

Commentaires et observations du Barreau du Québec

*Projet de Règlement établissant diverses règles en
matière de copropriété divisée*



2024-10-25

Barreau
du Québec 

Mission du Barreau du Québec

Le Barreau du Québec est l'ordre professionnel encadrant la pratique de plus de 30 000 avocates et avocats de tous les domaines de droit.

Il a pour mission d'assurer la protection du public, de contribuer à une justice accessible de qualité et de défendre la primauté du droit.

Ses positions sont adoptées par ses instances élues à la suite des analyses et des recommandations de ses comités consultatifs et groupes d'experts.

Remerciements

Le Barreau du Québec remercie les membres de son Groupe d'experts en droit de la copropriété d'avoir contribué à sa réflexion :

M^e Yves Joli-Coeur
M^e Yves Papineau
M^e Patrick Kenniff, avocat à la retraite
M. Michel Lespérance (avocat retraité)

L'élaboration de cette prise de position est assurée par le Secrétariat de l'Ordre et Affaires juridiques du Barreau du Québec :

M^e André-Philippe Mallette

Édité en octobre 2024 par le Barreau du Québec

ISBN (PDF) : 978-2-925336-30-3

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives Canada, 2024

INTRODUCTION

À la suite de la publication du projet de *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divisée* dans la *Gazette officielle du Québec* (ci-après le « Règlement »), le Barreau du Québec souhaite formuler certains commentaires visant à bonifier et clarifier le texte du Règlement dans l'objectif d'assurer la protection des droits des copropriétaires et des acheteurs d'unités de copropriété.

Le Barreau du Québec est intervenu régulièrement dans les dernières années en matière de droit de la copropriété, notamment dans le cadre des consultations visant l'adoption de la *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*. Cette loi est à l'origine de l'adoption du présent Règlement.

1. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX – ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTAIRES

En 2021, 13,8 % des ménages au Québec habitaient une copropriété¹. Le Règlement établit diverses règles dans le contexte de la mise en œuvre de dispositions du *Code civil du Québec* en matière de copropriété, plus particulièrement certaines obligations du syndicat de copropriété : carnet d'entretien, étude du fonds de prévoyance et attestation de l'état de la copropriété.

Avec l'entrée en vigueur du Règlement, les syndicats de copropriété auront plusieurs nouvelles obligations leur incombant. Ce Règlement s'ajoute au *Code civil du Québec* et au *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées*, RLRQ, c. CCQ, r. 4.1. Les obligations multiples se trouvant dans plusieurs textes législatifs et réglementaires risquent de porter à confusion pour les copropriétaires, syndicats de copropriété et gestionnaires de copropriété.

De plus, les ressources et les connaissances des syndicats sont très variables en fonction du type de copropriété. En effet, plusieurs copropriétés avec des moyens limités pourraient avoir de la difficulté à s'acquitter de leurs obligations sans l'accompagnement requis.

Nous invitons ainsi le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation à rendre disponible aux copropriétaires, aux membres du syndicat et aux gestionnaires de copropriété des outils visant à les informer des nouvelles obligations prévues au *Code civil du Québec* et entrant en vigueur par le biais du Règlement.

¹ Statistiques Canada, données du recensement de 2021, en ligne : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/cpdv-vdpr/index-fra.cfm?locale=fr-ca&statisticsProgramId=3902&activeIndicatorId=21120021&visualizationGeographyLevelId=2&focusGeographyId=2021A000011124&comparisonGeographyList=>.

Des formulaires interactifs pour l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et, particulièrement, pour l'attestation du syndicat devraient être disponibles en ligne. Ces formulaires auraient pour avantage d'uniformiser les carnets d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance et les attestations, et d'en faciliter l'utilisation par les syndicats, d'assurer la présence de toutes les informations requises et ainsi protéger les intérêts des copropriétaires présents et futurs. Un formulaire électronique interactif avec des menus déroulants en fonction du type de copropriété permettrait aussi d'adapter l'attestation en fonction de la réalité distincte de chaque type de copropriété.

Aussi, une large campagne d'information à l'intention des copropriétaires et gestionnaires de copropriété demeure essentielle afin d'assurer la mise en œuvre du Règlement et une gestion du changement harmonieuse. Il serait par ailleurs judicieux de regrouper toute l'information relative aux nouvelles obligations sur une même page Web.

- ✓ **Le Barreau du Québec invite le gouvernement à procéder à une campagne d'information auprès des copropriétaires et gestionnaires de copropriété et de mettre à leur disposition des formulaires standard et outils d'accompagnement.**

2. LE CARNET D'ENTRETIEN ET L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

2.1 Commentaire général – confusion entre le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance

Le Règlement fait tour à tour état du contenu du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance.

Le carnet d'entretien de l'immeuble constitue l'historique de l'immeuble et contient la description des entretiens effectués sur la copropriété de même que des entretiens à faire².

L'étude du fonds de prévoyance est l'évaluation des sommes nécessaires pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes³. Cette étude permet une projection des sommes qui devront être versées par les copropriétaires pour couvrir ces coûts.

À la lecture de la liste des éléments obligatoires prévus au Règlement, il apparaît y avoir une confusion entre le rôle des deux documents ce qui cause des incohérences au niveau du contenu. Par exemple, l'article 3 visant le contenu du carnet d'entretien fait état des réparations majeures et remplacement à effectuer sur chacun des matériaux, appareils et équipements. Or, cet élément devrait plutôt apparaître au carnet d'entretien.

- ✓ **Le Barreau du Québec recommande de réviser le contenu du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance en collaboration avec les acteurs du milieu de la copropriété afin de clarifier le rôle de chacun de ces outils.**

² Article 1070.2 du *Code civil du Québec*.

³ Article 1071 du *Code civil du Québec*.

2.2 Le carnet d'entretien

L'entretien périodique d'un bâtiment, qui est négligé par plusieurs copropriétés au Québec, est d'une importance capitale pour éviter la vétusté des immeubles et les cotisations spéciales qui accompagnent trop souvent des travaux de réparations majeures découlant d'un manque d'entretien.

Le carnet d'entretien établi par le conseil d'administration du syndicat, en vertu de l'article 1070.2 du *Code civil du Québec*, est donc essentiel à cet égard.

Le Règlement précise la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser.

Les personnes autorisées à établir le carnet d'entretien et à réaliser l'étude du fonds de prévoyance

L'article 1 prévoit les personnes autorisées à établir le carnet d'entretien :

Art. 1 du projet de Règlement

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

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

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

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

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

Le Règlement limite les personnes autorisées à établir le carnet d'entretien à des membres d'un ordre professionnel ayant les compétences requises pour le faire, ce qui est souhaitable afin de s'assurer que l'exercice soit complété adéquatement.

En ce sens, il est également important que le professionnel responsable d'établir le carnet d'entretien ne soit pas en situation de conflit d'intérêts en acceptant le mandat qui lui est confié comme prévu au dernier paragraphe de cet article. Nous recommandons d'ajouter à la liste des restrictions prévues que le professionnel n'ait pas participé à la construction de l'immeuble, ce qui le placerait alors en position de conflit d'intérêts potentiel advenant que l'exercice d'établissement du carnet d'entretien révèle des vices de construction.

Ce commentaire est également valide pour les personnes autorisées à réaliser l'étude du fonds de prévoyance conformément à l'article 7 du Règlement.

Également, il serait souhaitable que ces personnes suivent une formation sur les exigences requises pour établir le carnet d'entretien ou pour réaliser l'étude du fonds de prévoyance.

Le contenu du carnet d'entretien

L'article 2 du Règlement prévoit que l'inventaire contenu au carnet d'entretien :

Art. 2 du projet de Règlement

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

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

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

(Nos soulignements)

Relativement à l'inventaire des parties privatives de l'immeuble, il est essentiel, comme le suggère le projet de Règlement, que s'y retrouvent certains équipements. Cela étant dit, le syndicat n'est pas responsable de ces équipements, mais il a certainement un intérêt à assurer un suivi de l'entretien puisqu'un sinistre survenant en raison d'un mauvais entretien causerait préjudice aux parties communes et deviendrait alors source de préoccupation pour l'ensemble des copropriétaires et donc du syndicat. On pense ici par exemple au chauffe-eau d'un copropriétaire logé dans une unité située à un étage supérieur. Par conséquent, nous recommandons plutôt de

référer aux « équipements installés dans les parties privatives de l'immeuble et pour lesquels le syndicat a un intérêt d'assurer le suivi ».

Aussi, il y aurait lieu de prévoir des règles spécifiques aux copropriétés horizontales, alors que la totalité des bâtiments sont des parties privatives, dont chaque copropriétaire a l'obligation d'assurer l'entretien et les réparations. Sans un carnet d'entretien couvrant notamment l'enveloppe de tels bâtiments, il y a lieu de craindre que la protection des copropriétaires ne soit pas totalement assurée, si un des copropriétaires en néglige l'entretien ou n'effectue pas les réparations requises.

La révision du carnet d'entretien

L'article 5 prévoit les règles applicables à la révision du carnet d'entretien :

Art. 5 du projet de Règlement

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

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

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

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

Le Règlement prévoit des modalités de révision moins contraignantes (tous les 10 ans) pour certaines copropriétés dont les ressources pourraient être plus limitées. Nous soumettons qu'afin d'atteindre l'objectif de cet article, soit de réduire le fardeau des plus petites copropriétés, les conditions requises semblent indûment limitatives. Par exemple, la troisième condition pourrait être retirée puisqu'elle exclut toutes les petites copropriétés résidentielles de six ou de huit unités avec deux ou trois étages hors sol. La limite de parties privatives nous apparaît suffisante pour limiter l'exception prévue à cet article.

- ✓ **Le Barreau du Québec suggère des précisions visant à clarifier le contenu du carnet d'entretien et à éviter les conflits d'intérêts possibles des personnes responsables de l'établir et à sa révision.**

2.3 L'étude du fonds de prévoyance

Quant à l'étude du fonds de prévoyance, elle vise à régler un problème majeur et répandu, soit une insuffisance des sommes investies dans les fonds de prévoyance pour couvrir les coûts des travaux majeurs. Une telle étude permettra aux copropriétaires d'établir les besoins de leur copropriété, fixer des cotisations justes et assurer que les futures générations de copropriétaires n'auront pas à supporter seules le fardeau financier des travaux liés aux composantes majeures de l'immeuble.

L'étude du fonds de prévoyance est essentielle pour anticiper les coûts des réparations majeures et des remplacements dans un immeuble en copropriété. Selon le projet de Règlement et l'article 1071 du *Code civil du Québec*, cette étude doit être réalisée tous les cinq ans et repose sur les informations du carnet d'entretien. Elle doit inclure une estimation des coûts pour les réparations majeures prévues dans les 25 prochaines années, ainsi que des recommandations sur le montant minimal à maintenir dans le fonds de prévoyance.

Cette étude doit également évaluer les sommes nécessaires à verser chaque année afin d'assurer que le fonds de prévoyance puisse couvrir toutes les dépenses à venir. Cela permet d'éviter une insuffisance de fonds qui pourrait nuire à la capacité du syndicat de réaliser les réparations et, ainsi, compromettre la valeur des unités.

Le Barreau du Québec accueille favorablement l'encadrement prévu aux articles 7 à 9 du Règlement à cet égard.

3. L'ATTESTATION DU SYNDICAT SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

Le *Code civil du Québec* prévoit, depuis l'entrée en vigueur des récentes modifications en matière de copropriété, l'obligation du vendeur de remettre une attestation préparée par le syndicat sur l'état de la copropriété.

Art. 1068.1 du *Code civil du Québec*

[1068.1](#). Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.

À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

Le Barreau du Québec avait salué cette nouvelle obligation essentielle afin de permettre à l'acheteur de prendre une décision plus éclairée à la lumière d'informations fondamentales sur l'état financier, physique et juridique d'une copropriété. Cela a comme impact probable d'inciter les copropriétaires à adopter une meilleure gestion financière de leur copropriété. En effet, les copropriétés bien gérées seront alors mises en valeur. Cette obligation aura pour effet de protéger les acheteurs et valoriser l'acquisition de copropriété, tout en apportant une stabilité financière pour

les syndicats et les copropriétaires qui, en adoptant de saines habitudes de gestion, diminueront les risques de cotisations spéciales.

Dans le projet de Règlement, on détaille les informations minimales qui devront figurer à cette attestation :

Art. 10 du projet de règlement

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

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

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

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

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

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

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

7° une description sommaire :

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

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

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

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

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

Le Barreau du Québec salue l'entrée en vigueur de l'obligation du syndicat de fournir une attestation à l'acheteur, mais souhaite apporter certains commentaires pour en bonifier et en préciser le contenu.

3.1 Les renseignements essentiels manquants

D'entrée de jeu, nous soulignons qu'il existe présentement un formulaire recommandé utilisé par les courtiers et développé par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Ce formulaire intitulé « Demande de renseignements au syndicat de copropriétaires » (DRCOP)⁴ contient plusieurs informations requises du syndicat de copropriété dans le cadre de la vente d'une unité de copropriété.

L'attestation du syndicat, obligatoire, devrait remplacer la DRCOP. Ainsi, afin d'éviter la coexistence des deux attestations, l'article 10 devrait prévoir que toutes les informations requises dans la DRCOP soient incluses à l'attestation du syndicat. À l'heure actuelle, plusieurs renseignements essentiels prévus à la DRCOP ne se retrouvent pas à l'attestation et devraient, selon nous, s'y retrouver :

- **Arriérés de paiement des copropriétaires**⁵ : L'information sur les arriérés de paiement des charges communes permet de déterminer si des dettes impayées pèsent sur l'unité en vente. Cet élément permet d'informer l'acheteur potentiel des dettes associées à l'unité.
- **Détails sur les litiges spécifiques à l'unité vendue**⁶ : Ces renseignements permettent d'identifier les risques liés à des procédures judiciaires qui pourraient affecter la transaction ou entraîner des coûts futurs.
- **Modifications récentes à la déclaration de copropriété**⁷ : Ces modifications visent à renseigner les acheteurs des changements qui pourraient affecter l'usage de l'unité.
- **Une copie des polices d'assurance**⁸ : Le formulaire DRCOP prévoit la possibilité de consulter les polices d'assurance auprès du syndicat. Afin d'assurer une meilleure transparence, nous suggérons d'annexer une copie des certificats d'assurance de toutes les polices d'assurances souscrites par le syndicat.

En Ontario, la loi prévoit que l'association (l'équivalent du syndicat au Québec) donne à quiconque le demande un certificat d'information à l'égard d'une partie privative, rédigé selon la formule prescrite, qui précise la date à laquelle il a été préparé et qui comporte certains éléments prévus par la loi⁹. Nous y retrouvons, notamment, à l'instar de la DRCOP, les arriérés de paiement, les modifications récentes des règlements de la copropriété et les certificats d'assurance¹⁰.

L'ajout de ces informations assurerait une meilleure transparence et la protection des droits des acheteurs qui pourraient alors procéder à l'achat de façon éclairée, diminuant ainsi le risque de litige. Autrement, la DRCOP, plus exhaustive, pourrait continuer d'être requise dans le cadre de certaines transactions pour assurer une meilleure protection laissant pour compte les acheteurs qui n'auraient obtenu que l'attestation prévue au règlement. Certaines de ces informations peuvent être prévues aux paragraphes existants de l'article 10 (voir la prochaine section).

⁴ En ligne sur le site Web de l'OACIQ : <https://www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/373/demande-renseignements-syndicat-coproprietaires.pdf>.

⁵ DRCOP, section 3.3.

⁶ DRCOP, sections 3.8 et 3.9.

⁷ DRCOP, section 3.17.

⁸ DRCOP, section 3.11 et 3.12.

⁹ Article 76 de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, [L.O. 1998, chap. 19](#); Voir en ligne sur le site de la CAO : <https://www.condoauthorityontario.ca/condo-living/corporate-records/status-certificates/>.

¹⁰ Article 33d) du Certificat d'information.

- ✓ **Le Barreau du Québec recommande que l'attestation du syndicat contienne tous les renseignements requis à la DRCOP, notamment à l'égard des arriérés de paiement, des litiges impliquant l'unité vendue, les modifications récentes à la déclaration de copropriété et une copie des certificats d'assurance de toutes les polices d'assurance souscrites par le syndicat.**

3.2 Les précisions à apporter à l'article 10

Dans un deuxième temps, toutes les informations prévues au texte actuel de l'article 10 nous apparaissent essentielles. Cela étant dit, afin d'assurer une divulgation complète et efficace, certaines précisions devraient être apportées :

Paragraphe de l'article 10	Précision requise
1° le montant total du fonds de prévoyance ainsi que la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant minimum devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours;	Cette disposition est importante pour assurer la pérennité financière de la copropriété. Toutefois, le montant total que contient le fonds, à une date donnée, ne suffit pas à lui seul. Il serait pertinent d'ajouter un historique des travaux engagés et payés à même le fonds de prévoyance (voir la suggestion au paragraphe 7c) à cet égard).
2° le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le syndicat lors des 2 années précédentes, et le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires au cours de cette période;	Cette information est utile pour évaluer la régularité des contributions et la santé financière de la copropriété. Cependant, comme mentionné précédemment, il serait nécessaire d'inclure l'information relative aux arriérés de paiement des copropriétaires considérant la responsabilité du paiement de ces arriérés incombant à l'acquéreur. Le droit d'obtenir cette information est d'ailleurs déjà prévu à l'article 1069 du <i>Code civil du Québec</i> .
3° le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété;	Cette information devrait être complétée par des prévisions à court terme des besoins financiers, afin d'anticiper les dépenses imminentes. On pourrait aussi indiquer le montant prévu au budget pour ces dépenses courantes de fonctionnement, pour une meilleure compréhension de l'état de la situation.
4° le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux 2 derniers états financiers de la copropriété;	Cette disposition permet de mesurer la gestion financière récente. Une comparaison avec les budgets prévisionnels pourrait être ajoutée, pour mieux évaluer l'efficacité de la gestion.
5° une mention à l'effet que le syndicat est le titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'article 1073 du Code civil;	Comme mentionné, la simple mention que le syndicat est titulaire des assurances prévues par la loi nous paraît insuffisante. À l'instar de l'Ontario, il serait pertinent d'inclure une copie des polices d'assurance ou, minimalement, des certificats d'assurance, afin d'offrir une meilleure transparence.
6° le montant total du fonds d'auto assurance et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;	

<p>7° une description sommaire :</p> <p>a) des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat, au cours des 5 dernières années, qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de l'une de ses principales composantes;</p> <p>b) des sinistres ayant affecté, au cours des 5 dernières années, la partie privative faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble;</p> <p>c) des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes au cours des 5 dernières années, et ceux prévus pour les 10 prochaines années ou devant être effectués à brève échéance à la suite d'un imprévu;</p> <p>d) des litiges en cours auxquels est partie le syndicat et qui font l'objet d'une procédure devant un tribunal.</p>	<p>a) Cette disposition est d'une importance capitale. Toutefois, la description pourrait être plus détaillée, avec des précisions sur les actions prévues suite aux inspections et sur l'impact financier des sinistres et litiges.</p> <p>b) Cela devrait inclure une mention des coûts des dommages et réparations que cela a occasionnés.</p> <p>c) On devrait préciser, à l'un ou l'autre endroit, non seulement la nature des travaux majeurs, mais aussi leurs coûts. En effet, si des travaux majeurs (ascenseurs, toiture, etc.) ont été payés récemment, à même le fonds de prévoyance, cela peut expliquer une disparité avec l'étude du fonds de prévoyance.</p> <p>d) Davantage de détails devraient être requis, soit les informations prévues aux sections 3.8 et 3.9 de la DRCOP.</p>
--	---

- ✓ **Des précisions devraient être apportées à l'article 10 afin d'assurer une meilleure transparence de la situation financière, physique et juridique de la copropriété.**

4. L'ACOMPTE

Les articles 11 à 13 du projet de Règlement visent à déterminer les conditions et modalités de l'acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise par le dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel conformément à l'article 1791.1 du *Code civil du Québec* :

<p>Art. 11 du projet de Règlement</p> <p>11. Seuls les membres des ordres professionnels suivants peuvent détenir dans un compte en fidéicommiss un acompte visé à l'article 1791.1 du Code civil, édicté par l'article 66 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, chapitre 28) et modifié par l'article 1 de la Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (2021, chapitre 7) :</p> <p>1° Barreau du Québec;</p> <p>2° Chambre notaires du Québec;</p> <p>3° Ordre des administrateurs agréés du Québec;</p>

4° Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

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

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

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

Tout d'abord, à l'instar des recommandations formulées lors de la consultation en 2021, le Barreau du Québec salue le choix de n'autoriser que des membres d'ordres professionnels disposant d'un fonds d'indemnisation à détenir ce dépôt de l'acompte. Cela permettra une protection adéquate en cas d'utilisation des sommes à des fins autres que celles pour lesquelles elles ont été remises au professionnel conformément à l'article 89.1 du *Code des professions*. Le montant maximal autorisé du dépôt dans ce compte ne devrait pas dépasser le plafond en matière d'indemnisation par l'ordre professionnel.

L'article 89.1 du *Code des professions* prévoit les critères d'ouverture à l'indemnisation par le fonds d'indemnisation de l'ordre professionnel. Comme l'un de ces critères est la remise des sommes dans le cadre de l'exercice de la profession, afin que ce critère soit satisfait, il doit s'agir d'une profession pour laquelle la détention de sommes en fidéicommiss fait partie de l'exercice de la profession, notamment les avocats et les notaires.

À l'instar de ce qui est prévu pour les autres professionnels visés par le règlement, nous suggérons d'ajouter une mention visant à éviter les conflits d'intérêts. Ainsi, nous recommandons de préciser que ce professionnel doit être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans le projet de construction ou avec les parties impliquées. En plus des règles déontologiques s'appliquant aux membres des ordres professionnels, cette protection viserait à éviter des situations de conflits en amont.

Quant aux modalités prévues aux articles 12 et 13, elles visent à protéger les droits de l'acheteur et nous semblent à ce titre être appropriées.

- ✓ **Les professionnels autorisés à recevoir l'acompte ne devraient pas avoir d'intérêt avec le projet de construction.**

CONCLUSION

Le Barreau du Québec salue l'entrée en vigueur prochaine du Règlement qui permettra la mise en œuvre d'obligations essentielles en matière de copropriété assurant la transparence de l'information disponible et la protection des droits des copropriétaires et acheteurs. Certaines précisions devraient être apportées au Règlement afin d'assurer une meilleure compréhension et une campagne d'information et des outils devraient être mis à la disposition du public pour faciliter la gestion du changement.