



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

GUIDE DU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE

ÉDITION 2025

*Présentée par le Regroupement des gestionnaires et
copropriétaires du Québec - RGCQ*





Avant-Propos

Chaque année, tout comme vous, plusieurs propriétaires décident de faire l'achat d'un logement en copropriété. Ils font ainsi le choix de vivre en microsociété. Ce mode de vie comporte plusieurs avantages, mais il s'accompagne de certains règlements qui assurent le maintien des droits de jouissance de tous et chacun.

Le présent guide vous aidera à mieux comprendre les nuances entre une vie de propriétaire et une vie de copropriétaire. Il contient plusieurs définitions tirées du livre *Dictionnaire québécois de la copropriété* (Joli-Coeur, 2023) et s'appuie sur le site Condolégal et l'expertise de Me Yves Joli-Cœur, Ad E. et Me Yves Papineau, Ad. E., avocats spécialistes de la copropriété divise.

La mise à jour de 2025 tient notamment compte des nombreux changements législatifs apportés par le projet de loi 16, adopté le 5 décembre 2019 et entré en vigueur en grande partie, le 10 janvier 2020.

En cas de questions, n'hésitez pas à contacter le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Nous pourrions vous mettre en contact avec nos différents partenaires.

Bonne lecture !

AVIS

Les renseignements contenus dans le présent guide constituent une source d'information qui s'appuie sur la législation en date de la mise en ligne. Les informations publiées dans ce guide sont à caractère général et informatif, et non pas à caractère légal. Si vous souhaitez obtenir une opinion juridique, vous devez contacter un juriste.





TABLE DES MATIERES

Qu'est qu'une copropriété ?	1
Qu'est-ce qu'un syndicat de copropriété (rôle et organes décisionnels).....	1
Le conseil d'administration	1
L'assemblée des copropriétaires	2
Comment identifier les parties communes, les parties privatives et les parties communes à usage restreint	3
Les parties privatives	3
Les parties communes.....	3
Les parties communes à usage restreint.....	3
Quelles sont les cotisations que vous devez payer	4
Charges communes générales et charges communes particulières	4
Charges communes relatives au fonds de prévoyance.....	4
Charges communes relatives au fonds d'autoassurance	5
Votre rôle au sein de la communauté de votre copropriétaire.....	5
Droit de propriété.....	5
Droit de vote à l'assemblée de copropriété.....	5
Droit de siéger au conseil d'administration	6
Achat d'une copropriété	6
Nouvelle copropriété	6
Rôle de l'administrateur provisoire	6
Devoirs et obligations de l'administrateur provisoire	6
L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET).....	7
La reddition de compte	7
Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs	7
Avant la réception	8
Lors de la réception.....	8
Après la réception	8
Les Plans de garantie optionnels.....	8
Les protections offertes.....	8
Délai de réclamation	9



Recours contre les vices de construction et les vices cachés.....	9
Qu'est-ce qu'une étude de fonds de prévoyance ?	9
Assurances.....	10
Que dois-je assurer ?	10
Comment déterminer la couverture requise pour mon assurance responsabilité civile ?	10
Documents importants	11
Déclaration de copropriété.....	11
Déclaration de copropriété initiale	11
Déclaration de copropriété concomitante	11
Règlement de l'immeuble	12
Travaux en copropriété	12
Quels sont les travaux dans les parties privatives qui peuvent être faites sans l'autorisation du syndicat ?	12
Quels sont les travaux nécessitant une autorisation du syndicat ?.....	13
Travaux du syndicat dans les parties privatives	13
Location de copropriété	14
Lois provinciales sur la location de copropriété au Québec.....	14
Règlements d'immeuble sur la location de copropriété.....	15
Que faire en cas de doute ?	15



QU'EST QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Qu'est-ce qu'un syndicat de copropriété (rôle et organes décisionnels)

Par définition, un syndicat de copropriété (aussi désigné syndicat des copropriétaires)¹ est une personne morale représentant l'ensemble des propriétaires d'un immeuble assujéti au régime de la copropriété divise. Il est régi par le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes et la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Il doit également veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués (Article 1039 du C.c.Q.). Le syndicat de copropriété est le représentant légal de la copropriété. Il est indépendant de ses membres (les copropriétaires) et ses actes n'engagent en principe que lui, sauf qu'un jugement qui le condamnerait à payer une somme d'argent serait exécutoire contre lui et contre tous ceux qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à leur quote-part dans l'immeuble.

Un syndicat de copropriété est considéré par les autorités fiscales comme étant respectivement une entreprise (selon la *Loi sur les impôts* du Québec) et une société ayant droit au statut d'organisme à but non lucratif (en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada). Il doit donc transmettre chaque année une déclaration de revenus tant au niveau provincial que fédéral, dans un délai de six mois suivant la fin d'année fiscale. Il doit également compléter une mise à jour annuelle au *Registraire des entreprises du Québec* sinon, il s'expose à plusieurs pénalités, dont la radiation de son statut d'immatriculation. À noter que le syndicat de copropriété n'est ni propriétaire de l'immeuble à titre privatif ni propriétaire des parties communes. Ces dernières sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires, selon la quote-part de chacun.

À NOTER

Le devoir absolu d'un syndicat consiste à assurer la conservation des parties communes. Sa responsabilité civile pourrait être engagée advenant qu'un vice de construction ou de conception causerait un préjudice à des copropriétaires, voire à des tiers, s'il devait faire défaut d'entretenir adéquatement des parties communes ou s'il n'accomplissait pas correctement sa mission (par exemple en ne faisant pas respecter la déclaration de copropriété ou en laissant des copropriétaires entreprendre des travaux irréguliers).

Le syndicat de copropriété est composé de deux organes décisionnels, le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Les pouvoirs respectifs de ces deux entités sont établis par la loi et par la déclaration de copropriété, le plus souvent à la première partie désignée comme « acte constitutif ».

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (composé d'un ou plusieurs administrateurs) est chargé de gérer les affaires du syndicat et d'exercer tous les pouvoirs nécessaires à l'exécution de sa charge. Ces pouvoirs sont généralement énumérés de manière non exhaustive à la première partie de la Déclaration de copropriété (l'acte constitutif). Le conseil veille

¹ Pour obtenir une définition des termes employés en copropriété, il existe plusieurs glossaires numériques ainsi qu'un Dictionnaire québécois de la copropriété.



Notamment à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et à ce que les copropriétaires, locataires ou occupants respectent la déclaration de copropriété. Son rôle est exercé de façon régulière et constante.

À NOTER

Si vous souhaitez rencontrer le(s) administrateur(s) de votre copropriété, vous pouvez les contacter et prévoir une rencontre informelle. Cette rencontre peut être l'occasion pour vous d'éclaircir certains points et/ou de vous impliquer dans un projet au sein de votre copropriété.

L'assemblée des copropriétaires

L'assemblée des copropriétaires est l'instance du syndicat de copropriété qui réunit tous les copropriétaires. Elle examine les questions qui intéressent l'ensemble des copropriétaires. Elle est entre autres consultée (mais pas appelée à voter) sur le budget de la copropriété et est habilitée à prendre certaines décisions qui concernent ladite copropriété (par exemple, l'élection des administrateurs et la modification de la déclaration de copropriété). Elle exerce ses pouvoirs dans le cadre de quatre types d'assemblées générales : l'Assemblée générale annuelle (AGA), l'Assemblée générale extraordinaire (AGE), l'Assemblée générale extraordinaire de transition (AGET) et l'Assemblée générale de rattrapage (AGR).

L'assemblée générale annuelle (AGA) est le type d'assemblée la plus fréquente. Elle est convoquée une fois par année, dans les six mois suivant la fin d'année fiscale. Il est cependant possible que votre déclaration de copropriété fixe un délai plus court. Lors de cette assemblée, le conseil d'administration présente le bilan de sa dernière année, les états financiers et le budget prévisionnel. L'assemblée procède alors à l'élection d'un nouveau conseil d'administration. Il est également possible que d'autres sujets, tels que la modification aux règlements, soient abordés lors de cette assemblée.

L'assemblée générale extraordinaire (AGE) survient entre deux assemblées générales annuelles. Elle est convoquée en cas d'urgence ou lorsqu'un vote est requis par l'assemblée sur un sujet précis.

L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET) survient une seule fois. Elle met fin à l'administration provisoire du promoteur (ou du « déclarant » à la déclaration de copropriété). C'est lors de celle-ci que les copropriétaires élisent leur premier conseil d'administration, généralement composé uniquement de copropriétaires.

Finalement, l'assemblée générale de rattrapage (AGR) est convoquée à la suite d'un ajournement d'une assemblée précédente, lorsqu'il n'y a pas quorum au moment de débiter la première assemblée.

Chaque copropriétaire présent ou représenté lors de l'assemblée possède un nombre de voix. Ce nombre de voix est établi en fonction de la valeur relative de sa « fraction » (son unité privative, plus son espace de rangement ou stationnement, si ceux-ci sont privatifs). Pour savoir le nombre de voix que vous possédez au sein du syndicat, référez-vous au tableau des valeurs qui figure dans l'acte constitutif de votre déclaration de copropriété. Si vous êtes copropriétaires d'une même fraction avec une autre personne, il vous faudra



diviser le nombre de voix selon vos parts respectives – ce qui signifiera généralement en parts égales, sauf disposition contraire de votre acte d'acquisition.

À NOTER

La valeur relative établit la quote-part du droit de propriété des copropriétaires dans les parties communes, la contribution aux charges communes et le nombre de voix que vous détenez. Le C.c.Q. prévoit des ajustements aux nombres de voix, dans les copropriétés de moins de 5 fractions, de même que si le promoteur détient encore un certain nombre d'unités, après quelques années, dans les copropriétés de 5 fractions ou plus.

Comment identifier les parties communes, les parties privatives et les parties communes à usage restreint

La copropriété divise sépare l'immeuble en parties privatives, qui sont la propriété d'un copropriétaire (parfois plus d'un) déterminé, et dont l'usage est exclusif à ce copropriétaire, et en parties communes qui sont destinées à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux (voir les parties communes à usage restreint).

Les parties privatives

Il s'agit de la (ou des) fraction(s) de l'immeuble dont vous êtes propriétaires et duquel (desquelles) vous avez un droit de propriété exclusif. Elles sont décrites par leur numéro cadastral, dans la section de la déclaration de copropriété dédiée à l'état descriptif des fractions. Ces parties sont matériellement identifiables, de par leur désignation cadastrale. Il peut s'agir d'un appartement, d'un espace de stationnement, d'un rangement ou d'une partie du terrain (si vous possédez une maison jumelée). Il arrive parfois qu'il s'agisse d'espaces commerciaux ou de bureaux, par exemple dans les copropriétés à usage mixte.

Les parties communes

Il s'agit des parties de l'immeuble ou du terrain qui ne sont pas privatives. Elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires de façon indivise. En achetant une partie privative, vous avez également acquis une quote-part (droit de propriété indivise) sur les parties communes, dont vous ne pouvez d'ailleurs vous départir autrement que par la vente de votre partie privative. Ces parties communes sont décrites dans la déclaration de copropriété, à la fois à la section intitulée « acte constitutif de copropriété » et à l'« état descriptif des fractions », en ce qui concerne la désignation cadastrale.

Les parties communes à usage restreint

Il s'agit de parties communes qui ont pour particularité de servir à l'usage exclusif de certains copropriétaires, ou parfois même d'un seul. L'article 1064 du C.c.Q. prévoit des règles spécifiques pour ces parties communes, notamment quant à la contribution aux charges communes qui y sont liées. Les parties communes à usage restreint sont généralement définies dans la déclaration de copropriété (section « acte constitutif »). Ces parties font parfois l'objet d'attributions par le promoteur-vendeur, en sa qualité d'administrateur provisoire, ou par le conseil d'administration du syndicat. Des exemples fréquents de parties communes à usage restreint sont les balcons, coursives, patios, terrasses et fenêtres d'une partie privative. Des espaces de stationnement et des rangements peuvent aussi être désignés parties communes à usage restreint, dans la déclaration de copropriété.



À NOTER

Habituellement, les copropriétaires qui ont l'usage exclusif de certaines parties communes doivent payer seuls les coûts d'entretien et de réparations mineures en résultant. La déclaration de copropriété peut aussi prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires au fond de prévoyance, pour les charges relatives aux réparations majeures et au remplacement de ces parties.

Quelles sont les cotisations que vous devez payer

En plus des frais que vous aurez déboursés pour l'achat de votre unité de copropriété, vous devrez aussi prévoir les coûts annuels pour la gestion et l'entretien de l'immeuble et du syndicat de copropriété. Pour obtenir de l'information sur les procédures de paiements, vous pouvez consulter votre déclaration de copropriété ou encore contacter votre conseil d'administration.

À NOTER

À compter de la vente, les charges communes impayées par le vendeur sont imputables au nouvel acheteur et peuvent être perçues auprès de lui. Ce transfert de dettes découle de l'article 1069 du C.c.Q. Faites donc bien attention, car la responsabilité du notaire pourrait être en cause si les vérifications à cet égard n'ont pas été faites au préalable, ou si vous n'avez pas été informés des dettes que vous assumiez en vous portant acquéreur d'une partie privative.

Voici les différentes contributions aux charges qu'il vous faut considérer.

Charges communes générales et charges communes particulières

En tant que copropriétaires, vous serez tenus de payer votre part des charges communes (couramment appelées les « frais de condo »). Les charges communes servent à payer les coûts d'administration, d'entretien, d'amélioration ou de transformation des parties communes. La valeur relative de votre « fraction » (votre partie privative plus votre quote-part des parties communes) sert à établir votre contribution.

Il existe aussi des charges communes particulières qui sont issues des parties communes à usage restreint. Dans ce cas, seuls les copropriétaires qui utilisent une partie commune à usage restreint sont tenus de payer les coûts des réparations et d'entretien mineur qui en résultent (sauf si votre déclaration de copropriété prévoit autrement).

Finalement, il est possible que le syndicat de copropriété doive émettre à l'occasion un appel de charges communes spéciales (ce que l'on désigne souvent une « cotisation spéciale »). Ceci se produit lorsque des dépenses qui ne sont pas prévues dans le budget prévisionnel (couramment appelée le « budget annuel ») surviennent. Ce type d'appel de fonds est souvent relié à des travaux que doit entreprendre le syndicat, sans pouvoir recourir au fonds de prévoyance (en raison de la nature des travaux) ou pour cause d'insuffisance de celui-ci.

Charges communes relatives au fonds de prévoyance

Vous devez également payer les charges communes relatives au fonds de prévoyance. Le fonds de prévoyance sert à payer les réparations majeures et le remplacement des



parties communes, qu'elles soient à usage restreint ou non. Le montant que vous devrez payer sera établi en fonction de la valeur relative de votre « fraction ». Toutefois, les articles 1064 et 1072 C.c.Q. permettent l'ajout d'une pondération en ce qui concerne les parties communes à usage restreint. Il est parfois possible que votre déclaration de copropriété stipule clairement que vous devez payer à vous seul les frais de remplacement d'une partie commune à usage restreint, si vous en avez la pleine jouissance. Dans ce cas, vous serez responsable de la somme totale du remplacement et des réparations.

Charges communes relatives au fonds d'autoassurance

Ce fonds est réservé au paiement des franchises prévues aux contrats d'assurance souscrits par le syndicat. Les exigences exactes quant à ce fonds sont fixées par règlement du gouvernement. Chaque copropriétaire contribue au fonds d'auto assurance en fonction de la valeur relative de sa fraction.

Votre rôle au sein de la communauté, en tant que copropriétaire

Le simple fait d'acheter un appartement dans une copropriété fait automatiquement de vous l'un des membres du syndicat. En tant que membre du syndicat, vous jouissez de certains droits et responsabilités. En voici quelques-uns :

Droit de propriété

En tant que copropriétaire, vous disposez d'un droit de propriété sur la partie privative (l'unité) que vous achetez. Ce droit de propriété diffère de vos droits sur les parties communes. Jouir d'un droit de propriété sur un bien vous confère trois pouvoirs : le pouvoir de l'utiliser (résider et occuper votre unité), le pouvoir de recueillir les fruits (mettre votre unité en location et percevoir un loyer), et le pouvoir de disposer librement de votre unité (vendre votre unité ou y faire des travaux²). Votre droit de propriété peut toutefois faire l'objet d'une réglementation ou d'une limitation dans le cadre de la déclaration de copropriété. Par exemple, la déclaration peut limiter le droit d'exercer une activité professionnelle dans votre unité, ainsi que restreindre les conditions de location.

Droit de vote à l'assemblée de copropriété

En tant que copropriétaire, vous avez le pouvoir d'exercer votre droit de vote lors des assemblées de copropriétaires. Si vous ne pouvez être présent, vous avez le droit d'émettre une procuration écrite à un tiers de votre choix (il peut s'agir d'une personne qui n'est pas copropriétaire). N'oubliez pas que si plus d'une personne est propriétaire de votre unité, chaque propriétaire (appelé indivisaire) possède une fraction du nombre de voix (qui sont généralement réparties à parts égales, sauf disposition contraire de l'acte d'acquisition). Si l'un des copropriétaires est absent, l'autre est présumé avoir récupéré ses voix, à moins qu'une procuration écrite ne soit émise à un mandataire ou encore que l'indivisaire absent ait indiqué son refus d'être représenté (art. 1090 C.c.Q.).

² Faites attention, car certains travaux doivent être approuvés par le syndicat.



À NOTER

Attention : selon l'article 1094 du C.c.Q., votre droit de vote est suspendu si vous avez plus de trois mois de retard sur le paiement de vos charges communes. Dans un tel cas, vous ne pourrez pas voter lors d'une assemblée de copropriétaires, à moins de payer l'intégralité de la somme due avant la tenue de l'assemblée.

Les assemblées de copropriétaires sont pour vous l'occasion de faire entendre votre voix. N'oubliez pas que vous devez vous conformer aux décisions prises lors de celle-ci, que vous soyez présent ou non, et que vous soyez d'accord ou non avec ces décisions.

Droit de siéger au conseil d'administration

En tant que copropriétaire, vous pouvez soumettre votre candidature à titre d'administrateur de votre syndicat de copropriété. Pour obtenir plus d'informations sur les rôles et responsabilités des administrateurs, référez-vous au livre *Administrateur de Condo : tout ce qu'il faut savoir* (M^e Yves Papineau et Me Philippe Gagnon-Marin, Éditions Wilson & Lafleur, 2022).

Bien que plusieurs décisions doivent être prises par les copropriétaires, certaines décisions importantes sont prises par le conseil d'administration seulement. Soumettre votre candidature au poste d'administrateur vous permettra de prendre part à ces décisions importantes et à assurer la pérennité de votre syndicat de copropriété. Bien sûr, pour être éligible et le demeurer, vous ne devez pas être en défaut d'acquitter depuis plus de trois mois votre contribution aux charges communes (article 1086 du C.c.Q.).

À NOTER

N'oubliez pas que la présence d'un conseil d'administration est obligatoire dans toutes les copropriétés, même les petites ! Si personne ne se présente au poste d'administrateur, le syndicat ou les copropriétaires peuvent requérir du tribunal la nomination ou le remplacement d'un ou plusieurs administrateurs qui fixera les conditions de leur charge. Généralement, les personnes désignées le feront moyennant rétribution.

ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Nouvelle copropriété

Rôle de l'administrateur provisoire

Lorsqu'une copropriété est constituée, la déclaration de copropriété prévoit généralement la nomination d'un administrateur provisoire (habituellement le promoteur, qui se désigne lui-même), qui exerce les fonctions du conseil d'administration jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires élise son premier conseil d'administration.

Devoirs et obligations de l'administrateur provisoire

L'administrateur provisoire jouit des mêmes pouvoirs que tout autre administrateur d'un syndicat de copropriété et est astreint aux mêmes responsabilités. Il doit minimalement :

- Immatriculer le syndicat auprès du Registraire des entreprises du Québec (dans les 60 jours suivant la publication de la déclaration de copropriété au registre foncier);



- Faire respecter la déclaration de copropriété ;
- Assurer la gestion administrative et financière de la copropriété ;
- Préparer le budget prévisionnel de la copropriété ;
- Ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat ;
- Percevoir les charges communes et les contributions aux fonds de prévoyance et d'autoassurance pour le compte du Syndicat (et non pour celui du promoteur !);
- Souscrire à une assurance couvrant l'immeuble (au nom du syndicat);
- Pour ce faire, obtenir la valeur de reconstruction de l'immeuble ;
- Souscrire à une assurance responsabilité civile (au nom du syndicat);
- Établir l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire de transition (l'AGET), au cours de laquelle il devra rendre compte de son administration ;
- Remettre au Syndicat les documents requis par la loi (article 1106.1 C.c.Q.) dans les 30 jours suivants l'assemblée extraordinaire de transition.

L'assemblée générale extraordinaire de transition (AGET)

L'administrateur provisoire est tenu de convoquer l'assemblée générale extraordinaire de transition. Il doit faire ceci dans les 90 jours suivants le moment où le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Au début de l'assemblée, les copropriétaires devront élire un nouveau conseil d'administration.

Suivant l'article 1104 C.c.Q., si l'assemblée de transition n'est pas convoquée dans les 90 jours susdits, tout copropriétaire peut le faire.

La reddition de compte

Lors de l'assemblée de transition, l'administrateur provisoire doit rendre compte de son administration, par la présentation d'états financiers dont la lecture est faite par un comptable. Le comptable pourra vérifier s'il y a des irrégularités.

Cette reddition de compte permet aux copropriétaires :

- D'obtenir une information détaillée sur la situation financière du syndicat ;
- De limiter les risques d'abus de la part du promoteur, dans l'administration et la gestion de la copropriété.

Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Ce plan obligatoire est administré par la Garantie de construction résidentielle (GCR) et couvre les immeubles en copropriété dont la taille n'est pas plus de 4 parties privatives superposées (et non 4 étages), sans tenir compte des stationnements ou des rangements. Cette garantie ne couvre pas les immeubles reconvertis en copropriété divise (car ceux-ci ne sont pas, strictement parlant, « neufs »).

Si vous avez fait l'achat d'un bâtiment couvert par ce plan obligatoire, vous bénéficiez automatiquement de cette couverture. Cette couverture vous offre notamment une protection des acomptes, jusqu'à concurrence d'une certaine limite, ainsi qu'une protection contre les défauts de construction.

Les garanties varient, selon qu'on se trouve avant, au moment ou après la réception de la partie privative ou des parties communes.



Avant la réception :

Le plan obligatoire offre un remboursement partiel des acomptes versés si l'immeuble n'a pas été livré ou s'il n'y a pas eu parachèvement des travaux. Ces remboursements sont sujets à des indemnités maximales. Des frais de relogement, de déménagement et/ou d'entreposage peuvent aussi être pris en charge.

Lors de la réception :

Lors de la réception des parties privatives (par chaque copropriétaire) ou communes (par le syndicat de copropriété), le plan obligatoire couvre les défauts visibles et le parachèvement des travaux. Les parachèvements des travaux aux parties communes doivent être dénoncés par un professionnel du bâtiment dans un document écrit, au moment de la réception des parties communes.

Après la réception :

Après la réception des parties privatives (par chaque copropriétaire) ou communes (par le syndicat de copropriété), le plan obligatoire couvre la réparation des vices de construction du sol (pendant cinq ans suivant la fin des travaux). Il couvre aussi les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception pour une période d'un an suivant la réception (à condition qu'elles soient dénoncées dans un délai raisonnable). Les vices cachés sont aussi couverts pendant une période de trois ans après la réception (encore à condition qu'elles soient dénoncées dans un délai raisonnable).

À NOTER

L'entrepreneur doit vous remettre une copie signée du contrat de garantie approprié à votre unité d'habitation. Ce contrat doit comporter la mention « Approuvé par la Régie du bâtiment du Québec », ainsi que le numéro de la décision de la RBQ et la date qui s'y rapporte.

Pour obtenir plus d'information sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs, consulter le site web de la GCR au <https://www.garantieqcr.com/fr/>.

Les Plans de garantie optionnels

Ce type de garantie vise les copropriétés qui comptent 5 unités superposées ou plus (sans tenir compte des stationnements ou de rangement) ainsi que les immeubles convertis en copropriété. Ces plans de garantie facultatifs sont offerts par des sociétés non gouvernementales. Leurs garanties sont fort différentes de celles du plan de garantie obligatoire et varient d'un administrateur à l'autre – il est donc particulièrement important de bien lire les conditions et modalités d'application et de mise en œuvre des protections qui y sont prévues.

Les protections offertes

Ce type de plan peut assurer en partie les acomptes versés, la correction des défauts apparents et le parachèvement des travaux. Une certaine protection est aussi offerte pour les vices cachés et de construction.



Délai de réclamation

Les délais de réclamation commencent à courir, soit à compter de la réception du bâtiment (vices cachés / malfaçons), soit suivant la fin des travaux (vices de conception ou de construction, vices du sol). Or, lors de sa première année d'existence, le syndicat est généralement sous la gestion d'un administrateur provisoire. Afin d'éviter les mauvaises surprises, vous devez être attentifs aux délais. Vous avez également intérêt à consulter un avocat, en cas de doute sur les délais et les mesures à prendre.

Recours contre les vices de construction et les vices cachés

Tout d'abord, il est important de faire la distinction entre un vice de construction et un vice caché. Un vice caché est un défaut de construction qui a pour effet de nuire au bâtiment. S'il avait été connu de l'acheteur, ce dernier aurait pu décider de ne pas soumettre d'offre d'achat ou il aurait pu faire ajuster le prix de vente. Il est non apparent au moment de la vente, mais il est tout de même présent.

Le syndicat de copropriété est responsable de l'entretien et de la gestion du bâtiment. Avec votre permission, il peut aussi intenter un recours pour vice caché affectant votre unité privative contre le vendeur. Faites attention toutefois, le vice caché doit être dénoncé au vendeur dans un délai « raisonnable » (généralement un délai maximum de 6 mois). Par la suite, vous (ou le syndicat) avez trois ans pour intenter un recours.

Le vice de construction est un défaut grave qui affecte le bâtiment. Souvent, ce type de vice engage la responsabilité des entrepreneurs, architectes, ingénieurs ou sous-entrepreneurs responsables du projet. Il y a plusieurs recours disponibles. Pour obtenir plus d'informations, il est préférable de contacter un avocat.

QU'EST-CE QU'UNE ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE ?

Le syndicat de copropriété a l'obligation légale de constituer un fonds de prévoyance, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes (article 1071 du C.c.Q.). Son objectif est d'accumuler progressivement les fonds nécessaires pour effectuer ces remplacements ou ces réparations, lorsque ces travaux majeurs deviennent nécessaires. Les sommes accumulées compensent l'usure du bâtiment et le coût de ces travaux majeurs incontournables.

Une étude de fonds de prévoyance permet de déterminer la somme qui devraient être cotisée au moyen des charges communes, afin d'assurer que le syndicat dispose du montant nécessaire pour les travaux.

L'étude de fonds de prévoyance est basée sur l'inventaire des composants de l'immeuble qu'on retrouve au carnet d'entretien. Cet inventaire doit estimer la durée de vie utile de tous ces composants. L'étude du fonds de prévoyance fait ensuite une projection économique basée sur les valeurs de remplacement de ces composants, afin de déterminer les contributions nécessaires afin de garder le fonds de prévoyance suffisamment approvisionné pour faire face à ces dépenses lorsqu'elles surviendront.



À NOTER

Avec les modifications au C.c.Q. du projet de loi 16, le promoteur est tenu de réaliser une étude de fonds de prévoyance ainsi qu'un carnet d'entretien. Il devra aussi remettre au syndicat de copropriété des plans et devis et la description des parties privatives (unité de référence). D'autres documents pourraient s'ajouter par règlement du gouvernement.

ASSURANCES

Que dois-je assurer ?

En tant que propriétaire d'une unité privative dans une copropriété divise, vous êtes aussi propriétaire d'une portion (« quote-part ») des parties communes. La somme que vous aurez à payer pour la couverture d'assurance du syndicat est calculée en fonction de la valeur relative de votre « fraction » (votre unité plus cette quote-part). Ce montant est compris dans vos charges communes. Vous contribuez donc à cette assurance du syndicat, par le paiement de vos « frais de condo ».

Votre syndicat de copropriété doit assurer l'ensemble de l'immeuble c'est-à-dire les parties communes et les parties privatives, sauf les améliorations apportées à ces dernières par les copropriétaires. Vous devez donc assurer vous-même les améliorations que vous ferez, ou celles qui ont été faites par votre vendeur ou ses prédécesseurs à votre partie privative, ainsi que vos biens meubles.

La loi prévoit que l'on doit répondre des dommages que l'on cause par son propre fait, par la faute d'une autre personne ou par le fait de choses que l'on a sous sa garde (article 1457 du C.c.Q.). Vous devez donc également souscrire une assurance responsabilité civile (article 1064.1 du C.c.Q.), afin de vous protéger des conséquences de vos faits et gestes dommageables ou ceux de personnes occupant votre unité, par exemple des dommages occasionnés par votre faute à l'immeuble, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires. Cette assurance contient aussi une protection pour les dommages corporels ou moraux subis par des tiers.

Comment déterminer la couverture requise pour mon assurance responsabilité civile ?

Le Règlement fait une distinction pour les immeubles comportant moins de 13 fractions pouvant être utilisées comme unité de logement ou pour l'exploitation d'une entreprise et les autres. Cela exclut du calcul les parties privatives qui ne correspondent pas à ces critères, comme les espaces de rangement ou de stationnement, le cas échéant. Ainsi, chacun des copropriétaires d'un immeuble comportant moins de 13 fractions (calculées selon les critères ci-dessus) doit détenir une assurance responsabilité civile d'un montant minimal d'un million de dollars. Si l'immeuble comporte 13 fractions ou plus (calculées selon les mêmes critères), cette assurance doit s'élever à deux millions de dollars au moins.

Si vous louez votre partie privative à un locataire, celui-ci devrait également souscrire à une assurance biens meubles et responsabilité civile. La loi ne l'exige pas, mais la majorité des déclarations de copropriété prévoient une obligation à cet effet.



Contribution au fonds d'autoassurance

Tel que mentionné précédemment, vous devrez également contribuer au fonds d'autoassurance que le syndicat a l'obligation de constituer et maintenir, afin de couvrir le montant de la plus haute franchise souscrite par le syndicat (exception faite des franchises pour tremblement de terre et inondations).

À NOTER

La majorité des déclarations de copropriété obligent les copropriétaires à souscrire et maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance pour vos biens meubles et les améliorations à votre partie privative.

Il existe aussi des garanties complémentaires pour insuffisance et/ou absence d'assurance du syndicat. Ceci fait en sorte que votre assureur personnel vous rembourse, en tout ou en partie, les sommes que vous auriez payées sous forme de cotisation spéciale.

DOCUMENTS IMPORTANTS

Le syndicat de copropriété a la garde de plusieurs documents importants, notamment ceux qui énumèrent les règlements dont la copropriété s'est dotée. Ces documents font partie des registres de la copropriété et doivent être mis à la disposition des copropriétaires (articles 1070 et 1070.1 du C.c.Q.).

Déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est un acte notarié en minute, publié au Registre foncier du Québec. Son objectif principal est d'assujettir un immeuble au régime de la copropriété divise. Elle détermine :

- Les règles de fonctionnement et d'organisation de la copropriété (parties communes et privatives, répartition des charges, etc.);
- Les droits et obligations des copropriétaires et du syndicat de copropriété.

Elle est divisée en trois sections : l'acte constitutif de copropriété (« première partie »), le règlement d'immeuble (« deuxième partie ») et l'état descriptif des fractions (« troisième partie »). Ce document fait partie du registre de la copropriété et doit être tenu à la disposition de tous. Chaque copropriétaire a le droit de réclamer une copie ou l'accès au document, suivant la réglementation du syndicat ou les prescriptions de la loi.

Déclaration de copropriété initiale

Également connue sous le nom « déclaration du syndicat de copropriété horizontale », il s'agit d'une déclaration qui assujettit un immeuble au régime de copropriété par phases, ou copropriété divise selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes. Les parties privatives sont alors généralement constituées des terrains destinés à recevoir un bâtiment. Chacun des terrains est assujetti, une fois le bâtiment construit, à une déclaration de copropriété concomitante (parfois appelée « verticale »). Les parties communes sont quant à elles constituées du terrain et des autres équipements destinés à l'ensemble des copropriétaires du projet (par exemple les stationnements extérieurs ou la piscine).



Déclaration de copropriété concomitante

Une déclaration de copropriété concomitante, également connue sous le nom « déclaration du syndicat de copropriété verticale », est une déclaration de copropriété publiée sur un des parties privatives de la copropriété initiale, en situation de copropriété par phases. La copropriété issue de cette déclaration de copropriété concomitante est juridiquement autonome des autres copropriétés concomitantes, tant dans la gestion que dans l'entretien de son bâtiment. Cependant, elle est incluse dans la copropriété initiale. Ce type de copropriété peut être vertical (tour d'habitation) ou horizontal (ensemble de maisons de ville).

Règlement de l'immeuble

Il s'agit de la deuxième partie de la déclaration de copropriété, dont l'objectif est de régir les règles de vie en copropriété. On y trouve les règlements relatifs à la jouissance, l'usage et l'entretien des parties privatives et communes. Le règlement de l'immeuble contient aussi les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, la tenue des assemblées de copropriétaires, ainsi que la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Quels sont les travaux dans les parties privatives qui peuvent être faites sans l'autorisation du syndicat ?

Il est vrai que vous avez un droit de jouissance dans votre propriété. Ce droit, s'applique aussi à vos voisins et leur propriété. C'est pourquoi certains travaux en copropriété ne peuvent être faits sans obtenir l'accord du syndicat ou du conseil d'administration. En cas de doute, vérifiez votre déclaration de copropriété.

Voici quelques exemples de travaux que vous pouvez généralement faire sans autorisation :

- Nouvelle peinture ;
- Pose de papier peint ;
- Pose ou remplacement de tapis ;³
- Installation d'un luminaire.

À NOTER

Les travaux réalisés en l'absence d'une autorisation préalable du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires peuvent être sanctionnés. Le tribunal peut ordonner la destruction des constructions et la remise en l'état des lieux aux frais du copropriétaire délinquant.

³ Faites attention, si vous souhaitez modifier votre revêtement de plancher, par exemple remplacer un tapis par un revêtement de sol dur, vérifiez votre déclaration de copropriété et soumettez vos plans de rénovations au conseil d'administration. Retirer un tapis peut causer une modification à l'acoustique et occasionner des problèmes de bruit si les travaux ne sont pas faits convenablement.



Quels sont les travaux nécessitant une autorisation du syndicat?

La plupart des demandes de travaux doivent être soumises pour approbation au conseil d'administration. Ceci permet au conseil d'administration de s'assurer que les travaux respecteront la déclaration de copropriété, les normes d'aménagement et de construction en vigueur, ne porteront pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, n'affecteront pas les parties communes de l'immeuble, seront soumis au processus décisionnel adéquat et respecteront les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires (lorsque cette dernière avait à autoriser de tels travaux). Cela permet également de maintenir un dossier complet relatif à votre partie privative.

Votre déclaration de copropriété indique ce que vous devez prévoir dans votre demande d'autorisation. En général, il faut soumettre un plan, la liste des matériaux utilisés et la liste des entrepreneurs (ainsi que leurs coordonnées) qui participeront aux rénovations.

Vos travaux ne peuvent être réalisés dans les parties communes (incluant les parties communes à usage restreint) sans l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

Voici une liste non exhaustive des travaux pour lesquels vous devez obtenir l'accord de l'assemblée :

- Lorsque vous empiétez sur les parties communes de l'immeuble (ex. : la construction d'un cabanon);
- Lorsque vous transformez les parties communes (ex. : l'aménagement d'une terrasse à l'arrière);
- Lorsque vous souhaitez vous approprier une section des parties communes (ex. : l'aménagement d'un grenier);⁴
- Lorsque vous souhaitez modifier une partie commune à usage restreint (ex. : élargir un toit-terrasse);
- Lorsque vos travaux affectent la stabilité structurale de l'immeuble (ex. : retirer un mur porteur situé dans votre unité privative);
- Lorsque vos travaux affectent les parties communes (ex. : repeindre la cage d'escalier, percer une ouverture dans un mur commun);
- Lorsque vos travaux affectent la qualité d'insonorisation de l'immeuble (ex. : l'installation d'un nouveau revêtement de sol).⁵

Travaux du syndicat dans les parties privatives

Il est possible que le syndicat ait à effectuer des travaux dans votre partie privative pour assurer l'entretien de l'immeuble. Il est aussi possible que le syndicat ait besoin d'un droit de passage pour accéder à une aire de travaux (par exemple, la tuyauterie ou les balcons en hauteur). Cependant, ce droit d'accès est limité. Les occupants de l'unité privative doivent avant tout être avisés par le syndicat, idéalement par écrit, du début de la réalisation des travaux. Il en est de même pour les locataires occupants. L'exception à

⁴ N'oubliez pas que ceci requiert aussi un amendement à la déclaration de copropriété, et possiblement une modification du plan cadastral et de la valeur relative de votre fraction.

⁵ Votre déclaration de copropriété peut prévoir autrement. Si c'est le cas, veuillez suivre les indications de celle-ci.



Ceci est si les travaux sont urgents et de nature imprévisible (par exemple un bris de canalisation) et que le syndicat doit avoir accès dans l'immédiat.

Afin de prévenir l'entrave de travaux importants, l'article 1066 du C.c.Q. prévoit qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Cette obligation s'applique aux copropriétaires ainsi qu'aux occupants et locataires.

En cas d'urgence, si personne ne se trouve sur place et que le syndicat doit pénétrer dans une partie privative, il est préférable que le syndicat ait un double de la clé. C'est la raison pour laquelle la majorité des déclarations de copropriété contiennent une disposition contraignant les copropriétaires à remettre un double de leur clé au conseil d'administration ou au gestionnaire de l'immeuble. Dans l'éventualité où vous ne le faites pas, si le syndicat doit forcer la porte de votre unité, vous pourriez devoir payer les coûts de réparation.

Veillez noter que si le syndicat doit avoir accès à votre unité privative et que celle-ci est sous location, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par les articles 1922 et 1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux (sauf en cas de travaux d'urgence).

LOCATION DE COPROPRIÉTÉ

Lois provinciales sur la location de copropriété au Québec

Si vous souhaitez louer votre unité, vous devrez d'abord consulter votre Déclaration de copropriété et le Règlement de l'immeuble afin d'y repérer les paramètres de location applicables dans votre immeuble (durée, nature, etc.). Vous devrez aussi vous familiariser avec les articles suivants du C.c.Q. :

- Le locateur doit remettre au locataire, avant la conclusion du bail, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. Ce règlement fait partie du bail (article 1894 du C.c.Q.);
- Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui a été remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat (article 1057 du C.c.Q.);
- Tout copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat dans les 15 jours et indiquer le nom du locataire, la durée du bail et la date à laquelle une copie des règlements de l'immeuble fut remis au locataire (article 1065 du C.c.Q.);
- Le syndicat doit tenir un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire qu'il tient à la disposition des copropriétaires. Par contre, ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément (article 1070 du C.c.Q.);
- Le syndicat peut (après avoir avisé le locateur et le locataire) demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque le manque d'agir du locataire cause



un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble (article 1079 du C.c.Q.).

Finalement, vous devez vous assurer que l'usage que vous faites de votre partie privative soit en accord avec la destination et le règlement de l'immeuble.

À NOTER

Le Ministère du Tourisme a adopté un règlement obligeant tout locateur d'unité de copropriété à court terme d'obtenir, entre autres, l'autorisation écrite de son syndicat.

Règlements d'immeuble sur la location de copropriété

En principe, le copropriétaire d'une unité privative résidentielle a le droit de louer son unité, dans la mesure où la destination de l'immeuble est respectée. Par contre, les tribunaux reconnaissent qu'il est légitime que la déclaration de copropriété puisse encadrer l'exercice de ce droit. Plusieurs copropriétés ont adopté un règlement qui interdit la location à court terme et la transformation d'une unité en maison de chambres. Mais, pour être valides, ces restrictions doivent être justifiées par la destination de l'immeuble.

Dans tous les cas, le copropriétaire qui loue sa fraction de copropriété conserve ses droits et obligations. Donc, il a le droit de voter lors des assemblées de copropriétaires et l'obligation de payer ses charges communes. Il demeure aussi responsable des gestes et dommages causés par ses locataires. Cependant, il ne peut plus alors jouir des parties communes (par exemple l'usage de la piscine), puisque ces droits ont été transférés au locataire.

Que faire en cas de doute ?

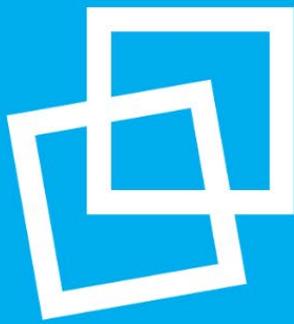
En cas de doute, consultez un notaire ou un avocat spécialisé en copropriété. Ces professionnels pourront vous guider dans l'interprétation de votre déclaration de copropriété et vos règlements d'immeuble.

Pour plus d'informations sur les copropriétés, consultez les ouvrages suivants :

- *Administrateur de condo : tout ce qu'il faut savoir, 2e édition* (Me Yves Papineau et Me Philippe Gagnon-Marin, 2022).
- *Le condo : tout ce qu'il faut savoir, 2e édition* (Me Yves Joli-Cœur et Me Yves Papineau, 2021).
- *Travaux en condo : tout ce qu'il faut savoir, 2e édition* (Me Yves Joli-Cœur, 2023)
- *L'assurance condo : tout ce qu'il faut savoir, 2e édition* (Me Yves Joli-Cœur, 2021).
- *Achat et vente d'un condo : tout ce qu'il faut savoir, 2e édition* (Me Yves Joli-Cœur, 2022).
- *Les charges de copropriété et leur recouvrement, 2e édition* (Me Yves Papineau et Me Maxime Laflamme-Leblond, 2022)
- *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires, 3e édition* (Me Christine Gagnon et Me Yves Papineau, 2021)

Rédaction par Me Yves Papineau et Me Joli-Cœur

"La mise à jour de 2025 a été révisée par Monsieur Richard LeCouffe et tient notamment compte des dernières réglementations en vigueur"



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

