



**RGCCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

## **Commentaires du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

Projet de règlement établissant diverses règles en matière de  
copropriété divisée

25/10/2024

## Table des matières

Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.....	3
Commentaires du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) concernant le projet de règlement de la Loi 16 du 11 septembre 2024.....	4
Carnet d'entretien .....	4
Article 1070.2 du Code civil du Québec.....	4
Étude de fonds de prévoyance .....	8
Article 1071 du Code civil du Québec.....	8
Informations obligatoires à inclure .....	9
Précisions sur la méthodologie de calcul.....	10
Durée minimale de l'étude .....	10
Attestation du syndicat.....	10
Article 1068.1 du Code civil du Québec.....	10
Attestation du syndicat bonifiée suggérée par le RGCQ .....	11
Protection des acomptes.....	13
Article 1791.1 du Code civil du Québec.....	13
Dispositions transitoires .....	15
Conclusion.....	15

## Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec œuvre à l'amélioration de la gouvernance dans le domaine de la copropriété en fournissant information et formation au grand public ayant opté pour ce mode d'habitation, ainsi qu'aux administrateurs et gestionnaires, et ce, depuis 1999.

## Commentaires du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) concernant le projet de règlement de la Loi 16 du 11 septembre 2024

Le 11 septembre 2024, le Gouvernement du Québec a publié dans la Gazette officielle, partie 2, un projet de règlement qui, lors de son éventuelle adoption, mettra en vigueur d'importantes dispositions provenant des projets de loi 16 (de 2019) et 31 (de 2023). Ce règlement, une fois en vigueur, obligera en effet les syndicats de copropriétaires à se doter d'une attestation sur l'état de la copropriété, d'un carnet d'entretien et d'études de fonds de prévoyance. Le projet de règlement aborde également la question des acomptes versés en fidéicomis, lors d'un achat en copropriété divise auprès d'un promoteur ou constructeur.

Le RGCQ considère ces mesures comme essentielles pour protéger le public, tant les acheteurs que les copropriétaires actuels, en renforçant la transparence et la gestion rigoureuse des copropriétés. Les présents commentaires ne visent qu'à améliorer le cadre réglementaire proposé par ce projet de règlement. Nous estimons en effet qu'une transparence accrue lors des transactions en copropriété divise, ainsi qu'une gestion plus efficace des entretiens et des réparations de la part des syndicats, s'avèrent des éléments essentiels afin d'assurer la sécurité et de renforcer la confiance du public envers ce mode d'habitation.

Nous aborderons chacun de ces sujets dans l'ordre de présentation du projet de règlement du gouvernement.

---

### Carnet d'entretien

#### Article 1070.2 du Code civil du Québec

Cet article se lira comme suit, lors de son éventuelle entrée en vigueur :

**1070.2** Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement. Les normes prévues au règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.

Le carnet d'entretien est un outil fondamental pour assurer le suivi ordonné des entretiens passés et à venir dans une copropriété. Absent du *Code civil du Québec* depuis l'entrée en vigueur de ce dernier, le carnet d'entretien prévu au nouvel article 1070.2 constitue en effet la clé de voûte des nouvelles mesures visant à assurer l'entretien et la conservation des immeubles détenus en copropriété divise. C'est en quelque sorte le bilan de santé de l'immeuble. Il doit être établi par un professionnel relié au domaine de la construction et contenir toutes les informations et documents essentiels permettant de suivre l'état évolutif du bâtiment, en vue d'en assurer la pérennité. Le carnet d'entretien est désormais au cœur des nouvelles mesures visant à garantir l'entretien et la conservation des immeubles en copropriété divise, en servant de base pour l'établissement des études du fonds de prévoyance.

Le RGCQ se réjouit donc de l'obligation de tenir un carnet d'entretien à jour et révisé périodiquement. Une gestion transparente et précise des entretiens permettra de mieux protéger les copropriétaires en garantissant la sécurité et la longévité des immeubles. Le projet de règlement renforce cette obligation, en définissant les modalités de gestion du carnet. Le RGCQ recommande toutefois que des corrections et des précisions soient apportées quant aux inspections à réaliser pour garantir un suivi adéquat de l'état des immeubles.

Le projet de règlement comporte six articles consacrés au carnet d'entretien. L'article 1 du projet de règlement stipule que toute personne répondant aux critères suivants peut établir le carnet d'entretien de l'immeuble :

1. Elle doit être membre de l'un des ordres professionnels suivants : a) Ordre des ingénieurs du Québec ; b) Ordre des évaluateurs agréés du Québec ; c) Ordre des architectes du Québec ; d) Ordre des technologues professionnels du Québec.
2. Ses activités professionnelles doivent concerner principalement la gestion, la construction, la rénovation ou l'inspection immobilière.
3. Elle ne doit pas être membre du conseil d'administration, ni gérant, copropriétaire, résident de l'immeuble ou leur conjoint, ni être actionnaire, dirigeant, administrateur ou employé d'une personne morale copropriétaire de l'immeuble.

Le RGCQ est d'avis qu'à la 3<sup>e</sup> condition ci-dessus, il y aurait lieu d'ajouter aux exclusions déjà énumérées les professionnels qui sont liés au promoteur ou au constructeur de l'immeuble. Il ne faut pas oublier, en effet, que l'article 1106.1 du *Code civil du Québec* prévoit que le carnet d'entretien initial (tout comme l'étude du fonds de prévoyance initiale) doit être fourni par le promoteur au syndicat, dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire de transition. C'est donc dire que le carnet d'entretien initial, dans une nouvelle copropriété, provient du promoteur même. N'y a-t-il pas là un risque, advenant que le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance soient établis par un proche

du promoteur et que les recommandations à l'étude du fonds de prévoyance annoncent de faibles contributions au fonds de prévoyance? Il en résulterait que la révision du fonds de prévoyance, 5 ans plus tard, risquerait alors d'exiger des augmentations considérables aux contributions, afin de pallier l'insuffisance initiale?

Par ailleurs, cette 3<sup>e</sup> condition mentionne le « gérant » parmi les exclusions, mais on omet toutefois d'inclure aussi le « gestionnaire » de copropriété, qui n'est pas nécessairement désigné comme gérant et qui devrait également être exclu. Ceci met encore en évidence l'absence de reconnaissance expresse du gestionnaire de copropriété que le RGCQ réclame depuis sa création et du flou qui existe au sein des copropriétés divisées à cet égard, entre le statut de « gérant » et celui de « gestionnaire ».

De plus, l'utilisation du mot « résident », audit 3<sup>e</sup> alinéa, passe sous silence l'existence de copropriétés « mixtes », avec des parties privatives commerciales au rez-de-chaussée et des unités résidentielles aux étages, voire des copropriétés purement commerciales. Or, il faudrait que les obligations relatives au carnet d'entretien s'appliquent également à toutes les copropriétés divisées, sans exception. Plutôt que de parler de « résident », nous suggérons d'utiliser le mot « occupant » et de s'inspirer de la formulation qui fut utilisée dans le règlement portant sur les assurances en copropriété, afin de couvrir ces copropriétés mixtes ou commerciales, en utilisant par exemple l'expression « unités pouvant être utilisées pour l'exploitation d'une entreprise ».

Quant à l'article 2 du projet de règlement, la dernière phrase du premier paragraphe devrait se lire, à notre avis : « Il contient aussi un inventaire et une description des matériaux, appareils et équipements installés dans les parties privatives de l'immeuble **pour lesquels le syndicat a un intérêt à voir à l'entretien.** » En effet, on peut notamment mentionner les chauffe-eau, qui sont fréquemment la cause de sinistres dans les immeubles, ou encore les systèmes automatiques de coupe d'eau. Il en est de même des toitures dans les copropriétés horizontales, telles les maisons de ville. Dans tous ces cas, le syndicat a nécessairement un intérêt à voir à leur entretien.

En ce qui concerne l'article 3 du projet de règlement, il est mentionné qu'aux fins du calcul des contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance, l'évaluation doit s'effectuer sur un horizon de 25 ans. Certes, un tel levier de financement s'avère suffisant pour provisionner les sommes requises pour réparer ou remplacer la plupart des composants d'un immeuble qui sont des parties communes. Mais il existe quelques interventions qui peuvent nécessiter un levier de financement encore plus long. On peut penser, à titre d'exemple, aux conduits enfouis dans le sol. Nous estimons que le projet de règlement devrait donc prévoir cette possibilité, plutôt que de se limiter à un horizon de 25 ans.

En ce qui concerne l'article 4 du projet de règlement, rappelons que l'article 1070.2 C.c.Q. prévoit autant la mise à jour que la révision du carnet d'entretien. Or, il serait pertinent de spécifier, à l'article 4 du projet de règlement, que la mise à jour courante peut être effectuée sans l'intervention d'un professionnel, à l'inverse de la révision, qui elle, doit être réalisée par un professionnel qualifié.

Par ailleurs, l'assiduité à documenter le carnet d'entretien est fondamentale. Ainsi, la mise à jour devrait se faire régulièrement. Bien sûr, dans bon nombre de copropriétés, surtout les plus petites, une mise à jour annuelle devrait suffire, dans la mesure où peu d'événements surviennent. Mais dans les immeubles de plus grande envergure, cette mise à jour doit se faire plus assidûment, notamment en cas de changement de gestionnaire ou un remplacement d'administrateurs au sein du conseil d'administration.

À l'article 5 du projet de règlement, la notion de « révision complète » devrait être définie clairement, afin de bien établir en quoi cela consiste. De plus, la 2<sup>e</sup> condition qu'on retrouve fait encore uniquement référence aux unités privatives à destination résidentielle, excluant ainsi toute copropriété mixte ou purement commerciale. Est-ce à dire que le législateur entend les contraindre à réviser le carnet d'entretien à tous les 5 ans, même si une telle copropriété ne compterait que 6 ou 4 unités privatives, par exemple? Nous croyons qu'ici aussi, une formulation analogue à celle utilisée dans le règlement sur les assurances serait plus appropriée. Ainsi, nous estimons que les conditions permettant de ne réviser le carnet d'entretien qu'aux 10 ans, plutôt qu'aux 5 ans, devraient être mieux définies. Si on vise une ligne de démarcation à 8 parties privatives d'habitation ou à usage commercial, de sorte qu'avec 8 ou moins, la révision peut se faire aux 10 ans, alors qu'à plus de 8 parties privatives, on réviserait le carnet d'entretien aux 5 ans, il faudrait s'assurer que ce sont toutes les copropriétés de 8 ou moins unités privatives qui bénéficient de cette mesure. À cet égard, nous croyons que les critères permettant de procéder à la révision du carnet d'entretien aux 10 ans devraient être mieux circonscrits. Ainsi, la révision du carnet d'entretien aux 10 ans devrait englober les immeubles d'au plus 8 parties privatives, sans jamais excéder la limite de la Partie 9 du Code de Construction du Québec. Cette modification permettrait d'inclure les bâtiments de 3 étages hors sol. Le fait que les parties privatives soient réparties sur 3 étages, plutôt que 2, n'a aucune incidence sur la complexité du bien immobilier.

Il y aurait donc lieu de faire concorder la révision de l'étude du fonds de prévoyance (article 8 du projet de règlement) avec les mêmes critères concernant le carnet d'entretien. Il est improbable qu'il soit possible de réviser une étude du fonds de prévoyance aux 5 ans, sans la mise à jour du carnet d'entretien.

Enfin, le RGCQ est d'avis que le projet de règlement ne doit pas se trouver à dicter le mode de fonctionnement interprofessionnel existant présentement entre les membres des

différents Ordres professionnels relevant de la science du bâtiment. Nous croyons dans l'intégrité des professionnels qui établiront ou réviseront des carnets d'entretien, tout en pratiquant de façon multiprofessionnelle. Le mot « personnellement » que l'on retrouve à l'article 6 du projet de règlement devrait donc en être retiré.

---

## Étude de fonds de prévoyance

### Article 1071 du Code civil du Québec

Cet article se lira comme suit, lors de son éventuelle entrée en vigueur :

**1071.** Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études et détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration. Ces normes peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.

Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.

Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Le fonds de prévoyance est essentiel pour garantir la réalisation des réparations majeures et des remplacements des parties communes. Le règlement proposé imposera aux syndicats de copropriétaires d'obtenir une étude sur ce fonds, effectuée selon les normes réglementaires, assurant ainsi que les sommes nécessaires soient disponibles, lorsque requises éventuellement. Cette mesure protégera non seulement les copropriétaires actuels, mais aussi les acheteurs futurs, en garantissant que les immeubles sont



correctement entretenus et financièrement sécurisés. Le montant à verser au fonds de prévoyance devra être fixé selon les recommandations de l'étude, renforçant la transparence et la confiance des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le RGCQ se dit donc en accord de principe avec les énoncés contenus aux articles 7, 8 et 9 du projet de règlement. Nous comprenons que le législateur vise à ce que tout l'aspect « technique » se fasse au niveau du carnet d'entretien, alors que l'étude du fonds de prévoyance aurait désormais essentiellement pour but de procéder aux évaluations actuarielles et monétaires des contributions requises afin d'alimenter suffisamment ce fonds.

Toutefois, cette séparation ne risque-t-elle pas d'engendrer des problèmes au niveau de la responsabilité professionnelle, advenant que le carnet d'entretien serait établi par un professionnel, alors que l'étude du fonds de prévoyance serait quant à elle établie par un autre professionnel? On peut aussi se questionner, sauf votre respect, si un comptable professionnel agréé est apte à estimer les coûts de construction des réparations majeures et des remplacements des parties communes, d'autant plus que le projet de règlement actuel n'exige pas que les activités de ces professionnels concernent principalement la gestion, la construction, la rénovation ou l'inspection immobilière (ce qui est théoriquement normal). Mais l'évaluation de tels coûts requiert, à notre avis, des connaissances techniques qu'un comptable professionnel agréé ne maîtrise pas nécessairement.

### Informations obligatoires à inclure

L'article 8 du projet de règlement prévoit que l'étude du fonds de prévoyance doit inclure, au minimum, les éléments suivants :

1. **Montant total du fonds de prévoyance** à la date de la réalisation de l'étude, ainsi que le **solde prévu à la fin de l'année financière** en cours. Cette information permet d'avoir une vision claire de la capacité financière actuelle et future du syndicat.
2. **Estimation du coût des réparations majeures et des remplacements**, basée sur l'échéancier des travaux indiqués dans le carnet d'entretien. Il est essentiel de projeter les coûts en tenant compte des délais, de l'inflation, et des conditions du marché.
3. **Recommandation sur le montant minimum à conserver dans le fonds de prévoyance au début de chaque année**, ainsi que sur les montants à y verser annuellement. Cela permet de s'assurer que le fonds reste toujours suffisamment approvisionné pour couvrir les dépenses prévues sans recourir à des cotisations spéciales.

4. Les calculs qui ont été faits pour établir les montants visés aux alinéas 2 et 3.

### Précisions sur la méthodologie de calcul

Les calculs fournis dans cette étude doivent être rigoureux et basés sur des données fiables. Cependant, il est important de rappeler que ces calculs restent **estimatifs** et doivent nécessairement être perçus comme tels. Les professionnels chargés de réaliser une étude du fonds de prévoyance ne peuvent garantir des résultats exacts, car les coûts peuvent varier en fonction de nombreux facteurs imprévisibles. Il est donc recommandé de ne pas se limiter aux simples estimations de coûts actuels, mais de prendre en compte l'évolution des prix du marché de la construction.

### Durée minimale de l'étude

L'horizon temporel d'une étude du fonds de prévoyance doit être de **25 ans au minimum**. Il serait toutefois judicieux d'envisager des prévisions plus longues pour les immeubles récents ou dont l'entretien a été régulier, ou encore concernant certains composants des immeubles. Cela permettrait de mieux anticiper les besoins futurs en matière de réparations majeures et de garantir une gestion proactive du fonds de prévoyance.

---

## Attestation du syndicat

### Article 1068.1 du Code civil du Québec

Cet article se lira comme suit, lors de son entrée en vigueur :

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

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

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

Commentaires :

Le RGCQ voit d'un bon œil l'arrivée imminente d'une attestation du syndicat obligatoire, telle que prévue à l'article 1068.1 C.c.Q. Il s'agit d'une avancée significative visant à améliorer la transparence et, par voie de conséquence, la protection du public lors d'une transaction en copropriété divise. Cela devrait sûrement avoir pour effet d'améliorer la saine gouvernance des copropriétés, car peu d'administrateurs seront enclins à afficher

leur immeuble sous un mauvais jour. Cependant, l'attestation ferait en sorte de mieux éclairer les promettant-acheteurs, en fournissant une information encore plus complète, si elle ressemblait davantage au « *Status Certificate* » ontarien. Nous constatons en effet que ce dernier aborde plus de sujets portant spécifiquement sur la partie privative faisant l'objet de la vente, et qu'il y aurait lieu de les ajouter au projet de règlement du gouvernement.

Notre proposition se base également sur le formulaire élaboré par l'OACIQ, intitulé « Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires (DRCOP) », qui comporte sensiblement les mêmes sujets additionnels que l'on retrouve au « *Status Certificate* » ontarien. Ainsi, nous estimons qu'en bonifiant l'attestation obligatoire du syndicat, comme nous le suggérons, cela permettrait du même coup de simplifier le processus de vente, en rendant désormais sans objet ledit DRCOP.

Une attestation plus complète, comme celle que nous proposons ci-après, établirait du même coup un nouveau standard dans la pratique du courtage immobilier, en ce qu'il nous semble plus que vraisemblable qu'un courtier accompagnateur, représentant un acheteur potentiel, en lien avec l'article 1068.2 C.c.Q., requière les mêmes documents et renseignements que ceux énoncés dans l'attestation que nous proposons et ce, de façon actualisée, au moment du dépôt d'une promesse d'achat. Une telle standardisation faciliterait donc le travail des administrateurs et gestionnaires devant colliger et communiquer la documentation à fournir au promettant acheteur.

---

## Attestation du syndicat bonifiée suggérée par le RGCQ

Voici donc la version amendée du libellé de l'article 10 du projet de règlement que le RGCQ propose d'adopter (les ajouts sont en caractères gras):

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

1. Le montant total du fonds de prévoyance **et un historique des contributions et des déboursés à ce fonds, au cours des 5 dernières années**, ainsi que la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant minimum devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours. **Si des travaux**

- majeurs ont été réalisés par le syndicat en cours d'année, l'attestation en précise la nature et les sommes qui furent alors utilisées;**
2. Le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le syndicat lors des 2 années précédentes et le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires au cours de cette période;
  3. Le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété, **par rapport au budget prévisionnel, avec une explication pour les écarts significatifs encourus ou anticipés;**
  4. Le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux 2 derniers états financiers de la copropriété **et leur écart par rapport au budget prévisionnel correspondant;**
  5. Une mention à l'effet que le syndicat est titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'article 1073 du Code civil, **ainsi qu'une copie du certificat de toute police d'assurance souscrite par le syndicat, énumérant tous les risques couverts et les montants de couverture;**
  6. Le montant total du fonds d'auto assurance et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, **ainsi que le coût des dommages causés par des sinistres dans la copropriété, au cours des 5 dernières années;**
  7. Une description sommaire :
    - a) Des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat, au cours des 5 dernières années, qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de l'une de ses principales composantes;
    - b) Des sinistres ayant affecté, au cours des 5 dernières années, la partie privative faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble;
    - c) Des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes au cours des 5 dernières années, et ceux prévus pour les 10 prochaines années ou devant être effectués à brève échéance à la suite d'un imprévu, **incluant leur coût respectif, effectif ou anticipé, selon le cas;**
    - d) Des litiges en cours auxquels est partie le syndicat **ou qui concerne la partie privative mise en vente** et qui font l'objet d'une procédure devant un tribunal, **ou d'un arbitrage en matière de plan de garantie;**
    - e) Les contributions aux charges communes à prévoir ou qui ont été décidées mais qui ne sont pas encore exigibles;
  8. Les modifications apportées au règlement de l'immeuble ne faisant pas partie de la déclaration de copropriété, ainsi que celles qui sont adoptées par résolution du

- conseil d'administration mais non encore adoptées par l'assemblée des copropriétaires;
9. Toute entente particulière, dérogation ou restriction du syndicat concernant la partie privative faisant l'objet de la vente;
  10. Une mention à l'effet que le syndicat produit ses déclarations de revenus (au fédéral et au provincial) et tout avis de défaut ou de non-conformité, demande, amende ou constat d'infraction reçu par le syndicat relativement à toute exigence fiscale ou en matière de taxation;
  11. Une mention à l'effet que le syndicat est dûment immatriculé auprès du Registraire des entreprises du Québec;
  12. Une mention à l'effet que le syndicat a adopté une description des parties privatives aux fins des assurances de la copropriété;
  13. Le nombre d'unités privatives qui sont louées dans la copropriété.

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

L'attestation sur l'état de la copropriété, telle que prévue présentement dans l'article 10 du projet de règlement, représente certes une avancée vers une meilleure transparence et une protection accrue pour les acheteurs. Cependant, ce projet pourrait être encore bonifié, en y intégrant les informations supplémentaires ici proposées. Cela permettrait de mieux aligner le cadre québécois sur les meilleures pratiques et de renforcer la confiance des copropriétaires et des acheteurs. De plus, une attestation plus complète et détaillée faciliterait la gestion des copropriétés, en éliminant l'actuel DRCOP, évitant du même coup le dédoublement de documents, lors d'une transaction.

---

## Protection des acomptes

### Article 1791.1 du Code civil du Québec

Cet article se lit comme suit : Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel selon les conditions et modalités déterminées par un règlement du gouvernement.

L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement, selon les conditions et modalités qu'il détermine.

L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue selon les conditions et modalités déterminés par règlement du gouvernement.

Le règlement vise à protéger les acomptes versés à un promoteur ou constructeur en exigeant qu'ils soient déposés dans un compte en fidéicomis. Cette mesure garantit aux acheteurs que leur argent est en sécurité jusqu'à la livraison de leur unité.

Le RGCQ considère cette protection comme indispensable pour la sécurité financière des acheteurs. Toutefois, il serait opportun de clarifier davantage les conditions et modalités de gestion de ces acomptes, notamment en cas de litige ou de retard dans la livraison.

Dans le cas de cet article 1791.1 C.c.Q., il y a lieu de préciser qu'il est entré en vigueur, le 10 janvier 2020, comme la majorité des dispositions que comportait le projet de loi 16, sauf en ce qui concerne les dépôts dans un compte en fidéicomis d'un professionnel, aux termes de l'article 165 (9) dudit projet de loi, ainsi que concernant sa remise, lorsque la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue (après modifications introduites en 2021 par l'article 1 de la *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions* (Lois de 2021, chapitre 7)).

Les articles 11, 12 et 13 du projet de règlement du gouvernement abordent donc le sujet des dépôts d'acomptes en fidéicomis, lors des transactions initiales avec le promoteur ou le constructeur d'un nouvel immeuble en copropriété.

L'article 11 du projet de règlement identifie 4 ordres professionnels dont les membres pourront détenir des acomptes dans un compte en fidéicomis : le Barreau du Québec, la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des administrateurs agréés du Québec et l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

L'article 12 du projet de règlement prévoit que le promoteur ou constructeur mandate un membre d'un de ces ordres professionnels pour recevoir les acomptes et que l'acheteur doit verser ceux-ci directement au professionnel, en ajoutant que le constructeur ou promoteur ne peut en aucun cas faire un tel versement à la place de l'acheteur.

Quant à l'article 13 du projet de règlement, il prévoit que la date convenue pour la délivrance d'une fraction de copropriété, mentionnée au troisième alinéa de l'article 1791.1 C.c.Q., peut être modifiée avec l'accord des parties au contrat préliminaire et que, pour être valide, la nouvelle date de délivrance doit être inscrite au contrat, alors que les parties doivent signer le contrat ainsi modifié.

L'article 1791.1 C.c.Q. soulevait de nombreuses interrogations, lorsque présenté dans le projet de loi 16. Ces interrogations ne sont pas toutes dissipées, mais nous n'avons pas de commentaires additionnels à formuler, concernant cette portion du projet de règlement, dans la mesure où l'Ordre professionnel concerné dispose d'un fonds d'indemnisation. Par ailleurs, nous constatons que l'article 13 vient atténuer les risques de litige, en raison d'un retard dans la délivrance de l'unité, en prévoyant que les parties peuvent convenir d'une nouvelle date de délivrance.

## Dispositions transitoires

L'article 14 du projet de règlement prévoit qu'un carnet d'entretien ou une étude du fonds de prévoyance obtenu par un syndicat de copropriétaires, dans les 2 ans précédant l'entrée en vigueur du règlement, est valide pour une période de 5 ans à compter de la date de son obtention par le syndicat, dans la mesure où la personne qui a réalisé le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance remplissait les conditions prévues aux articles 1 ou 7 du projet de règlement.

Cette condition nous apparaît insuffisante, car il n'est nullement mention du contenu minimal de ces documents pour les considérer valides. Il y aurait lieu d'ajouter des conditions minimales de contenu pour être valides, sinon on risque de perdre un temps précieux avant de rectifier le tir, lors de l'éventuelle révision du carnet d'entretien.

---

## Conclusion

Le projet de règlement proposé par le Gouvernement du Québec constitue une avancée notable pour la protection du public dans le cadre des transactions en copropriété divise. Le **RGCQ** soutient l'adoption éventuelle de ces mesures, en proposant toutefois des améliorations afin de mieux garantir la transparence et une meilleure gestion des immeubles. En renforçant les dispositions relatives au carnet d'entretien, à l'étude du fonds de prévoyance et à l'attestation du syndicat, ce règlement, une fois adopté (et amélioré) contribuera à protéger les copropriétaires et à inspirer confiance aux futurs acheteurs.