

Gouvernement du Québec

Décret 991-2025, 16 juillet 2025

CONCERNANT le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 1068.1 du Code civil celui qui vend une fraction d'une copropriété divise 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;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 1070.2 de ce code la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien d'une copropriété divise, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement et ces normes prévues par le règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 1071 de ce code l'étude du fonds de prévoyance d'une copropriété divise 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;

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 1791.1 de ce code 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 notamment par un dépôt dans un compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement;

ATTENDU QU'en vertu du troisième alinéa de l'article 1791.1 de ce code 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 déterminées par règlement du gouvernement;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), le projet de règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 11 septembre 2024 avec avis qu'il pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'édicter ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise, annexé au présent décret, soit édicté.

Le greffier du Conseil exécutif,

DAVID BAHAN

Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise

Code civil du Québec

(Code civil, a. 1068.1, 1^{er} al., a. 1070.2, 2^e al., a. 1071, 2^e al., et a. 1791.1, 1^{er} al. et 3^e al.).

SECTION I

CARNET D'ENTRETIEN

1. Toute personne qui remplit les conditions suivantes peut établir le carnet d'entretien de l'immeuble prévu au premier alinéa de l'article 1070.2 du Code civil :

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

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

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

3° elle n'est pas membre du conseil d'administration, ni gérant, copropriétaire ou occupant de l'immeuble, ni le conjoint d'une telle personne et elle n'est pas 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 qui en est le gestionnaire.

2. Le carnet d'entretien de l'immeuble contient un inventaire et une description des parties communes de l'immeuble et des matériaux, des appareils et des équipements qui les composent. Il contient aussi un inventaire et

une description des matériaux, des appareils et des équipements installés dans les parties privatives de l'immeuble et dont le syndicat est responsable de l'entretien.

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

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

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

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

4. Le carnet d'entretien doit être mis à jour par le conseil d'administration minimalement une fois par année. La mise à jour consiste à ajouter au carnet d'entretien tout nouveau renseignement ou document visé aux articles 2 ou 3.

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

5. Seule une personne qui remplit les conditions prévues à l'article 1 peut réviser un carnet d'entretien. Cette révision est effectuée en tenant compte notamment des renseignements et documents ajoutés lors des mises à jour annuelles.

La révision du carnet d'entretien doit être faite minimalement tous les 5 ans. Toutefois, elle peut être faite minimalement tous les 10 ans lorsque l'immeuble respecte l'une des conditions suivantes :

- 1° il est constitué d'au plus 8 parties privatives, excluant celles qui sont accessoires à ces dernières tels les espaces de rangement et de stationnement;
- 2° aucune partie commune de l'immeuble n'est située dans un bâtiment;
- 3° il a au plus 3 étages entièrement hors sol.

6. La personne qui établit ou révisé un carnet d'entretien signe une déclaration à l'effet :

- 1° que les parties communes de l'immeuble et les matériaux, les appareils et les équipements visés à l'article 2 ont été examinés sur place par elle-même ou par une personne sous sa supervision;
- 2° qu'elle a pris connaissance des renseignements et des documents qui composent le carnet d'entretien.

Cette déclaration doit être datée et incluse au carnet d'entretien.

SECTION II ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

7. Peut réaliser l'étude du fonds de prévoyance prévue au deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil toute personne qui :

- 1° soit remplit les conditions énoncées à l'article 1;
- 2° soit est membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et remplit les conditions énoncées au paragraphe 3° de l'article 1.

8. Une étude du fonds de prévoyance doit être obtenue par le conseil d'administration minimalement tous les 5 ans. Elle doit être réalisée en se basant sur la description incluse au carnet d'entretien conformément à l'article 3, des réparations majeures et des remplacements à effectuer durant minimalement les 25 prochaines années sur les matériaux, les appareils et les équipements qui composent les parties communes.

Cette étude doit contenir minimalement les informations suivantes :

1° le solde du fonds de prévoyance utilisé pour la réalisation de l'étude;

2° une estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement à l'année de réalisation estimée indiquée au carnet d'entretien;

3° une recommandation sur le montant devant être disponible au fonds de prévoyance au début de chaque année et sur les sommes à y verser annuellement en précisant, le cas échéant, la part de ce montant qui est réservée pour le financement des réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties;

4° une explication sur les calculs faits pour établir les montants visés aux paragraphes 2° et 3°.

9. L'étude du fonds de prévoyance est signée et datée par son auteur.

SECTION III ATTESTATION DU SYNDICAT

10. L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété prévue au premier alinéa de l'article 1068.1 du Code civil doit contenir minimalement les renseignements suivants :

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

2° le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le conseil d'administration lors des 3 années précédentes, et le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires au cours de cette période;

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

4° le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux 3 derniers états financiers de la copropriété;

5° le budget prévisionnel de l'année en cours;

6° une mention à l'effet que le syndicat est le titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'article 1073 du Code civil;

7° le montant total du fonds d'auto assurance en date de l'attestation et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;

8° 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, ainsi que la date de ces travaux et leur coût;

d) des réparations majeures et des remplacements prévus sur les parties communes, au cours des 10 prochaines années, ainsi que la date et le coût estimés de ces travaux;

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

f) des modifications apportées, au cours des 3 dernières années, à la déclaration de copropriété.

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

SECTION IV ACOMPTE

11. Seuls les membres des ordres professionnels suivants peuvent détenir dans un compte en fidéicommis un acompte visé à l'article 1791.1 du Code civil :

1° le Barreau du Québec;

2° la Chambre des notaires du Québec;

3° l'Ordre des administrateurs agréés du Québec;

4° l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec.

12. Le constructeur ou le promoteur mandate un membre d'un ordre professionnel visé à l'article 11 chargé de recevoir en fidéicommis l'acompte visé à l'article 1791.1 du Code civil.

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

13. La date convenue de délivrance de la fraction de copropriété, au sens du troisième alinéa de l'article 1791.1 du Code civil, 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.

SECTION V

DISPOSITIONS TRANSITOIRE ET FINALE

14. Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article 151 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), le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance obtenu par le conseil d'administration dans les 2 années précédant l'entrée en vigueur du présent règlement est valide pour une période de 5 ans à compter de la date de son obtention à la condition que la personne qui a réalisé le carnet d'entretien ou l'étude du fonds de prévoyance remplissait, selon le cas, les conditions prévues aux articles 1 ou 7. Toutefois, la période de validité d'un carnet d'entretien est de 10 ans à compter de cette date dans le cas d'un immeuble visé au deuxième alinéa de l'article 5.

15. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

86184

