



Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Dossier Projet de Loi n° 16

Entrevue exclusive
avec la ministre des Affaires
municipales et de l'Habitation



PCUR

Mieux gérer les
parties communes
à usage restreint

NOUVELLES EXIGENCES ÉLECTRIQUES

Ce que change le
Code du bâtiment pour
vos copropriétés

REVUE DE JURISPRUDENCE 2025

Décisions marquantes
et enseignements
pour les syndicats



ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



***Chez Desjardins
Sécurité du Bâtiment,
notre mission est d'assurer
votre protection!***

**SERVICE
24/7**

ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
DÉTECTEUR CO • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA

Desjardins Sécurité du Bâtiment
vous offre une vaste gamme de services
pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

Vente et service : 514 768-6315
www.dsbmontreal.com

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

4 Éditorial national

Un regard vers l'avenir
par Yves Joli-Coeur, Ad. E.,
président du RGCQ - Provincial

6 Direction générale du RGCQ

Yves Nadon : un leadership rassembleur pour une copropriété forte et durable

Les premiers pas d'une nouvelle direction au RGCQ



8 Dossier

Projet de Loi n° 16

Entrevue exclusive avec la ministre responsable de l'Habitation

Règlement d'application en copropriété divise : enfin des balises pour préserver le patrimoine bâti

12 Nouvelles règles en matière de copropriété divise

22 Gestion financière et entretien de l'immeuble

PCUR – Mieux comprendre, mieux planifier

30 Chronique gestion

Parties communes à usage restreint : le casse-tête de la répartition des coûts

par Julien Gobeil Simard



36 La copropriété repose-t-elle sur les principes de la démocratie?

Réflexion québécoise à partir d'un regard européen
par Yves Joli-Coeur, Ad. E.

38 Électricité en copropriété

Ce que vont changer les nouvelles exigences du Code du bâtiment

42 AGA en copropriété :

les règles, les outils et les bons réflexes



46 Réinventer la gestion de copropriété grâce au numérique

52 Une brève revue jurisprudentielle de l'année 2025

par Richard Lecouffe

58 Actualités

Antennes de télécommunication et destination de l'immeuble

60 Effondrements d'immeubles - quand l'inaction devient un risque collectif



Info RGCQ

62 Chronique info-gestion

Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété
par Hubert Miron

63 RGCQ - chapitre de Montréal

Le gestionnaire de copropriété : un allié indispensable pour la santé de votre immeuble
par Catherine Pépin

64 RGCQ - chapitre de Québec

Qui se préoccupe vraiment de vos condos?
par Michel Paradis, Ad. E.

65 RGCQ - chapitre de l'Outaouais

La vente d'une fraction sous contrôle de justice
par Michel Mancini

66 Calendrier des activités des formations 2025-2026

Un regard vers l'avenir

par **Yves Joli-Coeur, Ad. E.**,
président du RGCQ - Provincial

Le règlement gouvernemental tant attendu est désormais en vigueur. Il vient compléter la réforme entreprise par l'adoption du projet de loi n°16 en 2019, laquelle visait à moderniser le régime juridique de la copropriété divise au Québec. Cette réforme poursuivait trois objectifs fondamentaux :

- Renforcer la protection des acheteurs, en favorisant une divulgation plus complète de l'information sur les affaires du syndicat et sur l'immeuble dans lequel se situe l'unité à vendre;
- Assurer la pérennité du patrimoine bâti, par l'obligation de constituer un carnet d'entretien;
- Accroître la prévisibilité financière des copropriétés, notamment par un encadrement resserré du fonds de prévoyance et la réalisation obligatoire d'une étude permettant de planifier adéquatement les besoins à long terme.

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) a été au cœur des discussions ayant mené à l'adoption de ce nouveau cadre. En intervenant activement auprès des autorités publiques, il a contribué à faire valoir les préoccupations du milieu et à influencer les orientations retenues.

Ce numéro du *Condoliation* propose une analyse des principales dispositions du règlement, qui constitue un jalon important dans l'évolution du droit de la copropriété. Vous y trouverez également une entrevue exclusive avec la ministre responsable de l'Habitation, madame France-Élaine Duranceau, qui commente les mesures récemment mises en œuvre et annonce la possibilité d'ajustements à venir.

À cet égard, la ministre évoque la question de l'attestation du syndicat de copropriétaires, dont la remise au copropriétaire vendeur suscite différentes interprétations, selon le moment de la transaction en cours. Elle indique qu'un encadrement plus précis



pourrait être envisagé si la situation le requiert. Elle se montre également favorable à une harmonisation avec le formulaire DRCOP de l'OACIQ, ce qui simplifierait les démarches pour les vendeurs et les professionnels de l'immobilier.

La ministre exprime par ailleurs son ouverture à réintégrer certaines recommandations formulées en 2012 par le Comité consultatif sur la copropriété, écartées lors de l'adoption du projet de loi n°16. Elle cite notamment la possibilité de mettre sur pied un tribunal spécialisé virtuel en matière de copropriété, inspiré du modèle ontarien. Une telle instance favoriserait une résolution plus rapide et spécialisée des différends, tout en allégeant le fardeau des tribunaux de droit commun.

Une réflexion est également amorcée sur la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété. L'idée de soumettre ces professionnels à un permis d'exercice, délivré par un organisme de contrôle – existant ou à constituer – est à l'étude. De même, la possibilité d'imposer une formation obligatoire aux administrateurs de syndicats, à l'instar de ce qui existe en Ontario, est envisagée, sous réserve de la faisabilité financière du projet.

Ces perspectives invitent à un optimisme mesuré quant à l'évolution du cadre juridique de la copropriété divise au Québec. Si les nouvelles obligations liées au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance produisent leurs effets à moyen ou long terme, elles constituent déjà une avancée structurante.

Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce numéro du *Condoliation*, qui propose également une variété d'articles portant sur d'autres enjeux d'actualité susceptibles d'alimenter votre réflexion et de soutenir vos pratiques. □

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec Provincial –
RGCQ Provincial

1200, avenue McGill College,
bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgcq.org

Direction

Gabrielle Tournier

Coordination

Jade Serbah

Équipe éditoriale

M^e Michel Paradis
Gabrielle Tournier
Jade Serbah
Hélène Joli-Coeur
Richard LeCouffe, révision
juridique
Caroline Martel
Véronique Martel

Équipe de rédaction

Caroline Martel
Véronique Martel
Jade Serbah
Richard LeCouffe

Révision linguistique et révision des maquettes

Frédérique LeBlanc

Publicité

Diane Ménard -
d.menard@rgcq.org

Production graphique

Bernard Lamy -
blamylamy@gmail.com
Sophie Bellemare

Impression et distribution

Imprimerie Solisco inc.
Scott (Québec)

Dépôt :

Bibliothèque nationale
du Québec
Envoi de publication
convention # 42063014



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



AU SERVICE DE MONTRÉAL DEPUIS
PLUS DE 40 ANS

L'expert en rénovation et en gestion de sinistres en copropriété

Un sinistre va souvent au-delà des dommages matériels

il peut affecter les assureurs, les copropriétaires, les administrateurs, et peut nécessiter l'intervention d'un syndic d'assurance en cas de pertes importantes. Conscient de ces implications, **Newsam Construction** assure un contrôle de qualité irréprochable à chaque étape du processus.

Newsam Construction excelle dans la gestion des rénovations techniques et des sinistres complexes dans les copropriétés divisées, qu'ils soient causés par l'eau ou par le feu.

Newsam combine l'expertise juridique, les compétences techniques en matière de construction et la maîtrise de la dynamique de groupe pour apporter des solutions sur mesure.

Faites confiance à une équipe réputée pour son professionnalisme, son souci du détail et son respect des délais et des budgets.

Newsam Construction transforme chaque défi en opportunité et redonne sérénité et éclat à votre copropriété.



Contactez Paul Schapira
paul@newsam.ca
ou au 514 969-8757

Newsam Construction
316, Avenue Victoria
Westmount (Québec)

514 484-5020
www.newsam.ca
RBQ : 8279-2896-42



Yves Nadon : un leadership rassembleur pour une copropriété forte et durable

RENCONTRER, ÉCOUTER, COMPRENDRE.

Voilà comment Yves Nadon a entamé son mandat, en prenant le temps de rencontrer la majorité des administrateurs et administratrices des conseils d'administration de toutes les régions, ainsi que de nombreux professionnels actifs dans le domaine de la copropriété. Un geste notable qui témoigne d'un engagement sincère : celui de bien cerner les défis, les réalités terrain et les opportunités de croissance propres à chaque milieu.

UNE VISION LUCIDE DES ENJEUX DE LA COPROPRIÉTÉ

M. Nadon démontre une compréhension profonde des particularités du secteur, reconnaissant que les syndicats de copropriétaires sont de tailles variées et ont des besoins bien différents. Il met également en lumière l'importance cruciale des enjeux liés à la loi n° 16 de 2019, qui touche directement la gouvernance, la transparence et la pérennité des immeubles collectifs.

Conscient que pour une majorité de copropriétaires, leur unité représente l'investissement d'une vie, il insiste sur la nécessité de renforcer le cadre législatif et les pratiques pour assurer une meilleure protection du patrimoine bâti.

RIGUEUR, BIENVEILLANCE ET AMÉLIORATION CONTINUE

Animé par une passion authentique pour l'immobilier, Yves Nadon incarne un leadership axé sur la rigueur, la collaboration et l'amélioration continue. « L'amélioration continue, c'est un état d'esprit. Chaque défi est une opportunité d'apprendre et de faire mieux », affirme-t-il. Une philosophie qui cadre parfaitement avec la mission du RGCQ et les attentes de ses membres.

Ses capacités à mobiliser les équipes autour d'objectifs communs, à instaurer une culture de dialogue et à favoriser la mise en commun de bonnes pratiques seront des atouts précieux dans un contexte de transformation. « La copropriété est en pleine évolution au Québec. Il est essentiel d'accompagner les copropriétaires, les administrateurs, les gestionnaires et les professionnels dans cette transition, en leur offrant des outils, des formations et une voix forte auprès des instances décisionnelles », ajoute-t-il. ▣





Assurance Condo

Un programme d'assurance de copropriété exclusif

Nouveau programme disponible pour les syndicats de copropriété de 25 unités et moins

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** propose un programme d'assurance spécialement conçu pour répondre aux besoins des syndicats de copropriétés, offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

Adhérez à ce programme et profitez gratuitement de nombreux services exclusifs :

- ✓ Prix avantageux;
- ✓ Courtiers spécialisés en assurance de la copropriété;
- ✓ Remboursement des frais du gestionnaire lors des sinistres couverts;
- ✓ Service d'accompagnement par un expert en sinistre pour vos réclamations et sinistres sous franchise, incluant un suivi personnalisé de vos droits et obligations, une assistance dans vos démarches auprès des assureurs, et un suivi de l'évolution du règlement afin de réduire les délais;
- ✓ Optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- ✓ Participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires.

On vous assiste au-dessus et en-dessous de votre franchise dans les règlements des sinistres.

Pour plus d'information, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. (514) 904-4434

pbeauvais@bflcanada.ca

Règlement d'application en copropriété divise : enfin des balises pour préserver le patrimoine bâti

« *Une avancée majeure* »,
affirme la ministre France-Élaine Duranceau

Attendu depuis plus de cinq ans, le règlement d'application des dispositions du projet de loi n° 16 (devenu le chapitre 28 des lois de 2020) sur le fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et l'attestation sur l'état de la copropriété sont finalement entrés en vigueur le **14 août dernier**.

Afin de mieux éclairer ces développements, *Condoliation* a reçu à ses bureaux la ministre responsable de l'Habitation, madame France-Élaine Duranceau, pour une entrevue exclusive afin de discuter de tous ces enjeux — et bien d'autres — en profondeur.

Propos recueillis par **Véronique Martel**

LE RÈGLEMENT D'APPLICATION DU PROJET DE LOI N° 16

Condoliation : Après l'adoption du projet de loi n° 16, en 2020, il aura fallu attendre plus de quatre ans pour que le gouvernement publie la première version du règlement, en septembre 2024. Pourquoi avoir attendu aussi longtemps?

France-Élaine Duranceau : Il a fallu préparer le terrain. Dès l'adoption de la loi, en janvier 2020, la communauté a exprimé le besoin de moduler les exigences du carnet d'entretien en fonction des caractéristiques de l'immeuble. Cela a nécessité des ajustements législatifs, concrétisés par le projet de loi n° 31 en février 2024, après mon entrée en fonction.

Nous avons également consulté un groupe de travail constitué d'experts, dont M^e Yves Joli-Coeur et Julien Gobeil-Simard, dirigeant d'une firme d'ingénieurs et de technologues. Les discussions n'étaient pas toujours unanimes, mais tout le monde s'accordait à dire qu'il fallait rapidement un cadre clair et opérationnel.

Le 11 septembre 2024, une première version du règlement a été publiée. Une révision rigoureuse a été indispensable pour trouver le juste équilibre entre les nouvelles exigences et les capacités des copropriétés, garantissant ainsi une meilleure protection, une prévisibilité accrue et une gouvernance optimisée. C'est cette recherche d'équilibre qui a dicté les modifications jusqu'à la version finale.



LE FONDS DE PRÉVOYANCE ET LE CARNET D'ENTRETIEN

Condoliation : Quelles sont les principales modifications apportées au règlement final?

France-Élaine Duranceau : Le principal changement est la révision aux dix ans du carnet d'entretien, pour les immeubles de huit unités ou moins, ou de trois étages maximum. Même chose pour les copropriétés avec des parties communes exclusivement extérieures, comme des stationnements ou des terrains. Il s'agit alors de copropriétés horizontales, où le bâtiment lui-même est totalement privatif. Nous estimons que les risques sont limités dans ces cas.

L'ATTESTATION SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

Condoliation : Le nouvel article 1068.1 du *Code civil du Québec* prévoit une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété. Une interprétation restrictive envisagée par la Société de l'habitation du Québec (SHQ) limiterait son obtention à l'après-promesse d'achat. Or, le RGCQ préconise une remise de l'attestation dès la mise en marché d'une fraction, afin d'assurer une meilleure information des parties. Qu'en pensez-vous?

France-Élaine Duranceau : Nous avons bien sûr pris note de la position du RGCQ. Cependant, cette distinction ne devrait pas entraver le bon déroulement des transactions. Il nous a semblé préférable d'adopter la version actuelle du règlement plutôt que de retarder davantage sa mise en œuvre pour une nouvelle rédaction.

Si des précisions s'avéraient nécessaires, elles pourraient être apportées par un autre projet législatif, dans les prochains mois. Par ailleurs, rien n'interdit aux acteurs du milieu de rendre l'attestation disponible quand bon leur semble. Les pratiques et la pression du marché devanceront peut-être la législation.

ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES

Condoliation : Y aura-t-il un accompagnement pour aider à l'application des nouvelles exigences?

France-Élaine Duranceau : Je pense qu'il y a deux volets. D'une part, on vient donner un cadre et des outils clairs aux copropriétaires, aux syndicats de copropriétaires et même aux gestionnaires de copropriété, pour avoir une gestion plus serrée et commune, pour guider les décisions financières. Il s'agit d'un dénominateur commun pour encadrer les pratiques de tous, y compris des bénévoles qui s'investissent dans les syndicats de copropriétaires, pour mieux préserver la valeur de l'immeuble.

Et puis d'autre part, au gouvernement, notre rôle est de diffuser de l'information, de la rendre la plus claire et accessible possible. Nous avons déjà commencé à travailler sur des guides et des dépliants explicatifs. Nous allons continuer d'être à l'écoute de nouveaux commentaires qui pourraient être exprimés.

Condoliation : Quel rôle pour les associations comme le RGCQ?

France-Élaine Duranceau : Le RGCQ est en première ligne! Il est en contact avec les acteurs, il comprend bien ces règles et peut accompagner les syndicats comme les gestionnaires. Il ne faut pas oublier que le RGCQ a aussi contribué à élaborer ces règles, et ça, c'est précieux.

Si le besoin se fait sentir, nous pourrions envisager d'offrir de la formation par l'intermédiaire de la SHQ. Je resterai en lien avec le RGCQ pour suivre ce qui se passe sur le plancher des vaches.

Trois revendications historiques du RGCQ sont maintenant réalisées : obligation de faire une étude de fonds de prévoyance, contribution planifiée à ce fonds et tenue d'un carnet d'entretien.

À l'instar de nombreuses recommandations, celles-ci avaient été formulées, documentées et appuyées en 2012 par le Comité consultatif sur la copropriété, alors mis sur pied par le gouvernement et dont faisait partie le RGCQ.

DU PAIN SUR LA PLANCHE

Inspirées des meilleures pratiques observées au Canada et à l'étranger, ancrées dans les besoins observés sur le terrain, plusieurs de ces recommandations législatives formulées demeurent néanmoins en plan depuis au moins 2012. Le RGCQ constate les impacts de l'inaction législative sur les syndicats de copropriétaires au quotidien. Si la ministre responsable de l'Habitation s'est dite sensibilisée et a fait preuve de compréhension, il reste néanmoins un chemin important à parcourir. Le milieu espère que cette relance réglementaire ne sera pas qu'un soubresaut ponctuel, mais le début d'un véritable rattrapage politique attendu depuis plusieurs décennies.

ENCADRER LA PROFESSION DE GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

Condoliation : Reprendrez-vous l'idée d'encadrer la profession de gestionnaire de copropriété, comme le prévoyait le projet de loi n° 401, en 2018 : instaurer un permis, un registre ou un organisme de contrôle, à l'image du rôle de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)?

France-Élaine Duranceau : Cela fait partie des discussions que j'ai eues avec M^e Joli-Coeur. C'est en réflexion. Peut-être qu'un organisme

existant pourrait jouer ce rôle, plutôt que de créer une nouvelle association. On doit voir quels seraient les impacts. Pour l'instant, laissons vivre le nouveau règlement, qui devrait aider à structurer le milieu.

Condoliation : À un niveau moins engageant et moins contraignant, le RGCQ réclame depuis longtemps une formation obligatoire pour les administrateurs de copropriété et pour les gestionnaires professionnels. Est-ce une piste que vous seriez prête à soutenir, notamment pour favoriser une gestion éthique, conforme et prévisible des syndicats?

France-Élaine Duranceau : Toute obligation exige des ressources. Pour avoir travaillé dans le milieu de l'immobilier commercial et pour avoir participé à des transactions de vente de copropriété, je sais que la copropriété est un domaine complexe. La formation continue est importante, mais on évalue ce qui est le plus pertinent avant d'imposer quoi que ce soit, et on exerce une veille aiguisée. Je trouve ça aussi très sain que les acteurs comme le RGCQ prennent la parole pour sensibiliser aux enjeux de gestion et de prévisibilité financière des copropriétés. C'est un effort collectif.

PLACER LA COPROPRIÉTÉ « SUR LE ROND D'EN AVANT »

Condoliation : Plusieurs recommandations du Comité consultatif de 2012 se font toujours attendre, comme résolution des conflits, fusion de syndicats, copropriétés en difficulté, mutualisation des fonds. Quels sont vos prochains pas en matière de copropriété?

France-Élaine Duranceau : Dans le contexte actuel de la crise du logement, la copropriété n'était pas « sur le rond d'en avant ». L'accès au logement, les projets en attente et la réforme du Tribunal administratif du logement sont les priorités qui ont mobilisé nos efforts. Ça a été fait. En copropriété, on a avancé aussi, et je suis d'accord qu'il reste beaucoup à faire. On analyse ce qu'il faut pour aller de l'avant. On verra s'il y a des éléments qui devraient et pourraient être inclus dans un projet de loi à l'automne.

Condoliation : Le milieu de la copropriété espère toutefois que cet horizon législatif à l'automne ne sera pas qu'un vœu pieux, mais une réelle opportunité pour corriger les angles morts du cadre actuel. Comment faire pour que le gouvernement place la copropriété « sur le rond d'en avant », comme vous dites?

France-Élaine Duranceau : Comme je le mentionnais, il y a une conjoncture actuellement avec la crise du logement qui a mis beaucoup l'accent sur les besoins criants dans le marché locatif. Donc je pense qu'il faut être présent. Dans le secteur de l'habitation, chaque groupe



Bien plus qu'un cabinet en droit de la copropriété

Notre équipe spécialisée accompagne syndicats de copropriété, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires dans tous leurs enjeux.

En plus de notre expertise en droit de la copropriété, nous offrons une gamme complète de services juridiques, tels que :

Conformité à la Loi 25

•
Conseils d'affaires

•
Divorce et séparation

•
Droit municipal

•
Fusion et acquisition

•
Litige fiscal

•
Litige successoral

•
Négociation et rédaction de contrats

•
Planification successorale

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupepcj.ca

855 633.6326

communications@groupepcj.ca

Nos bureaux sont situés à Montréal, Québec, Laval, Saint-Hyacinthe, Brossard, Sherbrooke et Granby.



défend avec beaucoup de conviction et de vigueur ses intérêts et ses opinions. Le secteur de la copropriété répond aux besoins de beaucoup de gens dans notre société – beaucoup de gens qui méritent d'être tout aussi entendus que d'autres secteurs. Et nous sommes là pour écouter et agir.

QUEL AVENIR POUR LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC?

Condoliation : Dans les contextes socioéconomique, environnemental et politique, la copropriété est à la croisée des chemins. Crise du logement, difficulté d'accession à la propriété, recul des mises en chantier de copropriétés, étalement urbain, crise climatique et âge du parc immobilier de copropriétés ne sont que quelques facteurs de pression. Comment voyez-vous l'avenir de la copropriété au Québec?

France-Élaine Duranceau : La conjoncture nuit à la performance du modèle, mais la copropriété reste une bonne porte d'entrée à la propriété, surtout en milieu urbain. Pour réussir la densification urbaine, plusieurs modèles doivent cohabiter et le mode de détention n'est pas le seul facteur à prendre en considération. La copropriété fait partie des solutions, au même titre que la construction de logements multilocatifs et que les usages et modes de détention mixtes. L'enjeu est l'offre. Je ne le vois pas dans la lorgnette de la copropriété, mais plutôt dans l'optique de créer des conditions gagnantes dans le marché. Ça veut dire que les villes qui ont reçu des pouvoirs spéciaux doivent faire preuve de courage politique pour contrer le « pas dans ma cour » et les utiliser pour permettre la réalisation de projets structurants.

Condoliation : En terminant, quel message souhaitez-vous adresser aujourd'hui aux milliers de copropriétaires québécois qui s'informent grâce à la revue *Condoliation*, et qui souhaitent savoir si le gouvernement reconnaît leur contribution et leurs défis au quotidien?

France-Élaine Duranceau : Dans tous les domaines, la contribution bénévole fait avancer notre société. En tant que copropriétaire moi-même, j'ai conscience de l'impact positif majeur des personnes qui s'investissent dans leur syndicat pour assurer une saine gestion. Leur dévouement et leur expertise sont remarquables et méritent d'être reconnus et encouragés.

Je pense aussi qu'il faut s'assurer que leurs enjeux sont entendus, et je réitère que le RGCQ doit prendre sa place dans la sphère médiatique. Du côté du gouvernement, nous sommes à l'écoute pour continuer à moderniser la copropriété dans l'intérêt des citoyens. □



Nouvelles règles en matière de copropriété divise

On l'aura attendu longtemps ce règlement du gouvernement qui complète la réforme provenant de la loi n°16 de 2019.

Ce règlement, entré en vigueur le 14 août 2025, a fait en sorte de « réveiller » les articles 1068.1, 1070.2, 1071 (la portion récente) et 1791.1 (la portion concernant les acomptes en fidéicommiss) du *Code civil du Québec*, qui « somnolaient » depuis l'adoption de cette loi, en janvier 2020. Le règlement enclenche donc :

- L'obligation pour les syndicats de copropriétaires de préparer une attestation sur l'état de la copropriété (article 1068.1 C.c.Q.);
- L'obligation pour les syndicats de copropriétaires de se doter d'un carnet d'entretien (article 1070.2 C.c.Q.);
- L'obligation pour les syndicats de copropriétaires de procéder à des études du fonds de prévoyance (article 1071 C.c.Q.);
- L'ajout de précisions concernant le versement d'acomptes en fidéicommiss, lors d'une transaction d'achat d'une unité de copropriété (article 1791.1 C.c.Q.).

VOTRE GUICHET UNIQUE POUR TOUT BESOIN JURIDIQUE EN MATIÈRE DE **COPROPRIÉTÉ**

POINT JURIDIQUE

Comment faire respecter la déclaration de copropriété?

Par M^e Martin Côté, avocat associé chez Dunton Rainville

La déclaration de copropriété, ce n'est pas qu'un simple document notarié. C'est le contrat constitutif de toute copropriété divise. Elle encadre les droits et obligations des copropriétaires, des locataires et de toute personne occupant l'immeuble. Son respect est donc fondamental à la vie collective en copropriété.

Pourtant, trop souvent, son application est négligée ou ignorée : *bruits excessifs, travaux non autorisés, appropriation de parties communes, manque d'entretien des parties privatives, stationnement illégal.*

Ces manquements, lorsqu'ils s'accumulent, nuisent gravement à la qualité de vie dans l'immeuble et risquent de diminuer la valeur des unités.

Chez Dunton Rainville, nous accompagnons régulièrement des syndicats dans la mise en œuvre de leur déclaration de copropriété. Voici un aperçu des démarches disponibles :

- ✓ **LA MISE EN DEMEURE** : formelle, rédigée par un avocat, elle ouvre la voie à des sanctions si le comportement fautif persiste.
- ✓ **LA MÉDIATION** : en cas de conflit persistant, ce mode de règlement est encouragé par la loi.
- ✓ **LE RECOURS EN INJONCTION OU EN RÉSILIATION DE BAIL** : lorsque tous les autres moyens échouent.

POURQUOI NE RIEN FAIRE PEUT COÛTER CHER ?

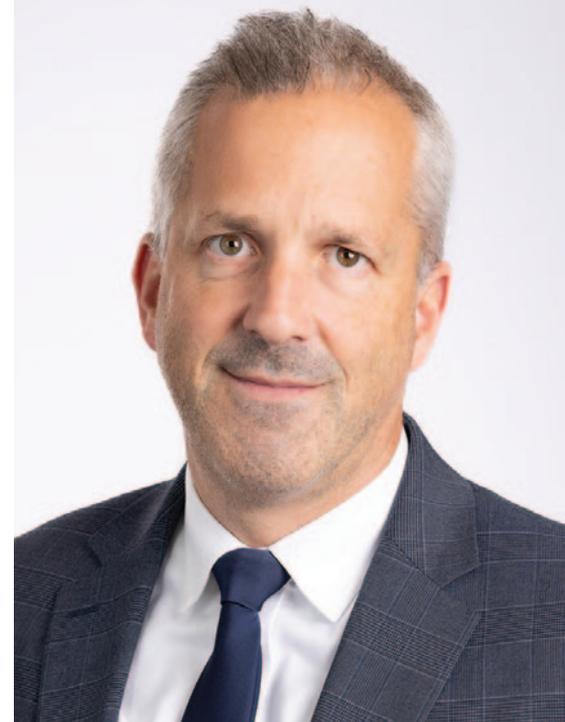
En vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, le syndicat est le gardien de la déclaration de copropriété. Son inaction face à une infraction peut engager sa responsabilité civile, ainsi que celle de ses administrateurs.

De plus, un copropriétaire lésé peut lui réclamer le remboursement des frais juridiques engagés pour faire valoir ses droits.



Bon à savoir

Plusieurs déclarations de copropriété permettent aux syndicats de récupérer les honoraires professionnels engagés pour faire respecter la déclaration de copropriété. N'hésitez pas à nous contacter pour vérifier si votre déclaration contient cette disposition ou pour savoir comme l'y intégrer.



**Vous avez des questions ?
Vous faites face à un copropriétaire délinquant ?**

Communiquez avec
M^e Martin Côté
mcote@duntonrainville.com
450 686.8683

Nous vous guiderons dans les meilleures stratégies à adopter, en conformité avec votre déclaration de copropriété et le *Code civil du Québec*.

Plus que jamais, Dunton Rainville est LE cabinet de confiance pour tout service juridique en matière de copropriété.

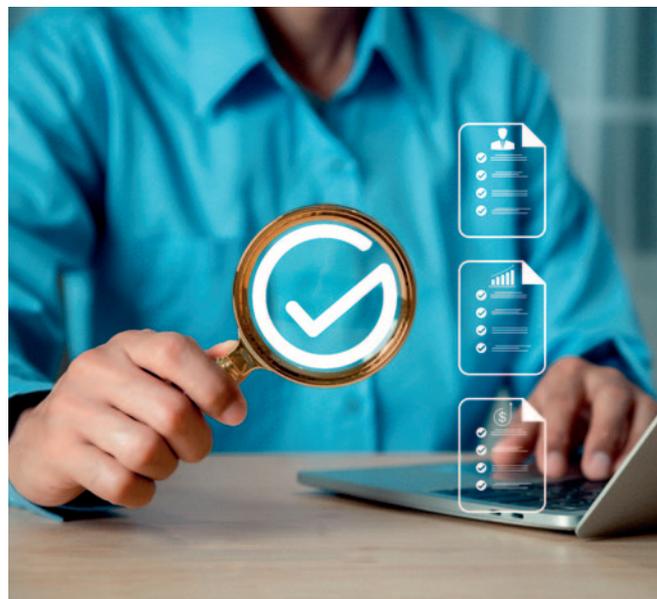
L'ATTESTATION SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

Depuis le 14 août 2025, tous les syndicats de copropriétaires doivent disposer d'une attestation sur l'état de la copropriété, qui doit être remise dans les 15 jours à un copropriétaire qui en fait la demande lorsqu'il met en vente son unité privative.

L'article 10 du règlement prévoit que cette attestation, datée et signée par une personne autorisée à la donner, doit contenir minimalement :

- a) Le montant total du fonds de prévoyance en date de l'attestation et la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours;
- b) Le montant total des contributions aux charges communes exigées et payées lors des trois années précédentes;
- c) Le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement;
- d) Le montant du surplus ou du déficit annuel des trois derniers états financiers de la copropriété;
- e) Une mention selon laquelle le syndicat est titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire;
- f) Le montant total du fonds d'autoassurance en date de l'attestation et le montant de la plus haute franchise prévue aux assurances souscrites par le syndicat;
- g) Une description sommaire des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat au cours des cinq dernières années, ainsi que des sinistres ayant affecté la partie privative concernée, le cas échéant, au cours des cinq dernières années, les réparations majeures et remplacements de parties communes effectués au cours des cinq dernières années et ceux prévus au cours des dix années à venir (avec le coût estimé pour ces travaux), la liste des litiges en cours auxquels le syndicat est partie et, enfin, les modifications apportées à la déclaration de copropriété au cours des trois dernières années.

Il va de soi que la mise en œuvre de cette mesure va demander certains ajustements au cours des prochaines années. Par exemple, les syndicats de copropriétaires n'ont pas tous une étude du fonds de prévoyance présentement et ceux-ci disposent d'un délai de trois ans



pour en faire faire une. De plus, une incertitude existe quant au moment où cette attestation doit être remise au copropriétaire. En effet, le premier alinéa de l'article 1068.1 du *Code civil du Québec* prévoit ceci :

« 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. »

Certains prétendent donc que l'expression « promettant acheteur » fait en sorte qu'une promesse d'achat doit d'abord être signée avant de demander l'attestation au syndicat. Or, si tel était le cas, le processus de transaction et les objectifs de transparence de la loi 16 seraient certainement perturbés. M^e Christine Gagnon, notaire émérite et sommité dans le domaine du droit de la copropriété au Québec, affirme pour sa part qu'aucune condition préalable - y compris la signature d'une offre d'achat - ne peut être imposée au copropriétaire qui demande l'attestation à son syndicat. Celle-ci constitue une obligation sans condition.

Rappelons par ailleurs que, lors de l'entrevue exclusive accordée au magazine *Condoliation*, la ministre France-Élaine Duranceau a évoqué la possibilité que des précisions soient apportées dans la loi à ce sujet, si cela s'avère nécessaire.

LE CARNET D'ENTRETIEN

Un carnet d'entretien est un outil de gestion qui a pour objet la tenue d'une liste et d'une description des parties communes de l'immeuble, ainsi que de l'historique des actions d'entretien entreprises ou projetées pour chacun des éléments inscrits.



+ PRÉSENCE

UN DUO DOTÉ D'UNE FIABILITÉ INCOMPARABLE

Développés pour les copropriétés, NOWA 4S et le service PRÉSENCE permettent une gestion de comptes multicouche. Une gestion globale du bâtiment est accordée aux syndicats, tandis que les propriétaires ont un accès limité à leur système.

Détection de l'eau ultrarapide

Connexion hybride wifi et cellulaire LTE

Application mobile et web simple

Synchronisation en temps réel

Cybersécuritaire

Soutien d'urgence 24/7

À PARTIR DE

25\$

/MOIS/PROPRIÉTÉ

**CONTACTEZ NOS EXPERTS
POUR PLUS D'INFORMATION
SUR CE DUO ET SUR
FINANCEMENT NOWA.**

1-877-287-7777 | nowa4s.com



CERTIFIÉ
PREVCAN

Pour qu'il soit reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié PREVCAN.

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

TOUT CE QU'UN
SYNDICAT DE
COPROPRIÉTÉ
RECHERCHE
AU MÊME
ENDROIT

Évaluateurs Agréés

LOI 16

Fonds de prévoyance
Carnet d'entretien
Attestation du syndicat

LOI 141

Valeur assurable
(coût de reconstruction)

ASA
AUBERT
SYLVAIN
+ ASSOCIÉS inc.
Évaluateurs agréés
depuis 1983

418 877-7777

info@aubertsylvain.com
www.aubertsylvain.com

5075, boul. Wilfrid-Hamel
bureau 230
Québec, QC G2E 5G3



Dossier | **PROJET DE LOI N° 16**

L'article 1070.2 C.c.Q., qui prévoit l'obligation pour les syndicats de faire établir un tel carnet d'entretien de l'immeuble, est entré en vigueur le 14 août 2025. Toutefois, les mesures transitoires de la loi 16 accordent un délai de trois ans aux syndicats pour y pourvoir. La date butoir pour établir un carnet d'entretien est donc le 14 août 2028. Toutefois, rien n'empêche les syndicats d'y voir dès maintenant, bien au contraire.

Les modalités minimales du carnet d'entretien sont prévues aux articles 1 à 6 du règlement. Elles se déclinent comme suit :

- a) Le carnet d'entretien est établi par un membre d'un des ordres professionnels suivants : l'Ordre des ingénieurs du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, l'Ordre des architectes du Québec ou l'Ordre des technologues professionnels du Québec. Les activités professionnelles principales de ce membre doivent concerner principalement la gestion, la construction, la rénovation, l'évaluation ou l'inspection immobilière. De plus, celui-ci ne doit pas être membre du conseil d'administration, ni gérant, copropriétaire ou occupant de l'immeuble, ni le conjoint d'une telle personne. Il ne peut pas non plus être actionnaire, dirigeant, administrateur ou employé d'une personne morale, d'une société ou d'une fiducie qui est copropriétaire de l'immeuble, qui l'occupe ou en est le gestionnaire;
- b) Il contient une liste et une description des parties communes et des matériaux, des appareils et de l'équipement qui les composent, ainsi que de ceux installés dans les parties privatives, mais dont le syndicat est responsable de l'entretien;
- c) Pour chacun des matériaux, des appareils et de l'équipement inscrit au carnet d'entretien, celui-ci doit indiquer la date d'installation, si connue, les réparations courantes déjà effectuées et les travaux d'entretien requis, les contrats conclus pour la réalisation de ces travaux et les contrats de garantie, rapports d'inspection, expertises et manuels d'entretien du fabricant s'y rapportant, le cas échéant;
- d) Une section du carnet doit contenir une estimation de l'état et de la durée de vie utile restante des matériaux, des appareils et de l'équipement inscrits, ainsi qu'une description des réparations majeures à effectuer sur ceux-ci et des remplacements au cours des 25 prochaines années, en précisant l'année de réalisation estimée pour chacun. Lorsque réalisés, la date et les coûts sont notés et les plans, devis et contrats ajoutés au carnet d'entretien;
- e) Le carnet d'entretien est mis à jour par le conseil d'administration du syndicat, au moins une fois l'an. Si certains travaux prévus n'ont pas été réalisés, les raisons de cette omission doivent être précisées;
- f) Le carnet d'entretien est révisé tous les cinq ans par un membre d'un des ordres professionnels prévus en a). Cependant, pour les immeubles constitués d'au plus huit parties privatives (excluant les espaces de rangement et les stationnements) ou de trois étages entièrement hors sol, la révision peut être faite minimalement tous les dix ans. La même exception s'applique si « aucune partie commune de l'immeuble n'est située dans un bâtiment », ce qui vise les copropriétés horizontales (article 5, alinéa 2 du règlement);
- g) Le professionnel qui révisé un carnet d'entretien est tenu de respecter certaines exigences précises (article 6 du règlement).



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



REPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES



FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES



DOUCHE



COUPE-FROID ET
MÉCANISMES



INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS



CLOISON VITRÉE



CALFEUTRAGE



RÉPARATION DE
SOLARIUM



INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX



INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE



INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01
info@bascoworld.com | bascoworld.com



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

70, de la Barre
Bureau 114, Longueuil
QC J4K 5J3
Tél.: 450 444-2868
Fax : 450 674-5826
dmac@gestior.com
www.gestior.com

Dossier | PROJET DE LOI N° 16



L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

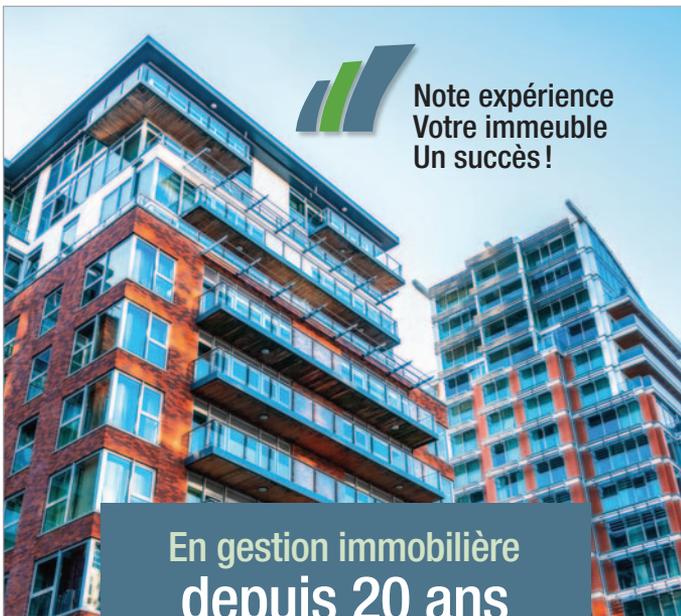
Tout comme pour les règles concernant le carnet d'entretien, celles applicables aux études du fonds de prévoyance sont en vigueur depuis le 14 août 2025, avec un délai de trois ans accordé aux syndicats pour s'y conformer, soit jusqu'au 14 août 2028.

Le règlement établit qu'une étude du fonds de prévoyance doit être réalisée par un professionnel répondant aux mêmes critères d'indépendance que pour l'établissement du carnet d'entretien. La seule différence à noter est qu'en plus des quatre ordres déjà mentionnés, le gouvernement ajoute les membres de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec (article 7 du règlement).

Par ailleurs, une étude du fonds de prévoyance doit être obtenue par le conseil d'administration de tous les syndicats, sans exception, minimalement tous les cinq ans. Il n'y a pas d'exception pour les petites copropriétés dans ce cas-ci.

L'étude du fonds de prévoyance doit être réalisée en se basant sur les données du carnet d'entretien, notamment quant aux réparations majeures et aux remplacements à effectuer minimalement au cours des 25 prochaines années. Elle doit au moins contenir :

- a) Le solde du fonds de prévoyance utilisé pour la réalisation de l'étude;
- b) Une estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement à l'année de réalisation estimée inscrite au carnet d'entretien;
- c) Une recommandation sur le montant devant être disponible au fonds de prévoyance au début de chaque année et sur les sommes à verser annuellement, en précisant, le cas échéant, la part réservée pour le financement des réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties;
- d) Une explication sur les calculs faits pour établir ces divers montants.



En gestion immobilière
depuis 20 ans



562, avenue Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7
514 619-6174
www.immoplex.com



NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

25+ Années d'expérience
dans le domaine

1200+ Études de fonds de
prévoyance réalisées

5000+ Expertises
cumulées

10+ Régions desservies
partout au Québec

NIVOEX.COM | INFO@NIVOEX.COM | SANS FRAIS 1-855-595-1265

Résumé des principales dispositions du règlement du 14 août 2025

Carnet d'entretien : Chaque copropriété doit établir un carnet d'entretien, devant être rédigé par un professionnel indépendant. Ce document centralise les informations sur l'état de l'immeuble, les interventions passées et les travaux à prévoir.

Étude du fonds de prévoyance : Une étude doit être réalisée par un professionnel indépendant tous les cinq ans.

Attestation du syndicat : Lors de la vente d'une unité, une attestation doit être fournie, garantissant la transparence sur l'état de la copropriété et sa santé financière.

DES MESURES TRANSITOIRES

Soulignons que l'article 14 du règlement prévoit que si des carnets d'entretien ou des études du fonds de prévoyance ont déjà été réalisés dans les deux années précédant le 14 août 2025, ces documents sont considérés comme valides pour une période de cinq ans s'ils répondent à tous les critères établis au règlement. La période de validité d'un carnet d'entretien conforme est de dix ans, pour les petites copropriétés et les copropriétés horizontales, comme prévu à l'article 5 du règlement.

LES ACOMPTE EN FIDÉICOMMIS

Enfin, l'article 11 du règlement prévoit que seuls les membres du Barreau du Québec, de la Chambre des notaires du Québec, de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec ou de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec peuvent détenir dans un compte en fidéicommis un acompte visé à l'article 1791.1 C.c.Q.

L'article 12 du règlement ajoute que le constructeur ou le promoteur mandate ainsi un membre d'un de ces ordres professionnels, à qui l'acheteur doit verser l'acompte directement. Le constructeur ou le promoteur ne peut en aucun cas faire ce versement à la place de l'acheteur.

Enfin, la date convenue pour la délivrance de la fraction peut être modifiée, de 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 (article 13 du règlement). □

Votre copropriété, notre priorité.

Synex | Invesa
AssuranceSM Cabinet en assurance de dommages

1 800 561-6560 | info@invesa.com

220-225, promenade du Centropolis, Laval (Québec)

Votre partenaire en assurance.

PLANIBATIMAT
LA PASSION DU BÂTIMENT
Assurez vous d'être conforme aux exigences des **Loi 16-122-141**

Étude de fonds de prévoyance et carnet d'entretien (Loi 16)
Bilan de santé et certificat d'immeuble
Inspections complètes : stationnements, façades (Loi 122)
Évaluation de la valeur de reconstruction (Loi 141)
Inspections ciblées : toitures, panneaux électriques, thermographies

-Inspection rigoureuse
-Rapports clairs et livrables numériques
-Des centaines d'immeubles inspectés au Québec

Profitez d'un rabais de 5% à 10%
sur nos services d'étude de fond de prévoyance et carnet d'entretien ou inspection thermographique en mentionnant le **RLCQ**

514 607-0000
Contact@planibatimat.ca
www.planibatimat.ca

Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques en copropriété : **Par où commencer et comment réussir ?**

Équiper une copropriété de bornes de recharge peut sembler complexe.

Chez Murbly, on simplifie vos démarches avec des conseils d'experts, des ressources sur mesure et un accompagnement clés en main.

Résultat : des solutions de recharge intelligentes et évolutives pour syndicats, gestionnaires et copropriétaires.

- ✓ Processus **simplifié**
- ✓ Analyse de la consommation énergétique pour **protéger les infrastructures** électriques existantes
- ✓ Stratégie de recharge **personnalisée**
- ✓ **Communication transparente** avec les copropriétaires
- ✓ Gestion de chaque étape pour une **tranquillité d'esprit totale**
- ✓ Et bien plus encore !



Vous n'avez pas à faire ces démarches seul-e.

Murbly vous accompagne pour rendre la recharge simple et sans tracas.



De l'intérêt initial...



...à la mise en œuvre finale.

murbly

Réservez votre consultation
gratuite aujourd'hui !

murbly.com/fr/consultation-gratuite/





PCUR – mieux comprendre, mieux planifier : déconstruire les idées reçues et répartir les responsabilités

Par **Caroline Martel**

La notion de « partie commune à usage restreint » (PCUR) compte de nombreuses zones grises, soulevant plusieurs questions. Qui paie quoi? Qui entretient quoi? Une compréhension incomplète peut mener à des erreurs coûteuses et à des tensions inutiles. Pour les syndicats de copropriétaires, mieux vaut prévenir que réparer. Planification et clarté s'imposent.

QUAND L'USAGE RESTREINT MÈNE À LA CONFUSION

Balcons, fenêtres, unités de climatisation, terrasses : autant d'éléments rattachés à une seule unité, mais juridiquement classés comme parties communes. Dès qu'ils sont à usage restreint, leur entretien et leur remplacement peuvent devenir un casse-tête comptable, juridique et technique.

« Ce n'est pas que ça crée de la confusion, c'est que c'est souvent ignoré. Ce n'est pas discuté ni pris en compte dans les calculs du fonds de prévoyance », constate Réjean Touchette, technologue professionnel et spécialiste des études de fonds de prévoyance.

Résultat? Les responsabilités sont floues, les budgets incomplets et les copropriétaires mal informés.

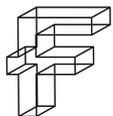
[Fiset légal]

cabinet d'avocats et de notaires



Cabinet d'avocats et de notaires en droit immobilier à Montréal

- Droit de la copropriété
- Droit notarial
- Droit de la construction
- Litige civil et commercial
- Arbitrage et médiation
- Vices cachés
- Baux commerciaux



1175 Avenue Bernard O, Bureau 301
Outremont (QC) H2V 1V5
fisetlegal.com

T. 514 277-1175
Fax. 514 277-1172
info@fisetlegal.com

Gestion financière et entretien de l'immeuble

**PCUR – MIEUX COMPRENDRE, MIEUX PLANIFIER :
DÉCONSTRUIRE LES IDÉES REÇUES ET DÉPARTAGER LES RESPONSABILITÉS**

QUE SONT LES PCUR?

Les PCUR sont des parties communes dont l'usage est réservé à un ou quelques copropriétaires uniquement. Leur statut hybride crée souvent une ambiguïté, car le droit d'usage ne signifie pas nécessairement une responsabilité exclusive.

PCUR TYPIQUES :

- Balcons et terrasses attenants aux unités privatives;
- Portes et fenêtres incorporées aux murs porteurs;
- Portes d'entrée individuelles;
- Espaces de stationnement intérieurs ou extérieurs;
- Unités de climatisation (du type bibloc), souvent installées sur le toit ou un balcon.

Le partage des coûts entre copropriétaires dépend non seulement de la nature de l'élément, mais aussi – et surtout – de la formulation de la déclaration de copropriété. Une phrase comme « les fenêtres seront remplacées selon les droits d'usage » peut sembler banale, mais elle

entraîne non seulement de la confusion, mais potentiellement des obligations financières majeures.

RESPONSABILITÉS : CE QUE DIT LA LOI ET LA RÉALITÉ

Selon le *Code civil du Québec*, les remplacements majeurs doivent être financés par le fonds de prévoyance, selon les quotes-parts de chacun des copropriétaires. Cependant, la déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires à ce fonds en ce qui concerne les PCUR. La décision dans l'affaire *Al-Adas c. Syndicat des copropriétaires Zuni* (2025 QCCQ 1308) a confirmé cette obligation de financement des remplacements et réparations majeures par ce fonds, même pour des éléments à usage restreint.

Cependant, lorsque la déclaration introduit des clauses fondées sur les droits d'usage (DU), les syndicats doivent mettre en œuvre des protocoles comptables évolutifs pour ventiler et suivre les contributions individuelles au fil du temps.

Parce que la copropriété,
c'est aussi une question
de chiffre!

- Certification d'états financiers (mission d'audit et d'examen)
- Mission de compilation (avis au lecteur)
- Déclarations fiscales
- Préparation de budget (incluant l'analyse de la déclaration de copropriété afin d'établir les clés de répartition)
- Tenue de livre et gestion financière
- Consultations diverses



désormeaux
patenaude inc.

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800
info@dpcpa.ca
www.dpcpa.ca



CHAQUE MINUTE COMPTE. CHAQUE DÉTAIL AUSSI.

En copropriété, un dégât dans une unité peut vite devenir un problème collectif.

Notre équipe intervient 24/7 pour contenir, réparer et restaurer — tout en respectant vos exigences, vos règlements, et la vie en communauté.



Restauration après un événement catastrophique



Recouvrement des pertes importantes et complexes



Récupération des dommages causés par le feu et la fumée



Récupération des dommages causés par l'eau et les inondations

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA/FR

Gestion financière et entretien de l'immeuble

**PCUR – MIEUX COMPRENDRE, MIEUX PLANIFIER :
DÉCONSTRUIRE LES IDÉES REÇUES ET DÉPARTAGER LES RESPONSABILITÉS**



Réjean Touchette,
technologue professionnel

« Une simple phrase dans la déclaration peut impliquer 30 ou 40 ans de gestion comptable individualisée, incluant les rendements sur les sommes versées », explique Réjean Touchette. Ce type de ventilation exige rigueur, constance et outils spécialisés – ce qui dépasse souvent les compétences des ressources internes du syndicat.

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE : COMMENT INTÉGRER LES PCUR?

La prise en compte des PCUR dans une étude de fonds de prévoyance nécessite :

- Une lecture minutieuse des articles de la déclaration portant sur la définition et le partage des PCUR (souvent dans les articles 2, 3 et 4);
- Une analyse technique de la nature de chaque élément;
- Une structuration financière complexe lorsqu'un financement individualisé est requis;
- La création de tableaux secondaires pour ventiler les dépenses par groupe de copropriétaires concernés.

PCUR ET FONDS DE PRÉVOYANCE : TROIS ERREURS FRÉQUENTES

- Ne pas inclure les balcons, terrasses ou fenêtres dans l'étude
- Penser qu'une facturation ponctuelle au copropriétaire suffit
- Confondre l'obligation d'entretien (au quotidien) et la prise en charge financière (remplacement majeur)



Chaque profession doit jouer son rôle : les juristes pour interpréter les clauses, les technologistes pour estimer la durée de vie utile des composants, les comptables pour structurer la ventilation financière, et les gestionnaires pour orchestrer le tout.

CE QU'ON PENSE... ET CE QU'ON OUBLIE

Dans les faits, plusieurs copropriétaires présumant à tort qu'une PCUR leur appartient entièrement. Or, le mur qui supporte une fenêtre, par exemple, demeure une partie commune. Le syndicat doit donc planifier son entretien, même si seule une unité en profite. Cette confusion fréquente peut entraîner des erreurs coûteuses et des tensions entre copropriétaires.

UN PROJET POUR CLARIFIER LES CHOSES

Pour mieux outiller les acteurs du milieu, Réjean Touchette, technologue professionnel, M^e Yves Papineau et Aline Desormeaux, CPA, mènent actuellement un projet collaboratif visant à documenter clairement les responsabilités financières liées aux PCUR. Leur objectif : proposer un cadre clair, accessible et concret, qui pourrait prendre la forme d'un guide, de fiches pratiques ou encore d'une formation à l'intention des syndicats, des gestionnaires et des professionnels.

« On est partis de dizaines de cas vécus pour dégager une centaine de questions très concrètes sur la gestion financière des PCUR. Notre but est de baliser les pratiques, pas de créer une théorie de plus », explique Réjean Touchette.



Accompagnement Loi 16, de l'étude à l'exécution



Loi 16 et gestion d'actifs

Regisco, votre allié
stratégique pour la conformité

- Étude du fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- État d'immeuble
- Plateforme numérique de maintien



Un accompagnement humain.
Des outils puissants.
www.regisco.ca

T. 514.316.1956
info@regisco.ca

NCV 30^{ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104

Cellulaire : 418-953-0612

martin@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48

Gestion financière et entretien de l'immeuble

**PCUR – MIEUX COMPRENDRE, MIEUX PLANIFIER :
DÉCONSTRUIRE LES IDÉES REÇUES ET DÉPARTAGER
LES RESPONSABILITÉS**

Parmi les questions soulevées dans le cadre du projet :

- Lorsqu'une déclaration de copropriété prévoit un remplacement « selon les droits d'usage », doit-on mettre en place un protocole comptable distinct pour suivre les sommes versées par chaque copropriétaire?
- Ce protocole doit-il inclure les intérêts générés au fil du temps?
- En cas de vente, que deviennent les sommes accumulées pour une unité?
- Que faire si un copropriétaire a versé trop... ou pas assez?
- Si aucun protocole n'a été prévu dans une copropriété ancienne, comment rattraper le financement?
- Un copropriétaire peut-il s'opposer aux travaux s'il est en situation de sous-financement?

M. Touchette résume bien l'enjeu : « Le financement selon les droits d'usage ne devrait pas être la norme. Il devrait rester une exception, car il complique considérablement la gestion à long terme. »

L'objectif du projet est donc de proposer, d'ici 2026, un document de référence structuré, fondé sur des cas réels et une analyse rigoureuse. L'idée n'est pas de trancher juridiquement, mais de lancer un débat, d'outiller les intervenants et de poser les bases d'une norme de pratique fondée sur l'expérience terrain. Ce document pourrait également devenir une ressource utile en cas de litige ou de divergence d'interprétation.

CLARIFIER POUR PRÉVENIR

L'entretien et le remplacement des PCUR, souvent banalisés, ont des conséquences majeures sur la gouvernance, les finances et la cohésion des copropriétés. Une meilleure compréhension collective des déclarations dans le cadre des études du fonds de prévoyance permettrait d'éviter erreurs, tensions et mauvaises surprises.

La clé : poser les bonnes questions dès aujourd'hui pour éviter de subir, demain, les conséquences des mauvaises décisions.

« Le plus tôt on pose les bonnes questions, le mieux on pourra financer les travaux au bon moment... et avec les bons contributeurs », conclut Réjean Touchette.

À terme, mieux comprendre les PCUR, c'est aussi bâtir une copropriété plus équitable, plus prévoyante et plus sereine.


VISION MAINTENANCE

**Maître de l'art
ENTRETIEN MÉNAGER**

Ménage régulier
Service de surintendant
Lavage de tapis
Lavage de vitres
Entretien de garage
Etc...

www.visionmaintenanceplus.com
514.916.1921

Une division de 

Nettoyage Maxi Clean votre spécialiste du nettoyage des conduits de ventilation!



Conduits et système de ventilation

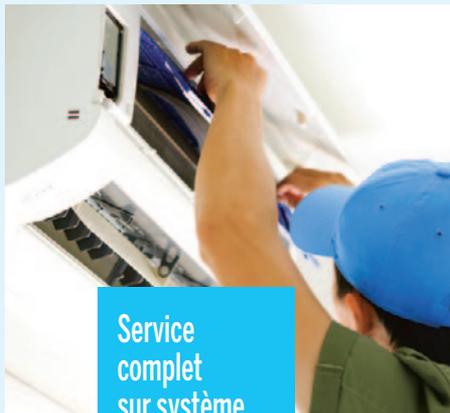
Chauffage et air climatisé

Échangeur d'air

Tout type de systèmes d'évacuation

Conduits de sécheuses et plus !

Service complet sur unité
de climatisation mural



Service
complet
sur système
de ventilation



Nettoyage
de conduits
de sécheuses

Confiez le nettoyage et la décontamination de vos conduits des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation à une équipe d'experts.

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL

**514 815.6102 - contact@maxiclean.ca
www.maxiclean.ca**

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Le casse-tête de la répartition des coûts

Le projet de loi 16 adopté en décembre 2019 contenait une réforme discrète, mais importante, de l'article 1064 du *Code civil du Québec* afin de préciser les règles entourant la gestion financière des parties communes à usage restreint (PCUR).

par **Julien Gobeil Simard**

Les copropriétaires qui ont l'usage de PCUR sont responsables des coûts d'entretien courant et des réparations mineures de ces parties. Pour ce qui est des réparations majeures et du remplacement de ces parties, en général, ces interventions sont payées par tous les copropriétaires, par le biais du fonds de prévoyance.

Cependant, l'article 1064 réformé nous dit que la déclaration de copropriété (DDC) **peut** prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.

Cette notion de répartition peut paraître simple, en principe, mais c'est tout le contraire en pratique. Explorons ensemble les morceaux de ce casse-tête.



QU'EST-CE QU'UNE « RÉPARTITION »?

Le Grand dictionnaire terminologique de l'Office québécois de la langue française, dans le contexte de gestion, donne la définition suivante : « Action de partager une quantité ou un ensemble afin d'en attribuer les parts. »

RÉPARTITION ET RESPONSABILITÉ : UNE DISTINCTION IMPORTANTE

Or, il est important de distinguer la répartition des coûts de la responsabilité d'effectuer les remplacements et réparations majeures nécessaires à la conservation des PCUR. Les PCUR sont des parties communes, et c'est le syndicat qui doit veiller à planifier et à faire réaliser ces travaux. Nous voyons très souvent des syndicats qui délèguent erronément à des copropriétaires de tels travaux, notamment dans les plus petites copropriétés.

Le syndicat ne devrait jamais se désintéresser des remplacements et réparations majeures de parties communes. La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance peut être répartie différemment du reste des parties communes en ce qui concerne les PCUR, si la DDC le prévoit explicitement, mais les clauses de répartition n'ont pas pour effet de transformer ces PCUR en parties privatives.

ECS Canada

Le partenaire par excellence en sécurité



**Agents de sécurité
et services de conciergerie**



ECS Canada compte sur plus de 450 agents de sécurité aux quatre coins du Québec.

L'agent de sécurité qui sera déployé sur votre contrat aura été soumis à un processus de recrutement et de formation rigoureux.



Patrouille de prévention



Grâce à sa centrale disponible 24h/24h et ce 7 jours.

ECS Canada pourra dépêcher l'un de ses patrouilleurs sur les lieux dans un délai de quelques minutes. Notre organisation pourra répondre à vos alarmes, vérifier l'état des lieux, évaluer les signes d'intrusion et effectuer le verrouillage et le déverrouillage de vos établissements.

ECS CANADA

www.ecscanada.com

Pour une soumission ou rencontre de présentation, il est possible d'écrire au alex.cordeau@ecscanada.com

Québec: 4000 rue Jean-Marchand, Suite 108, Québec, Québec, G2C 1Y6

Montréal: 8101 Elmslie, LaSalle, Québec, H8N 2W6

Saguenay: 930 rue Jacques-Cartier Est, Bureau Local C806, G7H 7K9



DES RÉPARTITIONS DIFFICILES À INTERPRÉTER

Chez Depatie Beauchemin Consultants et Hoodi, nos équipes lisent des centaines de DDC chaque année, dans le cadre de nos mandats d'étude du fonds de prévoyance. Trop souvent, nous relevons des clauses de répartition concernant les PCUR ambiguës.

Un exemple : une copropriété où il y a six balcons, dont la DDC mentionne que le coût de remplacement des balcons est réparti « en fonction de l'usage ». Est-ce que chaque unité qui a un balcon a un droit d'usage et il faut séparer le coût de remplacement en six? Est-ce qu'il faut mesurer le nombre de pieds carrés de surface de balcon et répartir le coût selon les dimensions? Un copropriétaire qui n'utilise pas son balcon doit-il contribuer au coût de remplacement?

On voit malheureusement beaucoup de clauses de répartition souffrant d'un manque de clarté et de précision, à différents degrés.

DES RÉPARTITIONS INUTILES OU INAPPLICABLES

Certaines DDC prévoient des répartitions que l'on pourrait qualifier de discutables. C'est notamment le cas pour les fenêtres, qui sont des PCUR dans les copropriétés verticales. Les fenêtres font trop souvent l'objet d'une clause visant à répartir le coût de leur remplacement afin que chaque copropriétaire soit responsable

Le syndicat ne devrait jamais se désintéresser des remplacements et réparations majeures de parties communes.

du coût de remplacement des fenêtres de son unité. Dans un contexte où toutes les unités sont munies de fenêtres et que le syndicat est responsable de planifier et de gérer ces travaux, en quoi une telle clause de répartition est-elle pertinente?

Certes, toutes les unités n'ont pas le même nombre de fenêtres. Toutefois, les valeurs relatives des fractions sont normalement établies en tenant compte, entre autres, de la superficie des unités, qui sont presque toujours corrélées avec le nombre de fenêtres et/ou leurs dimensions. Une répartition différente est-elle réellement utile?

De plus, pour répartir le coût du remplacement de toutes les fenêtres par condo, il faudrait d'abord être en mesure de ventiler tous les coûts du remplacement par condo : mobilisation de l'entrepreneur sur site, transport et manutention, équipement de levage, etc. Nous souhaitons bonne chance à quiconque demandera à un entrepreneur de fournir une telle ventilation des coûts.

On peut se demander pourquoi, dans autant de DDC, on tente d'individualiser les coûts de remplacement et de réparations majeures

de PCUR dont tous les copropriétaires disposent, comme les fenêtres et les balcons. Est-ce dans le but de réduire les charges communes? Pourtant, les sommes à prévoir pour le remplacement et les réparations majeures des PCUR, même si elles font l'objet d'une répartition différente, doivent être perçues auprès des copropriétaires pour les accumuler dans un fonds de prévoyance.

Il serait souhaitable que les DDC ne mentionnent pas de répartitions différentes pour le remplacement et les réparations majeures de PCUR, sauf si des copropriétaires ont l'usage de PCUR que d'autres n'ont pas (p. ex., seuls certains copropriétaires ont des terrasses sur le toit ou des stationnements ou encore ils n'ont pas accès au même nombre de stationnements).

LES CLÉS DE RÉPARTITION À LA RESCOUSSE

Depuis quelques années, la notion de « clé de répartition » a commencé à gagner en popularité dans les nouvelles DDC. L'idée est simple : toutes les déclarations de copropriétés ont un tableau qui indique la valeur relative des

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

82, rue de Brésoles, Montréal (Québec) H2Y 1V5

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

Rédaction d'études de fonds de prévoyance et de carnets d'entretien avant-gardiste

Culture d'entreprise de perfectionnement continu
Nous remettons en question le statu quo

www.condostrategis.ca



fractions (en %), ce qui permet de facilement répartir les charges communes. Pourquoi ne pas utiliser le même principe pour les PCUR lorsque l'on veut mettre en œuvre une répartition différente des coûts de remplacements et de réparations majeures? Il suffirait d'inclure un tableau avec des pourcentages qui permettraient au syndicat de facilement répartir ces charges. Cela devrait être un automatisme pour toute nouvelle DDC ou pour mettre à jour une DDC qui manque de clarté.

Pour les anciennes DDC qui comportent des clauses de répartition imprécises ou inutiles, ou bien dans des cas où il serait justifié d'ajouter une clé de répartition, les syndicats de copropriétaires peuvent se faire accompagner par un notaire pour les modifier. Évidemment, il y a tout un processus à suivre pour modifier l'acte constitutif de la DDC et des frais, mais l'administration de la copropriété en sera simplifiée pour les décennies à venir.

TENIR COMPTE DES RÉPARTITIONS DIFFÉRENTES : UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

Lorsque nos professionnels réalisent des études du fonds de prévoyance, il va de soi qu'ils doivent tenir compte des clauses ou clés de répartition et produire des projections et des recommandations financières en prenant ces règles en considération. En général, le principe est de créer des groupes de contributeurs. On aura toujours le groupe composé de **tous les copropriétaires** pour toutes les parties communes et les PCUR qui ne font pas l'objet d'une répartition différente. On aura aussi des groupes de contributeurs distincts pour les PCUR qui font l'objet de clauses de répartition particulières (p. ex., les groupes « Utilisateurs des terrasses sur le toit », « Utilisateurs de fenêtres, portes et balcons », « Copropriétaires commerciaux », etc.). Des projections et recommandations sont ensuite préparées pour chacun des groupes.

Tous les professionnels qui réalisent des études du fonds de prévoyance devraient analyser la DDC et tenir compte des répartitions différentes pour les PCUR afin de bien seg-

menter leurs recommandations. Cependant, ces derniers doivent être prudents afin de ne pas outrepasser leur champ de compétence. Il n'appartient pas au professionnel qui réalise l'étude de donner un avis légal sur la façon d'interpréter une clause de répartition. Le syndicat devra plutôt consulter un professionnel du droit au besoin.

Cela dit, ce n'est pas l'obtention d'une étude du fonds de prévoyance qui devrait marquer le point de départ de l'application des clauses de répartition. Le conseil d'administration a l'obligation de respecter les dispositions de la DDC, et si le syndicat fait affaire avec un gestionnaire immobilier, ce dernier devrait appuyer le conseil d'administration dans la gestion financière du syndicat. Si votre DDC comporte une clause selon laquelle seuls les copropriétaires au dernier étage doivent contribuer au fonds de prévoyance pour le remplacement éventuel des terrasses au toit et que cette disposition n'est pas respectée depuis dix ans, l'administration est en défaut. Une étude du fonds de prévoyance bien réalisée devra alors tenir pour acquis que ces copropriétaires n'ont jamais contribué pour le remplacement de leurs terrasses et pourrait recommander qu'un rattrapage soit fait.

VERS UN USAGE PLUS SAIN DES RÉPARTITIONS POUR LES PCUR

Avec le contexte légal de la copropriété divise qui se complexifie constamment, il faut espérer une gestion plus simple des coûts de remplacements et de réparations majeures des PCUR. Cela commence par des règles dans les DDC qui sont claires et limpides, idéalement sous forme de clés de répartition qui sont introduites seulement lorsque c'est utile de le faire et que le calcul est possible. Le tout facilitera la prise en charge de ces répartitions par les administrateurs et les gestionnaires qui sont chargés des finances du syndicat, par les professionnels qui réalisent des études du fonds de prévoyance. 

Beneva le choix n° 1 pour assurer votre immeuble en copropriété

- Couverture sans limites incluse en cas de refoulement des égouts
- Un prix compétitif
- Aucune règle proportionnelle en cas de réclamation
- Assurance protection juridique des entreprises disponible à peu de frais
- Possibilité de toujours faire affaire avec le même agent spécialisé en assurance syndicats de copropriété
- Conseils personnalisés et accompagnement pour la sélection des couvertures d'assurance de votre immeuble en copropriété

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com

Les assurances de dommages sont souscrites par Société d'assurance Beneva inc. et distribuées par Beneva inc., agence en assurances de dommages et ses partenaires autorisés. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages | © 2023 Beneva. Tous droits réservés MD Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva





GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Nous desservons
toutes les régions du Québec



DEPUIS
2004

OFFRE UNIQUE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DE 20 UNITÉS ET MOINS

- Garantie du meilleur service à la clientèle (7 jours sur 7)
- Aucun frais d'intégration (transfert de vos dossiers)
- 1^{er} mois de gestion sans frais (gratuit)
- Garantie du gel de prix des honoraires de gestion (pas de hausse annuelle tant que vous êtes client)

Appelez-nous dès maintenant pour obtenir une soumission
Sylvain Clermont, Vice-président 514 819-0227

5890, Avenue Monkland, bureau 16, Montréal Qc H4A 1G2
www.a1condo.ca / (514) 666-0222 / info@a1condo.ca

La copropriété repose-t-elle sur les principes de la démocratie?

RÉFLEXION QUÉBÉCOISE À PARTIR D'UN REGARD EUROPÉEN

par Yves Joli-Coeur



Le 6 juin 2025, à Lyon, j'ai eu le privilège d'assister à un colloque soulignant les 60 ans de la *Loi du 10 juillet 1965*, événement organisé par l'éditeur juridique français Édilaix.

Parmi les interventions marquantes, celle d'un juriste éminent en droit de la copropriété a retenu mon attention. Il affirmait que la copropriété reposait sur des principes de démocratie.

Cette affirmation, bien qu'acceptée sans débat dans le contexte français, m'a amené à réfléchir aux fondements de notre propre régime québécois de copropriété. Car s'il existe une parenté conceptuelle entre les deux systèmes, le Québec s'est éloigné de l'idée d'un modèle démocratique égalitaire pour adopter une gouvernance essentiellement patrimoniale et technique se rapprochant du modèle des sociétés commerciales. Le syndicat de copropriétaires québécois est ainsi constitué de deux organes décisionnels : un conseil d'administration doté de larges pouvoirs et qui gère au quotidien (avec ou sans l'appui d'un gestionnaire) et une assemblée des copropriétaires qui exerce une certaine surveillance de la conduite des affaires, certes, mais dont les pouvoirs demeurent limités.

LE VOTE SELON LA VALEUR RELATIVE

Contrairement à l'idéal démocratique du suffrage égalitaire, le *Code civil du Québec* établit, en matière de copropriété divise, un système de

vote pondéré. L'article 1090 C.c.Q. prévoit en effet que les copropriétaires exercent leur droit de vote en fonction de la valeur relative de leur fraction, laquelle est déterminée selon la nature, la destination, les dimensions et la situation de leur partie privative – sans égard à son usage.

Ce modèle crée un déséquilibre structurel : plus la valeur relative d'une fraction est élevée, plus le poids décisionnel de son propriétaire l'est également. Ainsi, le copropriétaire d'un grand appartement peut exercer une influence considérablement plus grande que celui d'un petit logement lors d'un vote de l'assemblée.

Il ne s'agit donc pas d'une démocratie fondée sur le principe

« une personne, une voix », mais d'un régime juridique qui s'appuie sur le droit de propriété. Le droit de vote reflète ici la quote-part détenue dans les parties communes, proportionnelle à l'importance de chaque fraction dans l'ensemble de l'immeuble. Cette mécanique traduit le partage de la propriété indivise sur les parties communes entre les copropriétaires, et non une volonté d'égalité arithmétique entre eux.

LES MAJORITÉS EN ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTAIRES

Cette logique se prolonge même dans les décisions les plus importantes, bien que le législateur ait prévu certains garde-fous. L'article 1097 C.c.Q. impose, pour certaines décisions importantes (p. ex., travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes), une majorité renforcée des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le calcul repose toujours sur la valeur relative des fractions, ce qui signifie qu'un copropriétaire détenant une large valeur relative pèse lourdement dans le vote, même si les autres copropriétaires sont plus nombreux.

Quant à l'article 1098 C.c.Q., il renforce encore davantage l'exigence de consensus pour certaines modifications majeures, telles que celles touchant le changement de destination de l'immeuble. Dans ce cas, il faut non seulement l'approbation des trois quarts des copropriétaires, mais ceux-ci doivent représenter 90 % des voix de l'ensemble de la copropriété, et non seulement des présents. Ce mécanisme de double majorité – en nombre de copropriétaires et en valeur de vote – introduit une forme d'équilibre. Il demeure cependant fondé sur la quote-part dans les parties communes. Il ne transforme pas pour autant la copropriété en une démocratie égalitaire, puisqu'un copropriétaire détenant une faible fraction n'exerce qu'un pouvoir limité, même sur les questions les plus structurantes.

L'EXCLUSION DU DROIT DE VOTE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT : UNE LOGIQUE DE SANCTION, NON D'INCLUSION

Là où le droit québécois marque une rupture encore plus nette avec la notion démocratique, c'est en excluant le droit de vote aux copropriétaires en défaut de paiement de leurs charges communes, conformément à l'article 1094 C.c.Q.

Autrement dit, le droit de vote en assemblée n'est pas un droit inaliénable découlant de la seule qualité de membre, mais un privilège assujéti au respect des obligations financières. Ce principe illustre une logique axée sur la préservation de l'intérêt collectif, bien éloignée de l'idéal démocratique qui reconnaît la participation de tous, y compris celle des copropriétaires en défaut.

Cette disposition n'a aucun équivalent dans la *Loi du 10 juillet 1965*, qui accorde à tous les copropriétaires, peu importe leur situation financière, le droit de voter à l'assemblée. Le législateur français a fait le choix d'un modèle inclusif, fondé sur la participation de tous, alors que le législateur québécois a privilégié l'exclusion dans une optique de discipline financière.

L'ABSENCE D'UN CADRE DE PARTICIPATION STRUCTURÉ : PAS DE DÉMOCRATIE SANS CONTRE-POUVOIRS

Le régime québécois de la copropriété divise ne correspond pas à une démocratie au sens classique du terme, mais il repose néanmoins sur des règles de gouvernance qui visent à encadrer la vie collective au sein

de l'immeuble. Bien que la participation des copropriétaires aux décisions soit encadrée par des règles de pondération et de majorité qui favorisent la logique patrimoniale, certains mécanismes permettent de corriger les excès ou les abus.

En ce sens, l'article 1103 C.c.Q. prévoit qu'un copropriétaire peut s'adresser au tribunal pour demander l'annulation – ou, à titre exceptionnel, la modification – d'une décision prise en assemblée lorsque celle-ci est partielle, a été adoptée dans l'intention de nuire, au mépris des droits des copropriétaires, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix. Ce recours constitue une garantie fondamentale contre les dérives du pouvoir majoritaire.

Par ailleurs, il importe de rappeler que le conseil d'administration constitue l'organe exécutif principal du syndicat. Il est chargé de prendre les décisions courantes, de décréter les travaux nécessaires et d'imposer les charges communes, après consultation de l'assemblée. Cette autorité s'exerce dans le cadre de la mission fondamentale du syndicat, énoncée à l'article 1039 C.c.Q., soit d'assurer la conservation de l'immeuble et de veiller à ce que les travaux requis pour son entretien et sa pérennité soient réalisés.

Certes, l'article 1086.2 C.c.Q. accorde la possibilité à un copropriétaire ou à un administrateur de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration lorsque celle-ci est partielle, a été adoptée dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. Il ne s'agit tout de même essentiellement que d'une garantie contre les dérives.

Dès lors, l'exercice démocratique des droits collectifs ne saurait servir à entraver la mission du conseil d'administration. La préservation de l'immeuble constitue un objectif prioritaire qui transcende les intérêts individuels. La copropriété n'est donc pas un régime fondé sur la volonté de la majorité à tout prix, mais un modèle juridique hybride, qui concilie le droit de propriété, l'intérêt collectif et la protection contre les abus décisionnels.

UNE GOUVERNANCE COLLECTIVE ET NON UNE DÉMOCRATIE

Contrairement à la perspective affirmée dans le droit français – où la *Loi du 10 juillet 1965* s'inscrit dans une tradition républicaine et participative –, le droit québécois ne cherche pas à construire un modèle démocratique de la copropriété. Il repose plutôt sur une vision de gestion collective du patrimoine, dans laquelle les droits sont proportionnels aux contributions et où le vote est un instrument de gouvernance privée, et non un fondement d'égalité politique.

Ce décalage mérite d'être souligné, surtout lorsque l'on tente d'appliquer au Québec, sans nuance, les principes de démocratie évoqués dans d'autres lieux. Si la copropriété québécoise comporte des mécanismes de délibération et de participation, elle ne peut être qualifiée de démocratie au sens propre du terme. 

ÉLECTRICITÉ EN COPROPRIÉTÉ :

CE QUE VONT CHANGER LES NOUVELLES EXIGENCES DU CODE DU BÂTIMENT

MODERNISATION
DES NORMES, SÉCURITÉ
ACCRUE ET ADAPTATION
À L'ÉLECTRIFICATION
DES IMMEUBLES



Le gouvernement
du Québec s'apprête
à moderniser les exigences
réglementaires en matière
d'électricité dans les
bâtiments, y compris
les copropriétés.

par **Caroline Martel**

Les projets de règlement publiés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) visent à mettre à jour les chapitres « Électricité » du *Code de construction* du Québec (chapitre V) et du *Code de sécurité* du Québec (chapitre II), intégrant notamment l'édition 2021 du *Code canadien de l'électricité* (CCE).

Cette réforme aura des impacts concrets pour les copropriétés, tant en matière de conformité que de gestion des infrastructures existantes et de planification de projets comme l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

UNE MISE À JOUR ATTENDUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La publication de ces deux projets de règlement dans la *Gazette officielle du Québec*, le 5 mars 2025, marque une étape majeure. Ces modifications visent à :

- Intégrer les avancées technologiques récentes en électricité.
- Harmoniser les normes avec le *Code canadien de l'électricité* 2021, publié par le Groupe CSA.
- Renforcer la sécurité des installations résidentielles et commerciales.
- Soutenir la transition énergétique du Québec.

La consultation publique, ouverte jusqu'au 18 avril 2025, a permis de recueillir des commentaires avant l'entrée en vigueur officielle prévue plus tard cette année.

UN VIRAGE RÉGLEMENTAIRE POUR LES COPROPRIÉTÉS

Ces changements imposeront aux copropriétés d'adapter leurs installations électriques pour répondre aux réalités actuelles :

- Assurer la conformité technique lors de rénovations, de modernisations ou d'ajouts d'équipement.
- Gérer des infrastructures souvent anciennes, mal adaptées aux charges modernes.
- Planifier rigoureusement les projets liés à la recharge de véhicules électriques, désormais encadrés par des règles qui lui sont propres.

IMPACTS TECHNIQUES ET NOUVEAUX STANDARDS

Les copropriétés devront se conformer à des exigences plus strictes, notamment :

- Une mise à la terre renforcée pour améliorer la protection contre les risques électriques.
- Une protection accrue contre les défauts d'arc électrique et les surcharges, causes majeures d'incendies.
- Des normes rigoureuses pour les panneaux électriques, assurant une gestion sécuritaire de la distribution d'énergie.

Les immeubles construits avant 2000 sont particulièrement concernés, leurs installations n'étant pas conçues pour les besoins énergétiques croissants, notamment ceux liés aux bornes de recharge.

INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE : EXIGENCES PARTICULIÈRES

La réforme encadre plus précisément l'installation de bornes dans les copropriétés :

- Obligation d'une étude de capacité énergétique avant toute installation, pour vérifier la compatibilité du réseau.
- Possibilité d'exiger une mise à niveau complète du réseau interne pour sécuriser la gestion des charges.
- Instauration d'une infrastructure minimale obligatoire pour les immeubles de cinq logements ou plus, facilitant les installations futures.

Ces exigences nécessiteront souvent l'ajout de contrôleurs de charge et l'intégration de systèmes de gestion de l'énergie des véhicules électriques (SGÉVÉ) surtout dans les bâtiments anciens.



POINTS CLÉS AVANT L'INSTALLATION DE BORNES

- Vérifier la capacité électrique disponible dans l'immeuble.
- Évaluer l'accessibilité des compteurs et le positionnement des bornes.
- Analyser l'impact sur les parties communes et privatives.
- Clarifier les modalités de financement et d'entretien.
- Prévoir les modifications nécessaires à la déclaration de copropriété.
- Explorer les subventions gouvernementales, notamment avec le programme *Roulez vert*.

LES CONSTRUCTIONS

Licence RBQ : 8372-3349-20

TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de
maçonnerie et autres travaux
de réparation de l'enveloppe
de bâtiment.

450 621-2120
info@constructionstremco.com
www.constructionstremco.com

VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT -
SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTRÉAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

—
VALEUR MARCHANDE
ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

—
AVANCEMENT DES TRAVAUX

—
LOI 16
**ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
& CARNET D'ENTRETIEN**

—
LOI 141
**COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF
- ASSURANCE**

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :
info@valoris.ca **438-259-3149**

Actualités

NOUVELLES EXIGENCES ÉLECTRIQUES AU QUÉBEC

ENJEUX JURIDIQUES INCONTOURNABLES

L'installation de bornes implique généralement une modification de la déclaration de copropriété par acte notarié, nécessitant l'approbation de 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale extraordinaire.

Parmi les enjeux juridiques à anticiper :

- La qualification juridique des infrastructures (parties communes, privatives, communes à usage restreint).
- L'établissement de servitudes en cas d'empiètement sur des espaces privés.
- La mise à jour du règlement de l'immeuble pour cadrer les demandes, responsabilités, frais et exigences techniques.

Un cadre juridique clair est essentiel pour éviter blocages et litiges. Il est recommandé de consulter un avocat spécialisé dès le début du projet.

DÉFIS FINANCIERS : ANTICIPER ET OPTIMISER

Le financement reste un enjeu majeur, notamment dans les immeubles anciens où des travaux importants peuvent être nécessaires.

À retenir :

- Le fonds de prévoyance ne peut financer ces projets, puisqu'il est réservé aux réparations majeures et non pas aux améliorations.
- Le financement provient des cotisations spéciales, du budget d'opération ou de prêts externes.
- Les coûts incluent aussi des honoraires professionnels (avocats, ingénieurs, notaires).

Le programme gouvernemental *Roulez vert* peut couvrir jusqu'à 5 000 \$ par borne ou 50 % des coûts admissibles dans les multilogements. Une installation progressive par phase est recommandée pour gérer les coûts et maximiser les subventions.



**NOUS SOMMES
LES EXPERTS
EN COPROPRIÉTÉS**

Rapport d'état d'immeuble
Plan de gestion de l'actif
Fonds de prévoyance
Carnet d'entretien

Cossette & Touchette inc.

5170, rue de Verdun
Montréal (Québec)
H4G 1N6
☎ 514 519-1573
☎ 514 768-8141
✉ info@cossettetouchette.com

www.cossettetouchette.com



STRATÉGIES GAGNANTES POUR UN PROJET RÉUSSI

- Confier une étude électrique complète à un professionnel certifié.
- Préparer un dossier structuré pour l'assemblée générale des copropriétaires.
- Assurer une communication transparente et régulière auprès des copropriétaires.
- Impliquer des experts juridiques et techniques dès le départ.
- Planifier l'installation par phase pour répartir les coûts.
- Profiter des programmes gouvernementaux de subvention.

UN DÉFI À TRANSFORMER EN OPPORTUNITÉ

Les mises à jour du *Code de construction* et du *Code de sécurité* représenteront une étape majeure pour les copropriétés québécoises. Elles imposeront de nouvelles obligations, mais constitueront surtout une occasion de moderniser les infrastructures, de renforcer la sécurité et de soutenir la transition énergétique.

Avec une planification rigoureuse, l'appui d'experts compétents et l'exploitation judicieuse des aides disponibles, les syndicats de copropriétaires pourront transformer cette réforme en levier durable au service de leurs immeubles et résidents. □

Sedna

Protégez votre immeuble, sans même y penser!

Ne laissez pas un dégât d'eau
mettre en péril votre investissement!

Offrez-vous une **protection 24/7**,
même en cas de panne de courant*,
avec Sedna Mesh.



Adieu les dégâts d'eau!

Sécurité totale

Protège l'ensemble des unités et
les espaces communs, sans
intervention manuelle

Gestion simplifiée

Contrôle et suivi en temps réel avec
la plateforme Sinopé Smart Systems

Tranquillité assurée

Un système fiable et certifié,
qui vous aide à préserver votre
couverture d'assurance

*Jusqu'à 24 heures d'autonomie en cas de panne de courant, grâce au système d'alimentation sans coupure.

sinopé

Contactez nos experts dès
maintenant pour une présentation
et une soumission gratuites!

✉ ventes@sinopetech.com

☎ 1 855-741-7701, poste 2.

🌐 sinopetech.com/sedna

Économisez sur votre assurance


ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

AGA EN COPROPRIÉTÉ : les règles, les outils et les bons réflexes

L'assemblée générale annuelle (AGA) des copropriétaires est un moment essentiel dans la vie d'une copropriété.

par **Caroline Martel**

C'est l'occasion pour les copropriétaires de se prononcer sur les finances, les projets à venir et la gouvernance de leur immeuble. Bien organisée, l'AGA est un levier de transparence, d'engagement et de saine gestion.

BIEN PRÉPARER SON ASSEMBLÉE : CE QUE LA LOI PRÉVOIT

Le *Code civil du Québec* encadre la tenue des AGA, principalement aux articles 1087 et suivants. Il impose notamment :

- L'envoi d'un **avis de convocation** et d'un **ordre du jour** dans les délais prescrits;
- La transmission de documents avec l'avis de convocation, comme les **états financiers**, le **budget prévisionnel**, le **rapport du conseil d'administration** ou les projets de **résolution à adopter ou de modifications à la déclaration de copropriété**;
- Le respect du **quorum** pour valider l'assemblée (article 1089 et 349 C.c.Q.);
- La tenue de votes au **scrutin secret**, sur demande (article 351 C.c.Q.);
- La rédaction d'un **procès-verbal** fidèle et complet des décisions prises.

Il permet désormais la tenue d'assemblées virtuelles et d'y voter, en respectant certains critères (article 1089.1 C.c.Q.).



i

LES POINTS USUELS INCONTORNABLES À PRÉVOIR DANS L'ORDRE DU JOUR :

- ✓ Présentation des états financiers
- ✓ Présentation du budget prévisionnel et des contributions spéciales, le cas échéant
- ✓ Élection des administrateurs
- ✓ Période de questions

Des avocats qui font la différence avec une expertise confirmée

LA référence pour les assemblées des copropriétaires

Une 4^e édition par M^e Christine Gagnon notaire émérite, de l'étude Gagnon Bujold notaires et M^e Yves Papineau, avocat émérite assistés de l'Équipe de copropriété LJT avocats.

Les dispositions de la loi et des déclarations de copropriété sont relativement sommaires et demeurent assez vagues sur le fonctionnement et la procédure des assemblées des copropriétaires. C'est pourtant un sujet qui retient l'attention de tous les syndicats et des juristes pratiquant en droit de la copropriété.

Cette 4^e édition du Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires a été préparée en tenant compte des nouvelles dispositions législatives applicables, de la jurisprudence récente et des pratiques dans les assemblées de copropriétaires.

Le Guide présente aux administrateurs de syndicats, aux copropriétaires, aux juristes et aux gestionnaires d'immeubles, de façon très accessible, un cadre juridique pour la préparation et la tenue des assemblées des copropriétaires qu'elles soient tenues en présentiel, à distance ou de manière hybride. La première partie comporte un texte portant sur l'ensemble des sujets qui entourent l'assemblée des copropriétaires, de manière détaillée. La consultation du texte est facilitée par une division de chaque chapitre en plusieurs sections traitant de points particuliers. Il est donc un ouvrage de doctrine significatif en droit, tout en restant accessible au grand public. Le Guide se veut également très pratique, comportant après la section doctrine, deux autres parties : un modèle de règlement de procédure d'assemblée et des modèles pour la documentation d'assemblées de copropriétaires.

Christine Gagnon | Yves Papineau

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires

4^e édition



M^e Christine Gagnon
notaire émérite
Gagnon Bujold notaires



M^e Yves Papineau
avocat émérite
LJT avocats Lawyers

Actualités

AGA EN COPROPRIÉTÉ : LES RÈGLES, LES OUTILS ET LES BONS RÉFLEXES

LE JOUR DE L'AGA : DÉROULEMENT, RÔLES ET VOTES

Une AGA efficace repose sur une **animation structurée** et un déroulement fluide. Voici les grandes étapes :

1. **Vérifier les présences et les procurations;**
2. **Constater le quorum**, c'est-à-dire plus de 50 % des voix présentes ou représentées (articles 1089 et 349 C.c.Q.);
3. **Désigner un président et un secrétaire d'assemblée;**
4. **Présenter l'ordre du jour;**
5. **Assurer les votes selon les modalités prévues (mains levées, bulletin papier, vote électronique, etc.);**
6. **Rédiger le procès-verbal.**



RAPPEL DES ÉTAPES POUR UNE AGA RÉUSSIE

- Documents transmis à l'avance
- Ordre du jour clair
- Matériel de vote prêt (ou plateforme activée)
- Accueil structuré
- Animation neutre et respectueuse
- Suivi après l'assemblée, lorsque requis

EN CAS D'ABSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Il est possible de participer à une AGA, même si vous ne pouvez pas être présent.

La procuration : elle permet de désigner par écrit une personne majeure pour vous représenter lors de l'assemblée. Ce mandataire peut être un autre copropriétaire, un administrateur, un proche, ou toute autre personne de confiance.

Il est important de noter qu'une concentration excessive de procurations auprès d'un même mandataire, notamment s'il s'agit d'un administrateur, peut compromettre ou donner l'apparence de compromettre l'équité et la représentativité des décisions.

PROCURATION - POINTS ESSENTIELS

La procuration doit être écrite (art. 350 C.c.Q.) :

- Le nom et le prénom du copropriétaire (mandant) et de la personne mandatée (mandataire)
- La signature du mandant avec la date, la date de l'assemblée visée ou la durée, ainsi que l'étendue du mandat confié

Elle est :

- Valable pour l'assemblée désignée ou, lorsque stipulé, pour plus d'une assemblée ou pour une durée précisée
- Révocable en cas de présence du copropriétaire ou par une autre procuration plus récente

Une bonne pratique consiste à transmettre un formulaire de procuration aux copropriétaires, en même temps que l'avis de convocation et le reste de la documentation préparatoire à l'AGA.

LES ASSEMBLÉES HYBRIDES, PRÉSENTIELLES ET À DISTANCE : UNE PRATIQUE DURABLE

La pandémie de COVID-19 a bouleversé les pratiques de gouvernance. Les assemblées virtuelles, présentes et à distance, désormais permises par la loi, ont fait augmenter la participation et simplifié bien des processus.

Pour les copropriétés de petite taille (moins de 25 unités), la plateforme **Votre assemblée générale**, développée par le RGCQ en partenariat avec Immo Square (agconnect), propose une solution clés en main.

Cette plateforme permet notamment :

- L'envoi automatisé des convocations et documents requis;
- L'enregistrement des présences et des procurations;
- Le calcul du quorum et des votes en temps réel;
- La tenue de votes au scrutin secret, conformément à la loi;
- La génération automatique du procès-verbal;
- L'enregistrement de l'assemblée (audio et vidéo);
- Le clavardage et la participation téléphonique et/ou en visioconférence si nécessaire.

Aucune application n'est requise. On y accède simplement par un navigateur sur un ordinateur, une tablette ou un téléphone intelligent. Des ressources complémentaires sont aussi offertes (modèles de résolutions, journal des votes, etc.). Il est important de vérifier avant l'assemblée générale que votre matériel et votre connexion fonctionnent.

POUR LES PLUS GRANDES COPROPRIÉTÉS

Les syndicats responsables d'immeubles de 25 unités ou plus peuvent se tourner vers des plateformes plus robustes, comme agconnect. Celles-ci offrent des services équivalents, mais adaptés à une plus grande complexité :

- Gestion d'un volume important de participants;
- Soutien technique renforcé (y compris sur place);
- Systèmes de sécurité avancés;
- Outils d'analyse décisionnelle.



RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES DU RGCQ

Pour en savoir plus sur les obligations liées à la tenue d'une AGA, obtenir des modèles de documents ou découvrir les plateformes numériques recommandées, visitez :

- **Ouvrage - Guide des assemblées**
4^e édition, à paraître en septembre
<https://rgcq.org/livres/details?slug=guide-de-procedure-et-de-fonctionnement-des-assemblees-des-coproprietaires-3e-edition>
- **Foire aux questions - assemblées générales**
rgcq.org/foire-aux-questions
- **Plateforme « Votre assemblée générale »**
(petites copropriétés)
rgcq.org/votre-assemblee-generale
- **Formations sur les AGA et la gouvernance (selon le calendrier en cours)**
<https://rgcq.org/activites-et-formations>

Découvrez le **Centre de documentation** du RGCQ pour consulter des guides, des documents de référence, des aide-mémoire et des outils pratiques :

<https://rgcq.org/centre-de-documentation>

MIEUX IMPLIQUER LES COPROPRIÉTAIRES

La meilleure AGA est celle qui favorise l'engagement et la compréhension. Pour améliorer la participation :

- Simplifiez la convocation en utilisant un langage clair et sans jargon juridique;
- Offrez des options flexibles (présentiel, virtuel, procuration);
- Présentez les documents de façon vulgarisée;
- Encadrez les échanges pour maintenir un climat respectueux.

Plus les copropriétaires sont informés et sollicités, plus ils s'impliquent, et plus la copropriété fonctionne efficacement.

À RETENIR

- Une AGA se prépare en amont, avec rigueur.
- Des outils technologiques fiables existent pour simplifier le processus.
- La participation active des copropriétaires est essentielle.
- Le respect des règles renforce la légitimité des décisions. □



Gardez vos bassins en santé

Odysée Aquatique vous offre une gamme complète de service pour vos *piscines, spas et bassins décoratifs*

- Construction neuves et rénovations
- Réparations
- Consultation
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologique

ODYSSÉE
AQUATIQUE

Visitez notre nouveau site
odysseeaquatique.com

RBQ: 5742-3287-01

De plus en plus de syndicats de copropriétaires adoptent des outils numériques pour moderniser leur gestion. Gage d'efficacité, de transparence et de rigueur, ces solutions s'imposent comme des alliées incontournables dans un contexte de plus en plus exigeant.

par **Véronique Martel**

Réinventer la gestion de copropriété grâce au numérique

DES OUTILS DEVENUS ESSENTIELS

Le paysage de la gestion de copropriétés a été profondément transformé par l'émergence des outils numériques, par ailleurs accélérée par les restrictions imposées lors de la pandémie de COVID-19. Aujourd'hui, les administrateurs et les gestionnaires misent sur des plateformes intégrées pour centraliser l'information, automatiser les tâches répétitives, réduire les risques d'erreurs et de fraude. Bref, elles permettent de mieux répondre aux attentes des copropriétaires.

« Ce qu'on a vu au fil des années, c'est que les gestionnaires, comme les administrateurs, se font de plus en plus exigeants. Et ils ont raison de l'être. Il faut que ce soit facile, convivial, efficace. Plus personne n'a le temps pour de la redondance ou les dédoublements », souligne Julien Gobeil Simard, président-directeur général de Hoodi - le carnet d'entretien numérique.



Un système Akisens pour votre condo à partir de 24 \$ par mois*

GESTION DES RISQUES

Nos débitmètres sont capables de détecter les fuites d'eau dans la tuyauterie à l'intérieur des murs. De plus, nos détecteurs de mouvement répondent à la norme exigée par les assureurs en cas d'absence prolongée. La seule technologie qui assure que la sonde reste à l'endroit approprié, qui vous avise lors d'un déplacement et remplacement sur l'emplacement initial.



La plateforme de gestion Akicentral, la plus évoluée dans le domaine de la gestion des risques de votre bâtiment.

Demandez à nos experts certifiés en copropriété de vous informer sur nos promotions et de vous accompagner dans votre projet clés en main, que ce soit pour de l'assurance ou du financement !

Saine gestion

RÉINVENTER LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ GRÂCE AU NUMÉRIQUE



JULIEN GOBEIL SIMARD,
président-directeur général de Hoodi
- le carnet d'entretien numérique



CATHERINE PÉPIN,
associée, directrice du département
de la gestion des propriétés,
chez HPDG associés inc.



MARTIN BROUSSEAU,
président, et sa fille Sandrine,
directrice des ventes et de l'installation,
au Groupe Vigilance

Finis les contrats introuvables, les boîtes de courriels saturées, les feuilles Excel dispersées, les appels à répétition et le temps passé à chercher des réponses. Pour Catherine Pépin, gestionnaire d'expérience et associée chez HPDG Associés, il n'y a pas d'avenir sans solution intégrée. « La pandémie a beaucoup contribué à changer les mentalités. Juste la virtualisation des réunions, ça a été une révolution. Moi-même, j'ai changé ma façon de travailler, et mon équipe aussi. Je délègue davantage et je m'appuie sur des outils plutôt que de tout faire moi-même. Ça a changé ma vie de gestionnaire en me permettant de mieux jouer mon rôle de chef d'orchestre. Avec mon équipe, nous sommes davantage disponibles quand ça compte vraiment, pour faire bénéficier de notre expertise et de notre expérience dans les prises de décision. »

Groupe Vigilance - systèmes de sécurité est une entreprise familiale rassemblant trois générations, qui accompagne depuis plus de 20 ans des syndicats de copropriétaires, partout au Québec. Selon Martin Brousseau, président, et sa fille Sandrine, directrice des ventes et de l'installation, la complexité croissante des responsabilités rend l'adoption d'outils numériques incontournable. « Aujourd'hui, il faut gérer la conformité, les assurances, les suivis d'entretien, les communications, les urgences, la cybersécurité... et tout ça souvent bénévolement. Si on ne s'équipe pas adéquatement, on court à l'essoufflement », résument-ils. Ces entrepreneurs en sécurité ont même suivi une formation universitaire en gestion de copropriété afin de mieux comprendre la réalité de cette clientèle.

RÉPONDRE AUX ATTENTES CROISSANTES

En effet, alors que les obligations légales se multiplient et que la pression pour une saine gouvernance augmente, les outils numériques permettent de structurer le travail, d'accélérer les suivis et d'éviter les oublis. Guillaume Leblond, vice-président finances et administration chez Gestion immobilière Lafrance & Mathieu, y voit un filet de sécurité indispensable. « C'est une question d'efficacité, mais aussi de transparence, de rigueur et de professionnalisme. Les tâches sont automatisées, les échéances sont programmées, tout est plus clair

et rien ne tombe entre les craques. Lors des changements au sein des conseils d'administration, c'est précieux. »

Les attentes des copropriétaires évoluent elles aussi. Ils veulent des réponses rapides, de la transparence, de la réactivité. « Dans le passé, un gestionnaire pouvait dire "je vais faire un retour dans deux ou trois jours". Aujourd'hui, ça ne passe plus. Il faut avoir accès à la donnée tout de suite, pouvoir répondre, transmettre l'information en temps réel. Les outils de gestion numériques permettent aux bonnes personnes d'y avoir accès, de manière sécurisée et contrôlée. Tout le monde y gagne », poursuit M. Leblond.

AUTOMATISER LES TÂCHES POUR MIEUX PILOTER

La capacité à automatiser des tâches de gestion libère un temps précieux pour les gestionnaires et les administrateurs, tout en augmentant la sûreté des opérations. C'est notamment le cas pour la comptabilité et la tenue de livres.

Pour Jérôme Robert, président-directeur général d'Otonom Solution, la technologie offre une paix d'esprit dans le traitement des transactions. « Plus personne ne court après un chèque ou un signataire! Les autorisations de paiements fournisseurs sont effectuées de manière numérique. Chaque autorisation est documentée. On peut retracer qui a approuvé quoi, quand et pour quel montant. Tout est conforme, transparent, sécurisé et facile à auditer. » Grâce à cette traçabilité intégrée, l'ensemble des opérations financières demeure clair et vérifiable. C'est une avancée qui renforce la confiance et la légitimité des décisions financières au sein du syndicat ainsi que les relations avec les fournisseurs.

FACILITER L'ÉLECTRIFICATION DES STATIONNEMENTS

Enjeu croissant pour les copropriétés, l'électrification des stationnements implique des défis techniques, financiers et logistiques importants qui poussent certains syndicats à prendre des décisions à la pièce, plutôt que d'opter pour une vision structurante.



Pour en finir avec les dégâts d'eau



Un seul contrat, zéro casse-tête

Systemes, plomberie et électricité : nous nous occupons de tout !

FIER PARTENAIRE DE

NOWA

Protégez vos investissements et évitez les sinistres coûteux.

Notifications en temps réel

Application gratuite permettant de contrôler facilement votre système et de recevoir des alertes en temps réel sur votre cellulaire

Condo sécurisé, esprit en paix

Protection de votre investissement immobilier grâce au système installé par AquaDéTECT

Présence fiable

Soutien technique par téléphone 24/7

Neuf années de spécialisation

Exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016

Appelez-nous !

- Soumission détaillée sans frais
- Possibilité de financement

Saviez-vous que vous pourriez profiter de **RABAIS** sur certaines polices d'assurance ?

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

514 375-5678, poste 4 

RBQ
Entrepreneur général
5725-6638-01

Membre installateur certifié

 **PREVCAN**
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA


CMMTQ
Entrepreneur
en plomberie

Saine gestion

RÉINVENTER LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ GRÂCE AU NUMÉRIQUE



JÉRÔME ROBERT,
président-directeur général
d'Otonom Solution



GUILLAUME LEBLOND,
B.A.A., ADM.A.,
vice-président finance et administration
chez Gestion immobilière Lafrance & Mathieu
- agence immobilière



JEAN-THOMAS SAVOIE,
responsable du développement
des affaires et des ventes chez AXSO
pour la plateforme de gestion de recharge
de véhicules électriques Eddie

Pour Jean-Thomas Savoie, de l'entreprise AXSO, les outils numériques peuvent aplanir la majorité des irritants.

« Grâce à Eddie, notre solution pour immeubles multilogements, la puissance électrique de l'immeuble est modulée en temps réel pour optimiser la recharge des véhicules électriques selon le nombre de bornes en fonction. La tarification, la facturation et le suivi des recharges sont gérés par la plateforme et liés aux comptes des copropriétaires, ce qui allège considérablement la charge des gestionnaires, ne serait-ce qu'en ce qui concerne la perception », explique-t-il.

Au-delà de la gestion énergétique, l'entreprise mise sur l'accompagnement. « Nous participons aux réunions des syndicats et nous présentons notre solution logicielle ouverte, qui s'adapte à presque toutes les marques d'équipement de recharge. Nous aidons les copropriétaires à faire les choix qui répondent à leurs besoins, et nous les accompagnons tout au long du projet d'installation des bornes. Les frais d'installation peuvent être amortis, les subventions mieux ciblées, et les utilisateurs mieux informés », précise-t-il.

GAGNER EN TRANSPARENCE ET EN LÉGITIMITÉ - MÊME DANS LES PETITES COPROPRIÉTÉS

L'accès à une information précise et de qualité a de plus un impact direct sur le climat de confiance et la gouvernance au sein d'une copropriété. En effet, les outils numériques contribuent aussi à professionnaliser la gestion bénévole. En mettant l'information au cœur des processus de décision, ils améliorent la transparence et facilitent la reddition de comptes. « Il n'y a pas de décisions dans l'ombre quand tous les copropriétaires ont accès aux mêmes documents, aux mêmes états de compte, aux mêmes échéanciers, aux mêmes états financiers », affirme Guillaume Leblond.

Contrairement à certaines idées reçues, ces outils ne sont pas réservés aux grandes copropriétés ni aux gestionnaires professionnels. Au contraire, ce sont souvent les petites copropriétés qui gagnent le plus à s'équiper.

« Dans beaucoup de petites copropriétés, les copropriétaires connaissent mal leurs responsabilités. Les outils numériques leur offrent l'essentiel de structure et d'organisation pour fonctionner. Chez Hoodi, nous en avons fait notre mission par conviction, avec une volonté d'accompagner ces bénévoles à protéger leur patrimoine », souligne un des fondateurs de l'entreprise, Julien Gobeil Simard.

DES SOLUTIONS CONÇUES POUR DURER ET S'ADAPTER

Les plateformes numériques apportent une structure, une mémoire et une continuité essentielle à la gestion. Elles permettent aussi d'éviter la perte d'information lors des changements d'administrateurs.

Les solutions disponibles aujourd'hui sont conviviales, abordables, flexibles et surtout en constante évolution. Les plateformes s'adaptent. De nouvelles fonctionnalités s'ajoutent continuellement (p. ex., attestations sur l'état de la copropriété, voûtes documentaires, gestion des sinistres ou rappels de conformité) selon les besoins du terrain et les obligations des syndicats.

À l'heure où la gestion de copropriété devient plus exigeante, les outils numériques ne sont plus un luxe, mais une nécessité. Que ce soit pour assurer le suivi rigoureux des opérations, faciliter la collaboration, sécuriser les transactions ou mieux répondre aux attentes des copropriétaires, ces solutions constituent un levier puissant pour une gestion plus transparente, harmonieuse et durable.

Les coûts et les habitudes se révèlent les freins les plus fréquents auprès des copropriétaires et des syndicats. « En prévention, la pensée magique est aussi bien présente. "On n'a pas eu de dégât d'eau, on va attendre avant d'installer des systèmes de détection". On l'entend encore souvent dans les nouvelles constructions! Mais en sécurité comme en gestion, prévenir coûte toujours moins cher à long terme, et je parle de frais, de stress, de temps et de qualité de vie », conclut Sandrine Brousseau du Groupe Vigilance. □



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

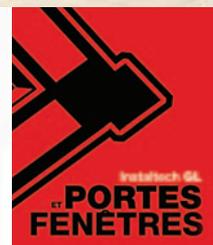
POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieur
- durabilité à long terme
- entente d'escompte de volume pré-négocié avec les fabricants
- garantie sans tracas de 10 ans pièces et mains-d'œuvres
- équipe d'installation expérimentées en règle avec la CCQ
- scellement extérieur avec les produits adfast garantie 50 ans
- planification des cédules d'installation faites directement avec les locataires et co-propriétaires .
- chantier laissé propre tout les jours



Instaltech
133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8
Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01



Chaque année, une jurisprudence foisonnante est produite en matière de copropriété divise, et nous avons cru bon de vous présenter cinq décisions rendues jusqu'à présent en 2025, en privilégiant la variété. Une liste de sites Internet donnant gratuitement accès au texte intégral de ces jugements apparaît à la fin du texte.

Une brève revue jurisprudentielle de l'année 2025

par **Richard LeCouffe**

Partie commune à usage restreint - Martin c. SDC Jardins de Cheverny Phase III, 2025 QCCQ 50

Dans cette affaire, le copropriétaire poursuivait le syndicat devant la division des petites créances de la Cour du Québec, se disant privé d'un espace de rangement, partie commune à usage restreint. Il revendiquait donc cette case de rangement ou, à défaut, que le tribunal lui en rembourse la valeur, plus frais encourus et dommages.

Or, la juridiction de cette division de la Cour du Québec se limite au recouvrement d'une « créance » (article 536 du *Code de procédure civile*), terme qui ne concerne qu'un montant d'argent qu'un demandeur réclame d'un défendeur. Il ne peut s'agir d'un droit dans

un bien qu'on voudrait faire reconnaître ou, subsidiairement, en réclamer la valeur pécuniaire. En l'espèce, la conclusion principale du demandeur commandait de déterminer d'abord l'étendue de ses droits dans l'espace de rangement. Par voie de conséquence, puisque la contestation portait sur la propriété du bien et/ou un droit d'utilisation, la division des petites créances perdait juridiction. La Cour a donc décliné compétence à entendre le recours du copropriétaire.

Cette décision nous rappelle que la copropriété divise québécoise ne dispose pas d'un tribunal expressément attribué pour entendre les litiges

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

UNE SOLUTION COMPLÈTE UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Nous transigeons autant avec les gestionnaires que les Syndicats de copropriétés
- Une protection pensée pour l'administrateur et le copropriétaire
- Tous les produits reconnus par les assureurs sous le même toit
- Système ultraperformant
- Un suivi personnalisé dans le processus d'installation et de mise en service

FINANCEMENT TOTAL OU PARTIEL DISPONIBLE SOUS FORME DE CRÉDIT BAIL

Meilleurs taux sur le marché permettant une protection immédiate et ses avantages sans vider les coffres de l'organisation

- + DE 25 000 CLIENTS PARTOUT AU QUÉBEC
- + DE 600 BUREAUX DE COURTAGE
QUI NOUS RÉFÈRENT À TRAVERS LE QUÉBEC !



Pour plus d'infos sur notre programme et les rabais disponibles :
Simplement scanner le code QR



UNE ENTREPRISE FAMILIALE
100% QUÉBÉCOISE FONDÉE
EN 2002

Membre accrédité
PREVCAN



RBQ
N°5670-1964-01

Groupe Vigilance

Systeme de sécurité

450 657-7911

Sans frais : 1 866 522-7911

info@groupevigilance.com

www.legroupevigilance.com



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

levesquenotaires.com

Michel Levesque
Notaire

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2W 1E3
T 450 358-6304 poste 1
F 450 358-6305

mlevesque@levesquenotaires.com



David Ménassé, Adm.A
Président

ÉQUIPE PROPRI-GESTION
GESTION DE COPROPRIÉTÉS
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-NORD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9
T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 F 450 625-2781
davidmenasse@epgcondo.com www.epgcondo.com



STÉPHANE KIROUAC ET ASSOCIÉS

EXPERTISE • FIABILITÉ
RÉSULTATS

514 779.2554

- Études de fonds de prévoyance et carnets d'entretien par un **ingénieur**
- Expertises technico-légales spécialisées en problèmes de distribution d'eau, d'égouts ou de drainage
- Enjeux de plomberie ou robinetterie
- Refoulements, inondations
- Ocre ferreuse, drain français
- Non-conformités aux plans
- Témoignages à titre d'expert



spe
VALEUR ASSURABLE

Évaluation de bâtiments et d'équipements
Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président

(Région) Montréal 514 788-9777
(Région) Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

robert.plante@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Causes juridiques

UNE BRÈVE REVUE JURISPRUDENTIELLE DE L'ANNÉE 2025

relatifs à ce mode d'habitation, contrairement à l'Ontario par exemple. Copropriétaires et syndicats québécois doivent donc se résoudre à utiliser les tribunaux de droit commun ou l'arbitrage pour régler leurs différends, avec tous les délais, les coûts et les contraintes que cela implique.

Clause pénale – SDC du Belvédère, Tour 3 c. Ionescu, 2025 QCCQ 1344

Le syndicat réclamait d'un couple de copropriétaires fraîchement installés des frais de pénalités totalisant 4 500 \$ (90 jours x 50 \$) pour avoir enfreint le règlement d'immeuble interdisant de posséder un chien de plus de 15 livres. Le syndicat leur reprochait aussi d'autres infractions que nous n'aborderons pas ici (ces réclamations furent rejetées par le tribunal).

Or, un tribunal jouit d'un large pouvoir discrétionnaire et peut réduire le montant d'une peine stipulée dans une clause pénale lorsqu'elle est jugée abusive. Le juge considère alors le rapport entre la pénalité imposée et le préjudice réellement subi. Dans les faits, les copropriétaires connaissaient l'interdiction avant de signer leur offre d'achat, mais se disaient confiants d'obtenir une dérogation du syndicat en raison d'un problème de santé de la copropriétaire. Cette dérogation ayant été refusée, et après une tentative infructueuse de placer le chien chez leur fille, les copropriétaires revendent l'unité après trois mois. Le juge a fait droit à la réclamation du syndicat, mais en partie seulement, lui accordant 500 \$.

Cette décision nous rappelle que les clauses pénales peuvent être utiles pour faire respecter la déclaration de copropriété par leur caractère dissuasif et compensatoire, surtout face à des copropriétaires récalcitrants ou récidivistes. Mais le juge conserve un pouvoir discrétionnaire pour en réduire la rigueur, selon les circonstances. Rappelons que les clauses pénales font désormais partie de l'acte constitutif de copropriété (deuxième partie de la déclaration de copropriété), et non pas du règlement d'immeuble.

Odeurs de cigarette – St-Onge c. SDC Place Beauséjour, 2025 QCCQ 1409

La copropriétaire réclamait 15 000 \$ du syndicat pour sa négligence à régler un problème d'infiltration d'odeurs de cigarette dans son unité et le refus répété d'adopter un règlement non-fumeur dans l'immeuble.

La preuve a plutôt démontré que, dès qu'il fut informé du problème, le conseil d'administration a mandaté une firme d'experts afin d'en découvrir la source et de recommander une série de travaux correctifs. La plupart furent d'ailleurs exécutés par le syndicat. De plus, les administrateurs ont établi avoir présenté à quatre reprises un projet de règlement interdisant l'usage du tabac dans les parties privatives, sans réussir à obtenir l'adoption d'un tel règlement par l'assemblée des copropriétaires.

Le tribunal a donc estimé que le syndicat n'avait pas commis de faute, dans les circonstances, et a rejeté la réclamation. Il a toutefois rappelé à la demanderesse qu'elle n'est pas sans recours contre les copropriétaires à l'origine d'infiltrations de fumée et d'odeur de tabac, en évoquant les articles 976 et 1063 C.c.Q. ainsi que les articles 1, 6 et 46.1 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

Cette décision souligne qu'un syndicat de copropriétaires est tenu à une obligation de moyens, et non une obligation de résultat, dans des cas semblables. Rappelons que l'article 2, alinéa 7 de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* (Chap. L-6.2) - qui n'est pas évoqué dans la décision - ne s'applique qu'aux « aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété divisée ou non ». Il ne s'applique pas dans les parties privatives.

Délai de déchéance – Doré c. SDC Dauphins-sur-le-parc, 2025 QCCS 1630

L'article 1103 C.c.Q. permet à un copropriétaire de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée des copropriétaires 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.

Le copropriétaire recherchait l'annulation de modifications au règlement de l'immeuble en matière de location, adoptées lors d'assemblées tenues le 11 juin 2024 et le 8 juillet 2024. Il alléguait que cette seconde assemblée n'était que la continuation de la précédente, lui permettant d'intenter son recours jusqu'à la fin du délai de 90 jours applicable à l'assemblée du 8 juillet. Le syndicat demandait pour sa part le rejet immédiat du recours, puisqu'entrepris hors délai.

L'action fut effectivement intentée le 7 octobre 2024, soit le 91^e jour après l'assemblée du 8 juillet, le 90^e jour tombant un

dimanche. Le juge a d'abord statué que l'action était dans le délai en ce qui concerne la décision prise lors de l'assemblée du 8 juillet, puisque l'article 2879 C.c.Q. ne fait pas de distinction dans la façon de computer un délai de prescription ou de déchéance. Il a également décidé que le fait que le copropriétaire ne soit pas directement affecté par cette décision, pour le moment, ne lui enlevait pas l'intérêt juridique requis pour demander l'annulation de cette décision. Quant à celles prises le 11 juin, cependant, le recours était clairement hors délai. L'article 1103 C.c.Q. prescrit en effet que « L'action doit (...) être intentée dans les 90 jours de l'assemblée », et il s'agit d'un délai d'ordre public de direction qui ne peut être suspendu ni prolongé.

Ce jugement réitère le caractère d'ordre public du délai de déchéance de l'article 1103 C.c.Q. Le juge qui entendra la suite du recours, le cas échéant, devra donc décider uniquement en ce qui concerne les décisions prises lors de l'assemblée du 8 juillet.



PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Pour les administrateurs, gestionnaires
de copropriété et courtiers d'assurances**

Formation sur la prévention des dégâts d'eau

- Apprenez à identifier les sources potentielles de dégâts d'eau
- Voyez comment un système de détection peut les prévenir
- Découvrez quelles caractéristiques rechercher

- Durée de 3 heures (en ligne et en différé)
- En anglais ou en français
- Formation reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ
- Prix : 120 \$



Information : 514 375-4004 ou info@prevcan.org

Causes juridiques

UNE BRÈVE REVUE JURISPRUDENTIELLE DE L'ANNÉE 2025



Harcèlement – Filion c. SDC 63-73 Rue Montpellier, 2025 QCCQ 809

Ce jugement est représentatif de situations de harcèlement de la part de copropriétaires envers des administrateurs de syndicats, fréquentes en copropriété divise. Il s'agit en fait d'un chassé-croisé de demandes et de demandes reconventionnelles issues de deux dossiers qui furent regroupés pour l'audition.

La copropriétaire réclamait 15 000 \$ du syndicat et des administrateurs personnellement pour avoir notamment négligé ou retardé de lui transmettre une copie des procès-verbaux d'assemblées et des certificats d'assurance du syndicat. Elle reprochait également aux défendeurs de ne pas avoir effectué le déneigement correctement et avec diligence, de ne pas lui avoir versé le 200 \$ usuel pour l'entretien des plates-bandes de fleurs et d'avoir omis ou retardé d'exécuter divers travaux. Elle se plaignait aussi constamment du bruit provenant des autres unités et de l'inaction des administrateurs à intervenir.

En demande reconventionnelle, il fut démontré que la copropriétaire avait adopté à l'égard des administrateurs un comportement hautement harcelant. Afin d'obtenir satisfaction à ses demandes, elle multipliait les communications de façon répétitive, ramenant les mêmes revendications et arguments, exigeant des actions immédiates et manifestant son irritation à l'égard des réponses reçues. Elle n'hésitait pas non plus à se rendre au domicile des administrateurs pour forcer des discussions, ou les interpellait lors de rencontres fortuites aux abords de la copropriété pour à nouveau forcer des discussions à l'égard des sujets maintes fois ressassés. Ce comportement avait entraîné la démission de certains administrateurs au cours des années.



ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

Simon Beauchemin

B.A.A., É.A., Associé

sbeauchemin@pcgcarmon.com

T 514.365.6664, poste 205

C 514.944.3950

F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2

www.pcgcarmon.com

GMA
CONSULTANTS

— ÉVALUATEURS AGRÉÉS —

VALEUR ASSURABLE
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
ET CARNET D'ENTRETIEN

Bureaux principaux :

LAVAL - VILLE DE QUÉBEC

Sans frais 1 833 338-9710

info@gmaconsultants.ca

www.gmaconsultants.ca



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

● Bureau 450.635.9082
● Télécopieur 450.396.9082
● Courriel info@tapama.ca

3472 Des Fadets
Longueuil (St-Hubert) (Qc)
J3Y 0H3



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher : Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803
directeur technique : 24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6
batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

Citant quelques décisions antérieures, le juge énonce qu'un copropriétaire a tout à fait le droit d'être en désaccord avec les décisions du conseil d'administration. Il ajoute cependant que ce n'est pas en harcelant les administrateurs ou en intervenant directement auprès des entrepreneurs exécutant des travaux pour le syndicat qu'il peut manifester son insatisfaction. Ainsi, un copropriétaire ne peut pas, entre autres :

- Reprocher aux administrateurs de « manigancer » et de manquer d'intégrité;
- Dénigrer les administrateurs et les accuser d'incompétence et de mauvaise foi;
- Prétendre faussement que les administrateurs font passer leurs intérêts personnels en priorité et soutirent des avantages en retenant un fournisseur donné;
- Soutenir que les administrateurs abusent de leurs pouvoirs et prennent des décisions illégales;
- Menacer les administrateurs de représailles et de « conséquences », pouvant aller jusqu'à la mort.

Le harcèlement se définit comme un comportement volontairement malveillant, vexatoire ou méprisant, qui a pour but de nuire à autrui ou de l'atteindre dans sa dignité. Il s'agit souvent d'une série de gestes, de paroles ou d'actions, mais parfois un seul acte sérieux correspond aux critères de la définition.

Le recours entrepris par la copropriétaire a été rejeté et, en demande reconventionnelle du syndicat, elle a été condamnée à payer 3 000 \$ de même qu'à payer à chaque partie défenderesse les frais de justice, tant en défense qu'en demande reconventionnelle. Dans le second dossier, elle fut condamnée à verser 8 000 \$ à un des administrateurs, pour ses nombreux abus de comportement.

POUR CONSULTER LE TEXTE INTÉGRAL DE CES DÉCISIONS :

- SOQUIJ décisions (recherche par le nom des parties et la juridiction du tribunal)
- CanLII Québec (recherche par le nom des parties ou le numéro de la décision)
- Code civil annoté - Lexum (recherche par le numéro d'article du C.c.Q.) 



gestionquanta
CONSEIL D'ADMINISTRATION
 IMMOBILIERS

T 819.778.2441
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca
 www.gestionquanta.ca

Adresse de nos bureaux :
 14-A rue Cholette
 Gatineau (Québec)
 J8Y 1J6

Marc Brousseau
 PRÉSIDENT
 mbrousseau@gestionquanta.ca



L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

TOITURES
PME

RBO : 5605-2954-01

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

450 430-3663 | WWW.TOITURESPME.COM



Couvreur Coulombe
 www.couvreurscoulombe.com

Problème de toiture ? Nous avons la solution!

Tél: 450 838-9310 Fax: 450 838-7766

SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE ET TOIT PLAT

Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité
 Banc de glace - Déneigement et déglacage



G.A.P. Immeubles inc.

Georges Fallah, Architecte
 (514) 946 8807
 Expert en Enveloppe du Bâtiment

E. Mail: g.a.p.immeubles@videotron.ca



Actualités

La Cour supérieure du Québec a rendu une importante décision, le 17 juin 2025, ordonnant le démantèlement de l'équipement de télécommunication installé sur les parties communes d'un des immeubles d'une copropriété par phases.

La demande d'injonction permanente émanait du syndicat initial de ce complexe immobilier créé selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes.

Antennes de télécommunication et destination de l'immeuble

Le complexe Jardins Windsor, situé dans le quartier Griffintown à Montréal, est une copropriété comptant plus de 600 unités d'habitation, réparties entre cinq immeubles, ou « phases ». En octobre 2023, l'assemblée des copropriétaires du syndicat de la Phase III avait voté favorablement en vue d'autoriser la location de parties communes de cet immeuble aux entreprises Telus et Vidéotron et de contracter des baux commerciaux permettant l'installation d'équipement de télécommunication sur le toit, les murs extérieurs et certaines zones techniques de l'immeuble. Lorsque l'équipement commença à être installé, en mai 2024, le syndicat initial de la copropriété entama, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans réponse, une contestation judiciaire réclamant l'arrêt des travaux et le démantèlement de cet équipement. Neuf antennes avaient alors été installées et des trous avaient été percés dans les parties communes, en vue de recevoir les conduits métalliques devant contenir la fibre optique.

Une injonction provisoire fut obtenue, en juin 2024, suivie d'une ordonnance de sauvegarde, en août 2024, et l'audition sur la demande d'injonction permanente s'est tenue en mai 2025.

Le syndicat demandeur soumettait que la déclaration de copropriété initiale lui confie la gestion et l'administration de toute la copropriété initiale, incluant l'immeuble d'habitation de la Phase III. S'appuyant sur les dispositions de cette déclaration de copropriété, ainsi que sur la déclaration de copropriété concomitante de la Phase III, il soutenait principalement que :



- La location des parties communes à Telus et à Vidéotron, afin de leur permettre de mener des activités de fournisseurs de services de télécommunications à leurs clients respectifs, contrevient aux deux déclarations de copropriété, qui ne permettent pas la location d'espaces communs et interdisent toute exploitation commerciale, la destination de l'immeuble étant exclusivement résidentielle;
- Les antennes et le reste de l'équipement installés sur le toit et l'appentis de l'immeuble



LAUCANDRIQUE

LOI 16

**SOYEZ CONFORME,
SANS STRESS**

Nous offrons des services comptables, administratifs, sinistres et techniques avec une approche humaine et un accompagnement complet pour répondre aux exigences de la Loi 16

**ATTESTATION, CARNET,
FONDS DE PRÉVOYANCE**

Simplifiez votre conformité avec Laucandrique.



Laucandrique Essentiel
moins de 25 unités



Laucandrique Classique
25 unités et plus



Laucandrique Maintenance
tous types d'immeubles



Laucandrique Technique
tous types d'immeubles

**DIAGNOSTIC SUR LA
LOI 16 GRATUIT**

Profitez d'un accompagnement personnalisé pour évaluer votre conformité à la Loi 16.

Nos experts vous aideront à identifier les étapes essentielles pour sécuriser, planifier et valoriser votre immeuble dès aujourd'hui.

**OFFRE LIMITÉE À
25 IMMEUBLES**

**CONTACTEZ-NOUS
POUR EN SAVOIR PLUS**
Marketing@laucandrique.ca

ACADÉMIE LAUCANDRIQUE

Formation accessibles en ligne
et en présentiel



Webinaires gratuits sur la Loi 16 et les bonnes pratiques de gestion



Contenus pédagogiques pensés pour le terrain



de la Phase III (ainsi que ceux qui devaient être installés par Vidéotron sur les murs extérieurs) rompent l'harmonie architecturale de l'ensemble, partie intégrante de la destination de l'immeuble.

Le tribunal a donné raison au syndicat initial sur les deux points. Il a d'abord statué que le syndicat demandeur avait l'intérêt juridique suffisant pour intenter ce recours. En effet, outre l'article 1039 du *Code civil du Québec*, l'article 1.2 de la déclaration de copropriété initiale définit « l'immeuble » comme étant l'ensemble des lots qui constituent la copropriété et sur lesquels sont construits les immeubles des Phases concomitantes, dont celui de la Phase III.

Par ailleurs, le recours en injonction est approprié, le syndicat demandeur ayant le droit de rechercher devant le tribunal une ordonnance enjoignant à un copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété (article 1080 du *Code civil du Québec*). De plus, l'existence d'un préjudice sérieux et irréparable mentionné à cet article s'applique seulement au stade interlocutoire ou lorsque la demande vise la vente de la fraction, et non pas une demande visant la conformité à la déclaration de copropriété.

Le tribunal a souligné que le syndicat de la Phase III est un organisme sans but lucratif et que les dispositions des deux déclarations de copropriété, autant l'initiale que la concomitante, ne lui permettent pas la recherche d'un profit. Or, l'équipement en question n'a pas pour but de desservir les copropriétaires de la Phase III, mais plutôt de fournir des services à une clientèle externe, ce qui constitue une exploitation commerciale illicite dans cette copropriété résidentielle.

Enfin, le tribunal a rappelé que la destination de l'immeuble se constitue de plusieurs facteurs, dont sa vocation générale, la qualité de la construction et des matériaux utilisés, les aménagements intérieurs et extérieurs, l'environnement particulier ou la situation de l'immeuble et l'harmonie architecturale d'un ensemble immobilier.

La cour a donc ordonné au syndicat de la Phase III et à Telus de retirer les antennes et le reste de l'équipement accessoire et de remettre en état toutes les parties communes. Il a aussi interdit au syndicat de la Phase III, à Telus et à Vidéotron d'effectuer les travaux prévus aux termes des deux baux intervenus.

La décision rappelle aussi que la destination de l'immeuble constitue un des piliers du régime de la copropriété divise. Le jugement souligne ainsi le rôle structurant de la servitude d'harmonie, qui vise à préserver l'uniformité visuelle et architecturale entre les phases d'un même ensemble immobilier.

UNE LEÇON À RETENIR

La copropriété divise est un mode particulier d'habitation, où les droits individuels et les droits collectifs s'entremêlent, se complètent, et parfois se heurtent. On ne peut donc faire n'importe quoi dans ce genre d'immeubles. Il faut respecter la destination de l'immeuble prévue à la déclaration de copropriété, ainsi que le règlement de l'immeuble. Ceci devient cependant encore plus complexe lorsqu'il s'agit d'une copropriété par phases créée selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, puisqu'on est alors en présence de deux types de déclarations de copropriété qui se juxtaposent et qui trouvent application : une déclaration de copropriété initiale et une déclaration de copropriété concomitante.

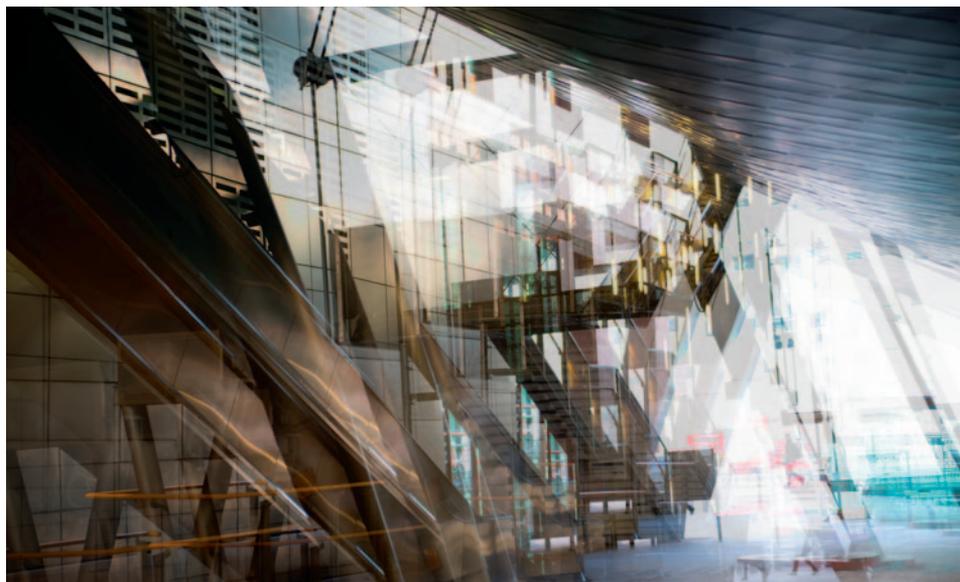
Soulignons enfin que le syndicat initial était représenté par une équipe d'avocats du cabinet Dunton Rainville composée de M^e Alain Chevrier, M^e Alexandre Fournier, M^e Alex Laplante et M^e Yves Joli-Coeur.

Référence : Syndicat Jardins Windsor Phase Horizontale c. Syndicat Jardins Windsor Phase III et al., 2025 QCCS XXXX

Actualités

Choc, négligence, responsabilités partagées : les récents effondrements d'immeubles en copropriété, en France comme aux États-Unis, mettent en lumière les conséquences d'un entretien inadéquat.

Sans être encore touché par un tel drame, le Québec n'en est pas à l'abri. Le moment est venu de repenser la gouvernance et la prévention dans nos copropriétés.



Effondrements d'immeubles – quand l'inaction devient un risque collectif

MARSEILLE, SURFSIDE, LILLE : DES DRAMES RÉVÉLATEURS D'UN DYSFONCTIONNEMENT STRUCTUREL

Le 5 novembre 2018, à Marseille, deux immeubles situés rue d'Aubagne se sont effondrés, causant la mort de plusieurs personnes. Le plus connu d'entre eux, le 65, rue d'Aubagne, était une copropriété vétuste dont l'état de délabrement préoccupait depuis plusieurs années. Ce drame, emblématique des enjeux liés au mal logement et à la gouvernance en copropriété en France, a récemment mené à la condamnation de plusieurs acteurs, dont des copropriétaires, le syndic, des experts et des représentants de la Ville.

L'un des copropriétaires, également avocat du syndic, a en effet été reconnu coupable d'avoir volontairement bloqué la réalisation de travaux urgents, exerçant une influence déterminante - et néfaste - lors des assemblées. L'immeuble hébergeait pourtant des locataires vulnérables, exposés à de graves

risques : infiltrations, planchers instables, installations électriques défectueuses et présence de moisissures.

D'autres effondrements similaires ont défrayé l'actualité, notamment à Surfside (Floride), en 2021, où l'effondrement partiel d'une tour en copropriété a causé la mort de 98 personnes, ou encore à Lille (France), en 2022, où deux immeubles anciens se sont écroulés, après un signalement effectué la veille par un locataire inquiet.

LE QUÉBEC N'EST PAS À L'ABRI

Si aucun drame comparable n'a encore eu lieu au Québec, plusieurs signes de détérioration dans le parc immobilier en copropriété inquiètent les experts. Certains immeubles construits entre 1980 et 2000 présentent aujourd'hui des signes de vieillissement préoccupants. Dans plusieurs cas, les travaux d'entretien ou de réparation sont retardés ou annulés faute de consensus ou de fonds suffisants.

Depuis plusieurs années, des acteurs du milieu comme le RGCQ et Condolegal.com tirent la sonnette d'alarme. Malgré les études, les rapports et les avis professionnels, les interventions nécessaires sont trop souvent reportées. Le fonds de prévoyance, lorsqu'il existe, est fréquemment inadéquat pour couvrir les besoins réels à moyen et long terme.

Le refus de réaliser des travaux recommandés par des professionnels constitue un risque juridique important. L'article 1039 du *Code civil du Québec* impose au syndicat le devoir de procéder aux travaux requis. En cas de manquement, la responsabilité du syndicat et de ses administrateurs pourrait être engagée.

VERS UN CHANGEMENT DE CULTURE

Face à ces réalités, le gouvernement québécois a publié en septembre 2024 un projet de règlement visant à encadrer davantage l'entretien des copropriétés. Ce règlement, issu des projets de loi 16 et 31, introduit notamment trois obligations structurantes :

- la création et la révision d'un carnet d'entretien tous les cinq ans (dix ans pour les petites copropriétés);
- la réalisation d'études du fonds de prévoyance avec un horizon de 25 ans;
- la remise d'une attestation obligatoire lors de la vente d'une unité.

Ces mesures visent à instaurer une culture de prévention et à limiter l'influence des décisions ponctuelles des assemblées sur la sécurité à long terme des bâtiments. Elles cherchent également à corriger une forme de déni collectif, entretenu parfois par le manque de connaissance ou de volonté de certains copropriétaires.

Ce projet de règlement est entré en vigueur le 14 août 2025, après consultation publique et modifications. Il fait l'objet d'un article détaillé dans ce numéro du *Condoliation*.

UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

Les drames survenus à Marseille, Surfside et Lille rappellent que l'inaction en matière de gouvernance immobilière peut avoir des conséquences irréversibles. « Négliger l'entretien d'une copropriété, ce n'est pas seulement repousser une dépense, c'est prendre le risque d'un drame humain », souligne M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite et président du RGCQ.

Le Québec a l'occasion d'apprendre de ces événements pour renforcer les mécanismes de prévention et se prémunir contre ce genre de tragédie évitable. « Les effondrements survenus à Marseille et à Surfside doivent nous servir d'avertissement : ici aussi, l'inaction pourrait coûter des vies », prévient M^e Joli-Coeur.

Adopter une culture de l'entretien préventif et de la responsabilité partagée n'est plus un choix, mais une nécessité. 

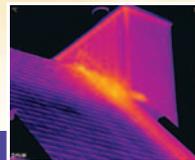
THERMO
INSPECTION
EB

**Experts en thermographie
et Maîtres Inspecteurs**

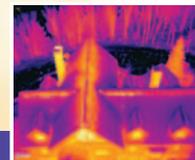
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

514-718-8440 | 819-631-1010
admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com

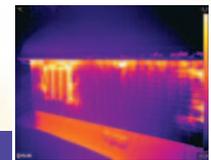
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des pertes de chaleur



Détection des fuites d'air

INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

**SERVICES DE THERMOGRAPHIE
ET D'INSPECTION**
par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Inspection de façades
Inspection de toiture • Inspection intérieure
Détection d'eau dans les revêtements
Inspection d'équipements électriques pour assurance

Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété

Pour ce qui touche à la copropriété au Québec, mieux vaut se fier à de vrais experts. Le RGCQ a rassemblé 13 conseillers et conseillères d'expérience dont la mission est de répondre aux questions des membres – sans frais.

Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées et les réponses de notre équipe.



Hubert Miron
Conseiller info-gestion depuis 2020

Expérience : Administrateur et gestionnaire de syndicats de copropriétaires depuis 12 ans. Conseiller en relations du travail pendant 35 ans dans la fonction publique québécoise.

Formation : Baccalauréat en relations industrielles (B. Sc.) de l'Université de Montréal. Attestation en gestion de copropriété de l'ESG UQAM.

Implication : Conférencier et panéliste pour le RGCQ.

Offre d'emploi : ADMINISTRATEUR ou ADMINISTRATRICE

Exigences : maîtrise de tous les domaines

Salaire : bénévole

Disponibilité : 24 heures sur 24

Prière d'envoyer votre CV à la prochaine AGA

Voilà à quoi s'attendre lorsque l'on plonge dans l'univers de l'administration d'un syndicat de copropriétaires. Engagement et implication sont les qualités essentielles pour mener à bien cette charge électorale. Mais quelle gratification lorsque l'on réussit dans ce rôle d'administrer le bien d'autrui (celui des autres copropriétaires de notre communauté) et, évidemment, notre propre bien (la valeur économique de notre propre unité privative).

Il faut la collaboration de tous, soit nos confrères et consœurs du conseil d'administration, les autres copropriétaires, les locataires et autres résidents de l'immeuble. Notre principal outil de gestion étant évidemment la déclaration de copropriété, qu'il nous faut connaître. Le droit, la comptabilité, le génie du bâtiment, la vie en communauté font également partie intégrante des éléments avec lesquels nous devons jongler. Nous aurons donc besoin à l'occasion de consulter des juristes, des comptables, des ingénieurs et des « spécialistes » de divers domaines pour nous aider à y voir plus clair. Les administrateurs sont mandataires du syndicat et ils doivent agir avec diligence et prudence.

En effet, la collectivité des copropriétaires (le syndicat) a la responsabilité de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes, de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que de toutes les opérations d'intérêt commun. Le syndicat doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. Voilà un résumé de l'article 1039 de la loi (C.c.Q.) et fort probablement des dispositions de votre déclaration de copropriété, à l'acte constitutif. Donc, il faut « Veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués ». Voilà une des responsabilités et tâches les plus importantes des administrateurs, c'est-à-dire *la sauvegarde du patrimoine de la collectivité*. En plus des spécialistes, les autres outils indispensables pour y parvenir sont le carnet d'entretien, le fonds de prévoyance et une gestion financière adéquate. Pour le reste, soit la vie quotidienne en copropriété (communauté), les administrateurs et l'ensemble des résidents de l'immeuble n'ont qu'à faire preuve de bonne volonté et le tour est joué. Voilà pour la gratification!

Au final, un bon administrateur est la personne qui connaît bien sa déclaration de copropriété, sait compter et a de bonnes notions d'entretien, de conservation et de réparation de son immeuble. Il s'entoure de spécialistes de la copropriété au besoin. Évidemment, le RGCQ est son meilleur allié : conseils juridiques, conseils info-gestion, formations, webinaires et une panoplie de documents sur la copropriété.

N'hésitez pas à communiquer avec le service info-gestion quand bon vous semble. Les conseillers ne sont pas des spécialistes, mais des **experts** dans le domaine. Bon mandat à tous. 



par **Catherine Pépin**,
administratrice du RGCQ
chapitre de Montréal

Le gestionnaire de copropriété : un allié indispensable pour la santé de votre immeuble

Dans un contexte où les responsabilités des conseils d'administration ne cessent de croître, le rôle du gestionnaire de copropriété n'a jamais été aussi crucial. Bien plus qu'un simple exécutant, ce professionnel est un pilier stratégique de la gestion efficace, transparente et pérenne d'un immeuble en copropriété.

ALLÉGER LA CHARGE DES ADMINISTRATEURS

Administrer un syndicat de copropriétaires exige du temps, de l'organisation, des connaissances juridiques, financières, techniques et une rigueur à toute épreuve. Or, la majorité des membres du conseil d'administration sont des bénévoles, souvent peu disponibles et rarement formés à ces domaines spécialisés. C'est là qu'intervient le gestionnaire de copropriété.

Celui-ci agit à titre de bras droit du conseil, en prenant en charge, par exemple, les opérations courantes, comme la coordination des fournisseurs, le suivi des contrats, la préparation des budgets, l'organisation des assemblées, la gestion des urgences et les communications avec les copropriétaires. C'est le conseil d'administration qui décide de l'ampleur et de la portée de ce mandat. Le gestionnaire libère ainsi le conseil d'un fardeau opérationnel, lui permettant de se concentrer sur les grandes orientations.

GARANT DE LA CONFORMITÉ ET DE LA RIGUEUR

La copropriété est encadrée par un ensemble de règles précises, que ce soit en vertu du *Code civil du Québec* ou des nouvelles exigences réglementaires comme celles issues de la loi n° 16. Le gestionnaire veille à la conformité de la gestion du syndicat et propose des outils adaptés pour assurer la transparence, la planification à long terme et la reddition de comptes.

Qu'il s'agisse d'interpréter une étude de fonds de prévoyance, de planifier des travaux majeurs ou d'optimiser les protections d'assurance, son expertise évite au conseil bien des erreurs et bien des litiges.

UN RÔLE HUMAIN ET STRATÉGIQUE

Vivre en copropriété, c'est aussi partager un espace de vie. Des conflits peuvent survenir et des tensions peuvent apparaître. Le gestionnaire agit comme médiateur, assure le respect des règlements, et favorise un climat de confiance entre les copropriétaires et le conseil. Sa neutralité et sa disponibilité permettent de désamorcer plusieurs situations potentiellement conflictuelles.

Enfin, le gestionnaire n'a pas seulement un rôle administratif; il accompagne le syndicat dans une vision stratégique à long terme. Il propose des solutions durables, oriente les décisions vers une saine gouvernance, et contribue à préserver – voire à bonifier – la valeur de l'immeuble.

En somme, la gestion de copropriété ne peut reposer uniquement sur la bonne volonté de bénévoles. L'intervention d'un gestionnaire qualifié est la clé d'une gestion saine, proactive et professionnelle. Pour les copropriétaires, c'est l'assurance d'un immeuble bien tenu. Pour les administrateurs, c'est le gage d'un accompagnement compétent, rigoureux et sécurisant. ▣

DEVEAU
DUFOR MOTTET

Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364
graymond@deveaudm.com

2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 808 Laval (Québec) H7T 2S3



Qui se préoccupe vraiment de vos condos?

par **M^e Michel Paradis**,
associé chez Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L.,
président du RGCQ – chapitre de Québec

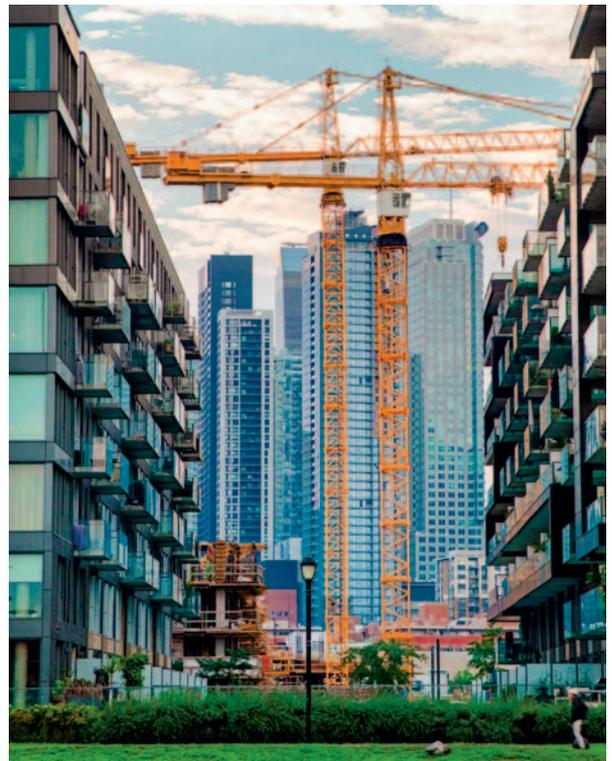
Les Québécois sont de plus en plus nombreux à vivre en copropriété. On compte aujourd'hui plus de 300 000 unités, et ce nombre ne cesse de croître. Pourtant, malgré cette réalité incontournable du paysage urbain québécois, les syndicats de copropriétaires peinent toujours à obtenir l'écoute et le soutien qu'ils méritent.

Face aux hausses constantes des primes d'assurance, aux nouvelles obligations légales annoncées, mais dont la mise en vigueur ne cesse d'être reportée, à la vétusté croissante de certains immeubles, et à l'absence de véritable encadrement pour les gestionnaires, une question se pose : qui, au gouvernement, se préoccupe vraiment des copropriétaires?

LA RÉPONSE, HÉLAS, SEMBLE ÊTRE : PRATIQUEMENT PERSONNE

Depuis des années, le RGCQ et les experts multiplient les appels à l'aide. Ils dénoncent un vide réglementaire, une absence de vision d'ensemble, et un désengagement de l'État. Le gouvernement fait toujours la sourde oreille. À Québec, on préfère attendre que les toits des immeubles s'envelopent avant d'agir.

Cette inaction a des conséquences concrètes, comme conflits entre copropriétaires, imprévus financiers dévastateurs pour de nouveaux acheteurs, réclamation d'assurances qui ne se règlent pas. Tout cela, pendant que les instances gouvernementales tergiversent, hésitent, font



volte-face, et semblent incapables de reconnaître l'urgence de la situation.

La réputation des copropriétés en souffre, au point où les promoteurs ont pour la plupart renoncé à ériger de nouveaux immeubles divisés et se sont tournés vers la simple location des appartements aménagés dans leurs nouvelles constructions. Compte tenu de la rareté des terrains constructibles au cœur de nos grandes villes, il s'agit bien là d'une perte majeure pour ceux qui espèrent faire une première acquisition immobilière abordable, hors des banlieues éloignées.

Les copropriétaires du Québec méritent mieux qu'un gouvernement indifférent. Ils méritent un cadre clair, des ressources adaptées, des interlocuteurs compétents.

Un condo, ce n'est pas seulement un investissement; c'est un chez-soi. Il est grand temps que le gouvernement du Québec le reconnaisse. ▣

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com 804-2854 Wilfrid Légaré
www.gestiondelacapitale.com QC G1V 2H2
418 624-1991


 par **Michel Mancini**,
administrateur du RGCQ
chapitre de l’Outaouais

La vente d’une fraction sous contrôle de justice

« **U**n remède de cheval[!] ». C’est en ces termes que s’est exprimé un juge de première instance dans un jugement rendu il y a quelques années contre une copropriétaire qui, pendant plus d’une décennie, refusait obstinément de se conformer aux dispositions de sa déclaration. La remarque inopinée du juge faisait allusion à la sanction prévue à l’art. 1080 du *Code civil du Québec* qui, en cas de refus d’un copropriétaire d’obéir à une ordonnance de la cour, accorde au juge un pouvoir discrétionnaire exceptionnel, soit d’ordonner la vente de la fraction du copropriétaire délinquant. C’est malheureusement le sort tragique qu’a connu cette dame : passer outre à une injonction lui a valu l’expulsion et la vente de son condo. Selon un auteur, cette décision de la Cour supérieure constitue la première fois au Québec qu’un juge exerçait ce pouvoir depuis la réforme du *Code civil du Québec* en 1994. Lorsqu’on connaît le contexte dans lequel les événements se sont déroulés, on comprend qu’il s’agit d’une décision exceptionnelle pour des circonstances exceptionnelles. L’incidence de cette décision pour l’avenir, sur le plan jurisprudentiel, sera vraisemblablement limitée, chaque cause présentant des circonstances uniques et particulières.

Pour remédier à des situations moins extrêmes que celle décrite ci-dessus, comme l’omission d’un paiement, le syndicat dispose d’un autre moyen bien connu pour recouvrer sa créance, mais dont la sanction peut aussi conduire à une perte désastreuse pour le copropriétaire qui manque à son obligation : l’hypothèque légale. Rappelons tout d’abord qu’aux termes de l’art. 2729 C.c.Q., l’hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes. Lorsque le débiteur est en défaut et que sa créance est liquide et exigible, c’est-à-dire que le montant et la date sont connus, le créancier peut exercer l’un des quatre recours hypothécaires, en l’occurrence faire vendre la fraction sous contrôle de justice.

Enfin, une dernière possibilité existe qu’un propriétaire négligent puisse perdre son bien. En effet, la *Loi sur les cités et villes*, aux termes des art. 511 et suivants, autorise une municipalité à vendre à l’enchère publique un immeuble sur lequel les taxes imposées n’ont pas été payées, en tout ou en partie.

Sur le site de Justice Québec, vous trouverez parmi les registres légaux le « Registre des ventes ». Il répertorie par catégorie les avis sur les ventes sous contrôle de justice. Les avis contiennent pour chaque type de vente une description détaillée des lots, ainsi que les conditions de la vente. C’est un registre public dont l’accès est gratuit.

Afin d’éviter que votre unité se retrouve dans l’une des situations décrites ci-dessus, assurez-vous :

- de lire et de respecter votre ou vos déclarations, surtout la deuxième partie (le Règlement);
- de payer vos charges communes (« frais de condo ») selon le terme prévu; c’est une obligation légale;
- d’acquitter votre compte de taxes foncières, payable en plusieurs versements.

La vente sous contrôle de justice est une sanction *lourde* de conséquences, qui ne doit pas être prise à la *légère*! 

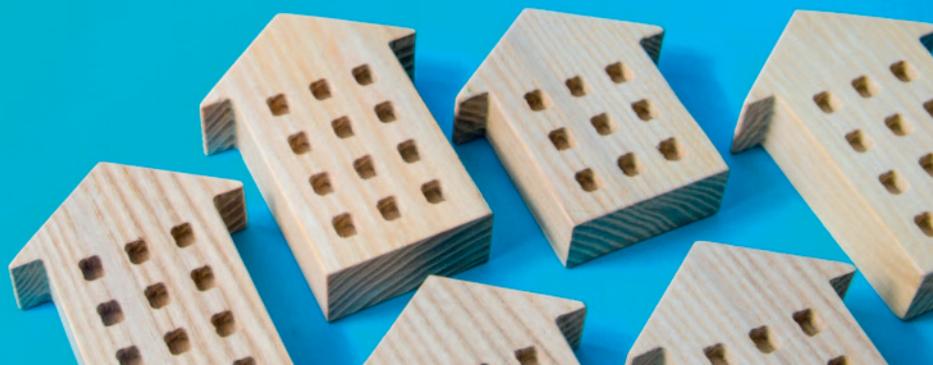
SoluBéton

Imperméabilisation – Réparation – Injection

Solutions d’étanchéité pour béton!

514.504-1132 - Réparation de membranes de stationnements
 - Réparation et injection de fissures
 info@solubeton.com - Réparation de béton
 www.solubeton.com - Installation de membranes pour fondations et balcons
 R.B.Q. 5543-1299-01

Nos activités et formations à venir septembre à décembre 2025



Soucieux d'offrir des services qui répondent à vos besoins, le RGCQ conçoit, produit et propose chaque année plus de 50 formations sur des sujets techniques, juridiques, administratifs, et plus encore. Ces formations sont destinées aux copropriétaires qui veulent parfaire leurs connaissances et s'outiller pour une saine gestion de leurs actifs – membres ou non du RGCQ.

Pour démarrer la nouvelle année du bon pied, découvrez la programmation des prochains mois ici. Consultez tous les détails des activités de formation et de réseautage du RGCQ et inscrivez-vous en ligne! <https://rgcq.org/activites-et-formations>

Date	Chapitre	Activité	Sujet	Participation
12 sept.	Montréal	Colloque	Colloque spécial - Attestation, carnet d'entretien et fonds de prévoyance : quelles sont vos nouvelles obligations!	En personne
14 sept.	Québec	Conférence	Conférence spéciale - Attestation, carnet d'entretien et fonds de prévoyance : tout savoir!	En personne
16 sept.	Provincial	Webinaire	Aire commune - Annual general meeting (AGM)	En ligne
18 sept.	Provincial	Webinaire	Copropriété et location : Mode d'emploi complet	En ligne
19 sept.	Provincial	Webinaire	Politique de confidentialité : Votre plan d'action Loi 25 en 90 minutes	En ligne
23 sept.	Montréal	Webinaire	AGA : les clés pour présider efficacement une assemblée de copropriété	En ligne
27 sept.	Outaouais	Conférence	Conférence spéciale - Attestation, carnet d'entretien et fonds de prévoyance : tout savoir!	En personne
30 sept.	Provincial	Webinaire	Maîtriser les bases : La comptabilité en toute clarté	En ligne
7 oct.	Québec	Webinaire	Efficacité énergétique des bâtiments : à quoi s'attendre? - Appui du modèle français	En ligne
16 oct.	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété - Travaux et copropriété : Investir intelligemment dans l'entretien de votre bâtiment	En personne
21 oct.	Provincial	Webinaire	Dégâts d'eau : Soyez prêts avant le prochain sinistre	En ligne
28 oct.	Provincial	Webinaire	Tout savoir sur les cotisations spéciales : raisons, planification et approbation	En ligne
4 nov.	Provincial	Webinaire	Assurance de copropriété : les essentiels pour une négociation réussie	En ligne
11 nov.	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété - Espaces communs extérieurs : bonnes pratiques pour une gestion sans faille (balcon, terrasse, stationnement, piscine)	En ligne
18 nov.	Provincial	Webinaire	SOS petites copropriétés - Nos experts répondent à vos questions	En ligne
25 nov.	Provincial	Webinaire	Copropriété et bornes de recharge : lois, coûts et gestion (Philippe Gagnon-Marin - Murbly)	En ligne
27 nov.	Québec	Conférence	Apéro-condo Québec	En personne
2 déc.	Provincial	Webinaire	Transfert de copropriété : Tout ce que le promoteur aurait dû vous remettre	En ligne
9 déc.	Provincial	Webinaire	Acheter un condo : les 10 questions à se poser avant d'acquérir votre bien	En ligne

Ce calendrier est établi sous réserve de modifications et d'ajouts pouvant survenir en cours d'année.

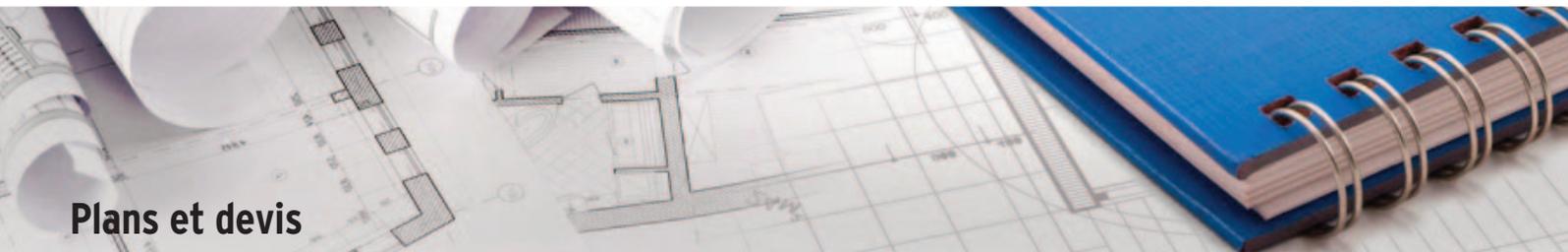
ST-PIERRE
& ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

Le nom *associé* à la copropriété

LOI 16 - En vigueur le 14 août

Carnets d'entretien et étude de fonds de prévoyance obligatoires pour tous les syndicats de copropriétés.

Soyez prêts dès maintenant ! Contactez-nous !



**Une équipe expérimentée formée
d'ingénieurs et de technologues**

Pour en connaître davantage sur notre firme et ses services,
n'hésitez pas à communiquer avec moi :

514 596-1992 poste 229 | pierre.gnocchini@stpierreassocies.com

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)

514 993-3333
groupefenestra.com
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53