administration à notifier aux copropriétaires les procès-verbaux de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite de celle-ci dans les 30 jours. À notre avis, cet article doit être lu conjointement avec l'article suivant qui prévoit un droit de recours pour les décisions.

Il n'est rien dit du mode de notification qui devra être prévu à la déclaration de copropriété ou être décidé par les administrateurs.

BB. Les articles 1103 et s. C.c.Q.

L'article [1103](#) C.c.Q. est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de
---------------------------------------	--

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?
Bruno BOURDELIN, Ludovic LE DRAOULLEC et Clément LUCAS

	loi 16
<p>1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p>	<p>1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler, <u>ou de modifier</u>, une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.</p> <p>L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les [...] <u>90</u> jours de l'assemblée.</p> <p>Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.</p>

Les décisions prises au mépris des droits des copropriétaires pourront être non seulement annulées, mais aussi modifiées dorénavant. Le délai de déchéance pour agir est porté de 60 à 90 jours.

Cet article ne remet pas en cause la jurisprudence permettant l'annulation au-delà du délai en cas d'illégalité patente (*Guérin c. Gauvin*²⁴) maintenue par *Syndicat des copropriétaires du 4108 et 4110 rue Berri à Montréal c. Guérin*²⁵).

Ce pouvoir de modification pose un problème selon nous en ce qu'il permettrait d'imposer par voie judiciaire des modifications sur lesquelles l'assemblée n'a pas eu l'opportunité de se prononcer. Nous croyons que le tribunal devra faire preuve de retenue.

L'article 1103.1 est introduit et se libelle comme suit :

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.

Le nouvel article 1103.1 prévoira que si, en cas d'empêchement ou d'opposition systématique de certains copropriétaires, le syndicat ne peut plus agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal pourra rendre toute ordonnance appropriée.

Nous croyons que ce nouvel article ouvre la porte à la notion d'abus de minorité, bien connue en France, qui permet d'obliger une minorité qui, par exemple détenant plus de 25 % des voix, agit de mauvaise foi et refuse sans raison des améliorations à l'immeuble.

À titre d'illustration, on peut imaginer un éventuel abus de minorité si, par exemple, certains copropriétaires s'obstinaient à refuser l'installation des infrastructures nécessaires au fonctionnement de bornes de recharge électrique dans les espaces de stationnement, afin d'effectuer un virage vert au sein d'une copropriété.

Il s'agit d'un pouvoir additionnel permettant d'éviter les blocages liés aux décisions requérant une majorité spécifique. Ceci peut aussi constituer une solution pour les grandes copropriétés constituées d'un grand nombre de copropriétaires inactifs.

CC. L'article 1104 C.c.Q.

Quant à l'article [1104](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1104. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.</p>	<p>1104. Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour [...] <u>la nomination</u> d'un nouveau conseil d'administration.</p> <p>Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.</p>

La modification de l'article [1104](#) C.c.Q. corrige une anomalie en précisant que lors de l'assemblée de transition des copropriétaires, on procède à la « nomination » des administrateurs, et non pas nécessairement à leur élection, comme c'est le cas actuellement.

La notion de nomination est plus large, et permet de concevoir un mode de « nomination » des membres d'un conseil d'administration, autrement que par leur élection au suffrage universel. La déclaration pourrait par exemple comporter des stipulations que les administrateurs de la copropriété initiale sont nommés par les présidents des copropriétés concomitantes, et non pas élus par les copropriétaires eux-mêmes.

DD. L'article 1106.1 C.c.Q.

L'article [1106.1](#) C.c.Q. sera modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
---------------------------------------	---

<p>1106.1. Dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article 1070.</p>	<p>1106.1. Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :</p> <p><u>1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance ;</u></p> <p><u>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 ;</u></p> <p><u>3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070 ;</u></p> <p><u>4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.</u></p> <p><u>Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.</u></p>
---	--

L'article 1106.1, adopté par la Loi 141, est déjà remplacé pour prévoir la remise par le promoteur au syndicat dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire une série de documents.

Le promoteur est responsable du préjudice causé par son défaut.

Nous réitérons ici nos commentaires sur les potentiels conflits d'intérêts relatifs au carnet d'entretien et/ou étude de fonds de prévoyance de complaisance.

En vertu de l'article 141 des dispositions transitoires, le promoteur devra fournir le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance au syndicat dans les six mois de l'assemblée extraordinaire de transition prévue à l'article [1104](#) C.c.Q., lorsqu'elle est tenue dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur des premiers règlements d'application du nouvel article 1071 (voir art. 33 du projet de Loi, par. 3).

EE. L'article 1785 C.c.Q.

Quant à l'article [1785](#) C.c.Q., il est modifié comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour</p>	<p>1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour</p>

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?
Bruno BOURDELIN, Ludovic LE DRAOULLEC et Clément LUCAS

<p>l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.</p> <p>Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse.</p>	<p>l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.</p> <p>Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, <u>ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section</u> se dédire de la promesse.</p>
--	---

La sanction du défaut de remettre une note d'information est renforcée en étendant le délai de dédit qui ne court pas tant que la note d'information n'est pas remise. On impute ainsi une force contraignante à la note d'information qui, en pratique, était souvent omise par les promoteurs. Son absence ouvrira droit à un dédit du contrat préliminaire pour le promettant-acheteur jusqu'à 10 jours après la correction du défaut.

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1786. Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.</p> <p>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</p>	<p>1786. Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.</p> <p><u>Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.</u></p> <p><u>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</u></p>

L'article [1786](#) C.c.Q. est modifié pour ouvrir la possibilité d'une extension du contenu obligatoire du contrat préliminaire par un règlement du gouvernement.

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16

<p>1787. Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation et que cet immeuble comporte ou fait partie d'un ensemble qui comporte au moins 10 unités de logement, 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 comportant 10 résidences ou plus et ayant des installations communes.</p> <p>La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.</p>	<p>1787.[...] Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée 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.</p> <p>La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information. <u>Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.</u></p> <p>Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5 % du prix de vente convenu.</p>
--	---

Le nouvel article 1787, qui s'applique à la vente d'unités d'habitation par le promoteur, élimine le seuil de dix unités et, en conséquence, l'obligation de fournir une note d'information s'applique, peu importe le nombre.

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
<p>1788. La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif ; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble</p>	<p>1788. La note d'information complète le contrat préliminaire. [...] <u>Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle</u> énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif ; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur</p>

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?
Bruno BOURDELIN, Ludovic LE DRAOULLEC et Clément LUCAS

fait l'objet. Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.	les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet. Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.
---	--

Il est modifié pour ouvrir la possibilité d'une extension du contenu obligatoire de la note d'information par un règlement du gouvernement.

FF. Les articles 1791et s. C.c.Q.

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1791 . Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble ; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.	1791 . Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble ; dans le cas d'une copropriété divisée, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite. Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, [...] ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes. <u>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.</u>

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?
Bruno BOURDELIN, Ludovic LE DRAOULLEC et Clément LUCAS

L'article [1791](#) C.c.Q., traitant des contrats préliminaires, est modifié en ajoutant un alinéa relatif au budget du promoteur et son exactitude.

Dans le cas où les sommes du budget prévisionnel pour les années au cours desquelles le promoteur contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes du budget de la première année d'exploitation du syndicat, à la suite de la perte de contrôle du promoteur, la différence entre les sommes prévues et celles effectivement engagées doit être remboursée.

L'article 1791.1 est ajouté et se libelle comme suit :

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 divisée 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.

Le nouvel article 1791.1 vise à protéger les acomptes versés par les promettants-acheteurs, et ce, que l'immeuble soit assujéti ou non à un plan de garantie. La question se pose de savoir ce qu'il advient dans le cas où l'acompte versé dépasse le plafond du plan de garantie et si, dans ce cas, le reste de l'acompte devra être protégé par un autre des moyens prévus à l'article 1791.1.

GG. L'article 1793 C.c.Q.

L'article [1793](#) C.c.Q. se lira comme suit :

Articles du C.c.Q. (version actuelle)	Modifications/Ajouts proposés par le projet de loi 16
1793 . La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.	1793. La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux. <u>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.</u>

L'article [1793](#) C.c.Q. est modifié, pour prévoir que si la note d'information est déficiente, le

copropriétaire peut, dans un délai de 90 jours après la vente, s'il subit un préjudice sérieux, annuler la vente et demander des dommages-intérêts. Il peut aussi demander une réduction du prix.

HH. La Loi sur le bâtiment

Notons aussi qu'en termes d'autres changements majeurs qu'apporte le Projet de loi n° 16 se retrouvent ceux à l'article [1](#) de la *Loi sur le bâtiment*²⁶, exprimant dorénavant qu'elle régira l'activité des inspecteurs en bâtiment, ces derniers devant dorénavant obtenir un certificat de la Régie du bâtiment du Québec afin d'exercer une telle activité. On veut donc professionnaliser cette activité et mettre fin à ce qui était décrit comme un « *Far West* ».

Enfin, la *Loi sur le bâtiment* est aussi modifiée à son article 9.1, assimilant le syndicat des copropriétaires au « propriétaire ». N'oublions pas qu'aux termes du *Code civil du Québec*, le syndicat des copropriétaires n'est que la personne morale chargée de l'administration de l'immeuble, mais elle n'en est pas le propriétaire. Chaque copropriétaire est, par sa propriété de certaines parties privatives et à hauteur de sa valeur relative dans les parties communes, propriétaire de l'immeuble. Les constats d'infractions étaient ainsi généralement émis contre les syndicats à titre de « propriétaires », ce qui les rendait inapplicables, plusieurs jugements ayant ainsi rejeté la poursuite pour ce motif.

CONCLUSION

Pour conclure, le Projet de loi n° 16 apporte certaines améliorations. Les objectifs sont clairement de mettre fin à certaines confusions (modifications tacites bannies), éclaircir les modalités d'accès à certaines informations détenues par le syndicat (registres, carnet d'entretien, transmission des plans, étude du fonds de prévoyance, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble), et éviter les blocages causés par des majorités requises rarement atteintes (art. [1097](#) C.c.Q.). Le Projet de loi n° 16 renforce aussi la cohérence, notamment en éliminant la confusion entre charges communes et les sommes cotisées pour les fins du fonds de prévoyance.

On devrait aussi s'attendre à ce que le nouveau mode de constitution du fonds de prévoyance permette d'éviter les surprises avec des prélèvements théoriques et minimums (5 %) qui n'ont aucune commune mesure avec ce qui serait vraiment requis pour maintenir convenablement l'immeuble.

Le Projet de loi apporte aussi son lot de questionnements, quant à savoir quelles informations devront être contenues à l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble par exemple. Quant à savoir aussi si tous les syndicats confondus, grands ou petits, seront tenus aux mêmes exigences de tenue de ces registres. Finalement, les nouveaux droits accordés aux copropriétaires, dont celui de contester – selon certaines conditions – les décisions du conseil d'administration, feront définitivement l'objet d'une observation poussée des juristes quant à savoir comment ce nouveau droit s'imbrique avec le pouvoir déjà existant de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure (art. [34](#) C.p.c.).

* M^{es} Bruno Bourdelin, Ludovic Le Draoullec et Clément Lucas, avocats chez De Grandpré Joli-Coeur, concentrent leurs pratiques en litige, droit immobilier et droit de la copropriété divisée.

[1](#). Projet de loi 401, *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divisée et le fonctionnement de la Régie du logement*.

Projet de loi 16 : quels enjeux et conséquences pour les copropriétés divisées ?
Bruno BOURDELIN, Ludovic LE DRAOULLEC et Clément LUCAS

- [2.](#) 2016 QCCA 1664, [EYB 2016-271417](#).
- [3.](#) 2015 QCCS 2772, [EYB 2015-252917](#).
- [4.](#) 2011 QCCA 1458, [EYB 2011-194144](#).
- [5.](#) 2012 QCCS 118, [EYB 2012-200968](#).
- [6.](#) 2016 QCCS 2601, [EYB 2016-266563](#).
- [7.](#) L.Q. 2018, c. 23.
- [8.](#) 2014 QCCA 105, [EYB 2014-231977](#).
- [9.](#) 2018 QCCA 1074, [EYB 2018-295856](#).
- [10.](#) 2009 QCCS 2878, [EYB 2009-160884](#).
- [11.](#) 2009 QCCS 5700, [EYB 2009-167210](#).
- [12.](#) 2011 QCCS 6641, [EYB 2011-199555](#).
- [13.](#) 2004 CanLII 13287, [REJB 2004-60594](#) (QC C.S.).
- [14.](#) <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-141-41-1.html?appelant=MC>.
- [15.](#) RLRQ, c. A-2.1.
- [16.](#) 2012 QCCAI 362, [EYB 2012-299753](#).
- [17.](#) 2015 QCCA 366, [EYB 2015-248751](#).
- [18.](#) RLRQ, c. R-8.1.
- [19.](#) *Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.*
- [20.](#) <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html?appelant=MC>.
- [21.](#) [EYB 2014-241036](#) (C.S.).
- [22.](#) 2016 QCCS 1516, [EYB 2016-264250](#).
- [23.](#) 2018 QCCS 3160, [EYB 2018-296721](#).
- [24.](#) 2010 QCCS 3378, [EYB 2010-177310](#).
- [25.](#) 2010 QCCA 1591, [EYB 2010-178815](#).
- [26.](#) RLRQ, c. B-1.1.