

# Le Projet de loi 16 en un coup d'œil



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

*Le RGCQ ne se porte pas garant et ne saurait être responsable d'un quelconque litige, différend ou d'une quelconque mésentente pouvant survenir quant à l'interprétation et/ou l'application de ce document.*

---

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

2000, avenue McGill College, bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Téléphone : 514 916-7427

Site web : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

# Le Projet de loi 16 en un coup d'œil

Le projet de loi 16 a été adopté à l'Assemblée nationale le jeudi 5 décembre 2019. Plusieurs nouvelles dispositions entreront en vigueur bientôt, tandis qu'il faudra attendre quelques années pour que d'autres commencent à s'appliquer.

Ce document fait un tour d'horizon rapide des principales mesures du projet de loi 16 et de leurs dates d'entrée en vigueur.

## Adoption et sanction de la loi, délais et règlements

La plupart des mesures du projet de loi 16 entreront en vigueur 30 jours après la sanction du 11 décembre 2019. Donc le 10 janvier 2020.

Le projet de loi 16 prévoit le recours à des règlements pour préciser de nombreux aspects, comme l'étude du fonds de prévoyance ou le carnet d'entretien. Lorsque cela se produit, les différents délais d'entrée en vigueur dépendront de l'entrée en vigueur de ces règlements. Il devrait se passer au moins un an avant que ces règlements soient publiés. Entretemps, le RGCQ collaborera avec le gouvernement pour aider à la rédaction de ces règlements. Les délais relatifs aux règlements sont donc inconnus pour l'instant.



# Entretien du bâtiment

## **Obligation de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance (art. 1071) et un carnet d'entretien (art. 1070.2)**

Concernant le fonds de prévoyance, le projet de loi 16 prévoit que « tous les cinq ans, le conseil d'administration obtient une étude du fonds de prévoyance ... 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. 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... » (article 1071 C.c.Q.).

Cela signifie que tous les syndicats, sans exception, devront se doter d'une étude du fonds de prévoyance et la mettre à jour tous les cinq ans. L'étude ne pourra être réalisée que par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

Pour le carnet d'entretien, on indique que « 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 » (article 1070.2 C.c.Q.).

Il y a donc moins d'information pour le carnet d'entretien, concernant son contenu, sa forme et qui peut le réaliser. Le RGCQ dévoilera bientôt un standard pour les carnets d'entretien.

Dans les deux cas, les règlements pourront prévoir un régime d'équivalence pour reconnaître des études du fonds de prévoyance et les carnets d'entretien déjà réalisés.

*Entrée en vigueur :*

- Pour les **copropriétés établies avant l'entrée en vigueur de la loi**, au plus tard, **3 ans après l'entrée en vigueur du premier règlement** pris en application de ces articles.
- Pour les **copropriétés établies après l'entrée en vigueur de la loi**, ces obligations entrent en vigueur **au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement** pris en application de ces articles

## **Utilisation des sommes du fonds de prévoyance (art. 1071)**

Le projet de loi donne plus de liberté pour le placement des sommes disponibles au fonds de prévoyance. Il devra être « en partie liquide, disponible à court terme et son capital [devra] être garanti » (art. 1071 C.c.Q.). On précise aussi que « son utilisation est déterminée par le conseil d'administration » (art. 1071 C.c.Q.). Il n'est donc plus nécessaire de consulter l'assemblée avant d'engager des sommes du fonds de prévoyance.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## **Plans et devis (art. 1083.1)**

Le syndicat pourra obtenir, à ses frais, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur. Jusqu'à présent, cette démarche pouvait être complexe, au motif que les ingénieurs et les architectes ayant travaillé sur le projet de construction étaient employés par le promoteur. Il n'y avait pas de lien légal avec le syndicat. Cette disposition permettra aux syndicats qui ne disposent pas des plans et devis de leur immeuble de les obtenir et de compléter ainsi le registre de la copropriété.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

# **Déclaration de copropriété**

## **Modifications au règlement de l'immeuble (art. 1060 et 1096)**

Le projet de loi 16 édicte très clairement que les modifications apportées au règlement de l'immeuble « doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070 » (art. 1060 C.c.Q.).

Cette précision ferme complètement la porte aux modifications tacites aux règlements. Pour être applicable et opposable, un règlement doit avoir été approuvé de manière expresse par les copropriétaires.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## **Clause pénale (art. 1053)**

Dorénavant, les clauses pénales devront être intégrées à l'acte constitutif de copropriété. Il s'agit d'une modification de la pratique la plus répandue qui les disposait dans les règlements de l'immeuble. La conséquence principale de ce changement est qu'il faudra dorénavant faire adopter ces modifications par le biais de l'article 1097 et qu'il s'agira d'un acte notarié.

Les clauses pénales existantes dans les règlements de l'immeuble avant l'entrée en vigueur de cette mesure seront réputées faire partie de l'acte constitutif, sans qu'il soit nécessaire de modifier la déclaration de copropriété

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## **Répartition des charges liées aux parties communes à usage restreint (art. 1064)**

La loi prévoit maintenant que « les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties » (art. 1064 C.c.Q.)

On vient créer une distinction entre l'entretien et les réparations courantes et les réparations majeures et le remplacement. Concrètement, pour ce qui relève du fonds de prévoyance (réparations majeures et remplacement), la déclaration peut prévoir la répartition de son choix. Pour le reste, les copropriétaires qui ont l'usage de ces parties communes doivent s'en occuper et en assumer les coûts.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

# Registre de la copropriété

## **Contenu du registre de la copropriété (art. 1070)**

Le projet de loi 16 vient préciser et clarifier le contenu du registre de la copropriété, accessible aux copropriétaires. On doit y retrouver :

- Les noms et adresses postales de chaque copropriétaire (d'autres renseignements personnels peuvent y figurer si le copropriétaire y a consenti expressément);
- Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration;
- Les résolutions écrites;
- Le règlement de l'immeuble et ses modifications;
- Les états financiers;
- La déclaration de copropriété;
- Les copies de contrats auxquels le syndicat est partie;
- Une copie du plan cadastral;
- Les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles;
- Le carnet d'entretien;
- L'étude du fonds de prévoyance;
- La description des parties privatives;
- Tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

### *Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020, sauf pour les dispositions concernant l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, qui entreront en vigueur au moment de l'entrée en vigueur des règlements qui s'y rattachent. Par ailleurs, les administrateurs devront déposer l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien au registre dans les 60 jours suivant leur obtention. Pour la description des parties privatives, cette obligation n'entre en vigueur qu'à partir du 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018.

## **Accès au registre de la copropriété (art. 1070.1)**

Le projet de loi 16 balise également les modalités d'accès et de consultation du registre de la copropriété. « Cette consultation doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents. » (art. 1070.1 C.c.Q.)

La loi vient donc garantir l'accès des copropriétaires au registre, tout en rappelant que cet accès doit se faire aux conditions définies dans le règlement de l'immeuble. Cela permettra de clarifier cette situation et aussi de défrayer le syndicat en cas de demande de copie de documents.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## **Occupants de la copropriété**

### **Identité des occupants (art. 1065)**

Le nouvel acquéreur d'une fraction de copropriété doit aviser le syndicat dans les 15 jours de la transaction. Si un copropriétaire loue ou prête sa partie privative, il doit aviser le syndicat de l'identité de l'occupant, de la durée du bail le cas échéant, et de la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble dans les 15 jours de cette occupation. Ces modifications ont pour objectif de s'assurer que le syndicat connaisse l'identité des occupants de l'immeuble et que le règlement leur soit opposable.

Cette nouveauté est complémentaire avec les modifications apportées à l'article 1066 C.c.Q., qui indique la marche à suivre pour notifier les occupants de l'immeuble des travaux menés par le syndicat à l'intérieur des parties privatives.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

### **Fin d'un prêt à usage (art. 1079)**

L'article 1079 prévoit que le prêt à usage d'une unité peut cesser pour les mêmes motifs qu'un bail peut être résilié. Le projet de loi a introduit la notion



de prêt à usage à plusieurs emplacements.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## Transactions

### ***Information pour les transactions (art. 1068.1 et 1068.2)***

Le projet de loi 16 vient baliser le transfert d'information dans le cadre d'une transaction. On prévoit que « 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 » (art. 1068.1 C.c.Q.).

L'attestation est une nouveauté qui va à la fois simplifier le travail du promettant acheteur et standardiser les pratiques des syndicats. Son contenu et sa forme sont pour l'instant inconnus, mais on peut supposer qu'elle contiendra des renseignements sur l'immeuble (sommaire de l'étude du fonds de prévoyance, rapport d'inspection de façades ou de stationnement le cas échéant, entre autres) et les finances (sommes cotisées au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance par exemple). Par ailleurs, c'est le copropriétaire vendeur qui devra remettre cette attestation au promettant acheteur.

*Entrée en vigueur :*

À la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de cet article.

L'article 1068.2 prévoit que le syndicat doit répondre aux demandes de document du promettant acheteur afin d'aider ce dernier à « donner un consentement éclairé ». Le syndicat pourra demander des frais au promettant acheteur pour s'acquitter de cette tâche. On ne prévoit pas de montant dans le projet de loi, mais ils devraient rester raisonnables et proportionnels aux renseignements demandés. Le syndicat devra aussi transmettre une copie de ces documents ou renseignements au propriétaire vendeur. Cela permettra à toutes les parties de disposer de la même information.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

# Obligations du conseil d'administration

## ***Transmission des procès-verbaux et des résolutions (art. 1086.1 et 1102.1)***

Le projet de loi 16 introduit une autre mesure en faveur de la transparence dans les copropriétés. Dorénavant, le conseil d'administration aura 30 jours pour transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte. Cette obligation s'applique autant aux réunions et décisions du conseil d'administration que de l'assemblée des copropriétaires.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

# Contestation, conflits et résolution des blocages

## ***Contestation des décisions de l'assemblée et du conseil d'administration (art. 1086.2 et 1103)***

Il sera maintenant possible de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée. Cette contestation peut se faire à condition que cette décision soit « partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits » (art. 1086.2 et 1103).

Le législateur précise bien que le tribunal ne pourra modifier qu'exceptionnellement les décisions du conseil ou de l'assemblée. Cette précision a été apportée afin d'éviter que le tribunal ne s'ingère trop dans les décisions des syndicats, mais qu'il puisse tout de même corriger les situations les plus graves.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

### ***Résolution des blocages en assemblée et au conseil d'administration (art. 1086.3 et 1103.1)***

Le projet de loi 16 prévoit que les copropriétaires et les administrateurs pourront s'adresser au tribunal pour qu'il rende « toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances » « en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux » (art. 1086.3 et 1103.1 C.c.Q.). Cette nouvelle disposition permettra de résoudre certaines situations de blocage particulièrement difficiles.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

### ***Remplacement du conseil d'administration (art. 1086.4)***

Le tribunal pourra maintenant remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire. Il pourra le faire si les circonstances le justifient.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

### ***Inhabilité à la fonction d'administrateur (art. 1086)***

Il est maintenant précisé que « le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur » (art. 1086 C.c.Q.). Cette nouveauté vient corriger une situation selon laquelle un copropriétaire perdait son droit de vote en assemblée s'il n'avait pas acquitté sa portion des charges communes depuis plus de trois mois, mais pouvait tout de même être élu administrateur.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

# Assemblée des copropriétaires

## ***Présomption de procuration entre indivisaires (art. 1090)***

On introduit une nouvelle présomption de procuration entre indivisaires pour les assemblées. Dans les faits, à moins qu'un indivisaire n'ait mentionné son refus par écrit, on prendra pour acquis que l'indivisaire ou les indivisaires d'une fraction présents à l'assemblée représentent la volonté des autres indivisaires. Le cas le plus courant est celui des conjoints qui possèdent une unité dans une copropriété. Dorénavant, si un seul des deux conjoints assiste à l'assemblée, il pourra voter au nom du couple, même sans procuration.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## ***Suspension du droit de vote d'un copropriétaire (art. 1094)***

Le projet de loi 16 précise les conditions dans lesquelles un copropriétaire qui n'aurait pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de 3 mois recouvre son droit de vote. Il faudra qu'il paie la totalité des charges communes qu'il doit pour pouvoir voter à nouveau.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## ***Calcul des voix en assemblée (art. 1099)***

On apporte une précision quant au calcul des voix pour l'ensemble des décisions en assemblée : « lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant ». (art. 1099 C.c.Q.). Il s'agit d'une simplification des règles en vigueur afin de disposer d'un bassin unique de voix, peu importe le type de décision. Le comptage des votes sera donc plus aisé.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## ***Abaissement des majorités en assemblée (art. 1097 et 1089)***

Une des nouveautés principales du projet de loi 16 est l'abaissement des majorités pour adopter des décisions en vertu de l'article 1097. Dorénavant, il faudra que ces décisions soient adoptées par « des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés » (art. 1097 C.c.Q.). Il s'agit d'une diminution importante du seuil à atteindre pour prendre des décisions en vertu de l'article 1097. Rappelons que cet article concerne, entre autres, les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, et la modification de l'acte constitutif.

Néanmoins, le législateur vient préciser qu'en cas d'assemblée de rattrapage, il faudra que les « membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires » (art. 1089 C.c.Q.) pour que des décisions soient adoptées en vertu de l'article 1097.

Dans les faits, il sera donc plus facile de faire adopter des projets d'amélioration ou de transformation des parties communes. Les personnes qui s'y opposent devront se présenter en assemblée pour voter contre ces propositions. Par conséquent, cette disposition devrait favoriser le taux de fréquentation des assemblées. On luttera donc efficacement contre le désintérêt des copropriétaires pour les assemblées, sans empêcher les copropriétaires présents ou représentés d'adopter des propositions pour faire évoluer leur copropriété.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## ***Hypothèque mobilière (art. 1076.1)***

Le projet de loi 16 introduit une disposition qui obligera le syndicat à obtenir l'autorisation de l'assemblée avant de consentir une hypothèque mobilière.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

## ***Cotisation spéciale (art. 1072.1)***

Le conseil d'administration doit maintenant consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020



# Obligations du promoteur

## **Remise de documents au syndicat (art. 1106.1)**

On donne une liste claire et détaillée des documents que le promoteur doit fournir au syndicat dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire. On y retrouve :

- Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance;
- Les plans et devis;
- Les certificats de localisation;
- La description des parties privatives;
- Tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Ces documents vont aider le syndicat à bien remplir sa mission de conservation du bâtiment.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020, sauf pour le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, qui entreront en vigueur après l'entrée en vigueur du règlement qui les concernent et la description des parties privatives des copropriétés créées avant le 13 juin 2018, qui entrera en vigueur le 13 juin 2020.

Si un syndicat tient son assemblée extraordinaire dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur des règlements relatifs au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance, le promoteur aura 6 mois pour remettre ces documents au syndicat.

## **Contrat préliminaire (art. 1785 et 1786)**

Le projet de loi 16 précise que, dans le cas d'une copropriété neuve, le promettant acheteur peut se dédire de sa promesse après la signature du contrat préliminaire tant qu'il n'a pas reçu la note d'information du promoteur et jusqu'à 10 jours après sa réception.

Le gouvernement se réserve également le droit de déterminer par règlement des renseignements additionnels devant figurer dans le contrat préliminaire.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

### **Note d'information (art. 1788 et 1793)**

Le gouvernement se réserve le droit de déterminer par règlement des renseignements qui devraient figurer dans la note d'information. On indique également que la note d'information devrait préciser si l'immeuble est visé par un plan de garantie.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020, sauf pour les renseignements déterminés par règlement, qui entreront en vigueur à l'entrée en vigueur de ce règlement.

### **Budget prévisionnel du promoteur (art. 1791)**

Le projet de loi 16 prévoit plusieurs balises pour mieux encadrer l'établissement du budget prévisionnel par le promoteur. En premier lieu, on précise les montants que le promoteur devrait prévoir pour le fonds de prévoyance. Il est impossible de réaliser une étude du fonds de prévoyance sur plans et le législateur prévoit donc que les promoteurs devront prévoir un montant annuel de 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble en l'absence d'étude. Ce montant correspond à une évaluation réaliste du niveau de cotisation au fonds de prévoyance. Cela permettra d'éviter les mauvaises surprises pour les copropriétaires après l'achat, mais aussi de réduire les litiges potentiels entre les syndicats et les promoteurs.

Par ailleurs, l'article 1791 prévoit que « lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures de plus de 10 % aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées ». Certaines différences peuvent être le fait de décisions de gestion de la part du conseil d'administration et elles ne seront alors pas admissibles. Il s'agit d'un bon équilibre entre les responsabilités du promoteur et la protection des copropriétaires.

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020

### **Protection des acomptes (art. 1791.1)**

Le projet de loi 16 introduit une obligation de protection intégrale et obligatoire des acomptes versés par les acheteurs au promoteur. Il prévoit plusieurs moyens comme un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un

dépôt dans un compte en fidéicommiss. Il est aussi prévu que d'autres moyens puissent être ajoutés par règlement. Il s'agit d'une réelle avancée pour les acheteurs, qui ne risqueront plus de perdre leurs dépôts en cas de problèmes financiers au cours d'un projet. Les moyens de protection sont multiples et peuvent être complémentaires.

On précise aussi que « l'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue » (art. 1791.1 C.c.Q.).

*Entrée en vigueur :*

10 janvier 2020



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



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



# Bill 16 at a Glance



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC



The RGCQ does not vouch for and cannot be held accountable for any disputes or disagreements that may arise regarding the interpretation and / or application of this document.

---

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

2000, avenue McGill College, bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Téléphone : 514 916-7427

Site web : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

# Bill 16 at a Glance

Bill 16 was adopted by the National Assembly on Thursday, December 5, 2019. Several of the new provisions it contains come into force shortly, but others come into force only in a few years.

This document provides a summary of Bill 16's key measures and when they come into force.

## **Adoption and sanction of the bill, time frames and regulations**

Most of the measures contained in Bill 16 come into force 30 days after the sanction of December 11, 2019, so on January 10, 2020.

Bill 16 provides for the use of regulations to specify many aspects, such as the contingency fund study or the maintenance log. When so, the different time frames for coming into force depend on the coming into force of the prescribed regulation. It should be at least one year before these regulations are published. Until then, the RGCQ will be working with the government to assist in their drafting. Consequently, the time frames for the regulations are still unknown.

# Building maintenance

## ***Obligation to commission a contingency fund study (art 1071) and a maintenance log (art 1071.2)***

Regarding the contingency fund, “every five years, the board of directors obtains a contingency fund study [. . .]. The study is conducted in accordance with the standards established by a government regulation, which designates among other things the professional orders whose members are authorized to conduct such studies. The sums to be paid into the contingency fund are fixed on the basis of the recommendations made in the contingency fund study and taking into account ongoing developments in the co-ownership [. . .]” (art 1071 CCQ).

This means that every syndicate of co-owners, without exception, must obtain a contingency fund study and then have it reviewed every five years. Only members of a professional order authorized by government regulation can conduct the study.

Regarding the maintenance log, it points out that “the board of directors causes a maintenance log to be established for the immovable which describes, in particular, maintenance done and maintenance required. The board of directors keeps the log up to date and has it reviewed periodically. The form and content of the maintenance log and the manner in which it is kept and reviewed, as well as the persons who may establish and review it, are determined by government regulation” (art 1070.2 CCQ).

There is less information about the maintenance log’s content, form and persons who may be responsible for its update and review. The RGCQ will shortly publish maintenance log standards.

In either case, the regulation may prescribe special rules to provide for the recognition of equivalences for maintenance logs and contingency fund studies already obtained.

*Coming into force:*

- For **co-ownerships established before the coming into force of the bill** no later than **3 years after the first regulation** made according to those articles come into force.
- For **co-ownerships established after the coming into force of the bill**, these obligations come into force **at the time of the coming into force of the first regulation** made according to those articles.

## ***Use of monies from the contingency fund (Art. 1071)***

The bill grants greater freedom to invest the monies available in the contingency fund. It must “be partly liquid and be available at short notice, and its capital must be guaranteed.” It specifies that its use “is determined by the board of directors” (art 1071 CCQ).

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Plans and specifications***

The syndicate may, at its own expense, obtain the plans and specifications of the immovable in possession of an architect or engineer. Until now, this process was often quite complicated because the architects and engineers who worked on the building project were employed by the developer or builder. There was no legal relationship between them and the syndicate. This provision allows syndicates who do not possess the plans and specifications of the immovable to obtain them to complete the register of co-ownership.

*Coming into force:*

January 10, 2020

# Declaration of co-ownership

## ***Amendments to the by-laws of the immovable (art 1060 and 1096)***

Bill 16 enacts very clearly that “amendments to the by-laws of the immovable must be made expressly, in minutes or in a resolution in writing of the co-owners, and it is sufficient for such amendments to be filed in the register held by the syndicate in accordance with article 1070” (art 1060 CCQ).

This precision completely closes the door to amendments made tacitly to the by-laws. A rule must have been expressly approved by the co-owners to be applicable and opposable.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Penal clause (Art. 1053)***

Henceforward, penal clauses must be included in the act constituting the co-

ownership. This is an adjustment to the most widely spread practice, which included them in the by-laws of the immovable. The primary consequence of this change is that, from now on, these amendments must be adopted according to article 1097 and be notarized.

Penal clauses included in the by-laws of an immovable before the coming into force of this measure are deemed to form part of the act constituting the co-ownership. As a result, amending the act constituting the co-ownership is not required.

*Coming into force:*

January 10, 2020

### ***Cost apportionment relating to the common portions for restricted use (art 1064)***

The bill enacts that the “co-owners who have the use of common portions for restricted use contribute to the expenses related to the maintenance and the ordinary repairs of those portions. The declaration of co-ownership may determine a different apportionment of the co-owners’ contribution to the expenses for major repairs to common portions for restricted use and for the replacement of those portions” (art 1064 CCQ).

This instates a distinction between maintenance and ordinary repairs, on the one hand, and major repairs and replacement on the other. More concretely, regarding the contingency fund (major repairs and replacement), the declaration may establish the apportionment it wishes. For everything else, the co-owners who have the use of these common portions have the sole responsibility of their maintenance and repairs as well as the costs incurred.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## **Register of the co-ownership**

### ***Content of the register of the co-ownership (art 1070)***

Bill 16 specifies and clarifies the content of the register of the co-ownership at the disposal of the co-owners. It must contain:

- The names and postal addresses of each co-owner (other personal information may be included if the co-owner has expressly consented);



- The minutes of the meetings of the co-owners and the board of directors;
- The resolutions in writing;
- The by-laws of the immovable and any amendments made to them;
- The financial statements;
- The declaration of co-ownership;
- The copies of contracts to which the syndicate is a party;
- A copy of the cadastral plan;
- The plans and specifications and certificates of location for the building if they are available;
- The maintenance log;
- The contingency fund study;
- The description of the private portions;
- All other documents and information relating to the immovable and the syndicate or prescribed by government regulation.

*Coming into force:*

January 10, 2020, except for the provisions regarding the contingency fund study and the maintenance log, which will come into force when the rules related to them come into force. Moreover, the directors must file the contingency fund study and the maintenance log in the register within 60 days of their acquisition. For the co-ownerships established after June 13, 2018, the obligation to describe the private portions comes into force on June 13, 2020.

### ***Access to the register of the co-ownership (art 1070.1)***

Bill 16 provides guidelines for the rules of access to, and consultation of, the register of the co-ownership, by the co-owners. “It must be possible to consult the register and documents kept at the disposal of the co-owners in the presence of a director or a person designated for that purpose by the board of directors, at reasonable hours and according to the rules provided in the by-laws of the immovable. Every co-owner is entitled to obtain a copy of the content of the register and of any such documents for a reasonable cost” (art 1070.1 CCQ).

The law now guarantees that the co-owners can access the register under the rules provided in the by-laws of the immovable. This clarifies the situation and allows for the syndicate to be defrayed for the costs it may have incurred in the event of a request for copies of documents.

*Coming into force:*

January 10, 2020

# Occupants of the co-ownership

## ***Identity of the occupants (art 1065)***

The new buyer of a fraction of the co-ownership must notify the syndicate within 15 days following the transaction. If a co-owner rents or lends their private portion, they must inform the syndicate of the identity of the occupant, the duration of the lease, if applicable, and when the co-owner presented the occupant with the by-laws of the immovable within 15 days of this occupancy.

With these amendments, the syndicate knows the identity of the occupants and that they have been presented with the by-laws, thus making them opposable.

This new measure complements the amendments to article 1066 of the Civil Code of Québec which specifies the process to notify the occupants of the immovable of works conducted by the syndicate within the private portions.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Termination of a loan for use (art 1079)***

Article 1079 provides that a loan for use of a unit may cease for the same reasons that a lease may be terminated. The bill introduces the concept of a loan for use at more than one location.

*Coming into force:*

January 10, 2020

# Transactions

## ***Information for the transactions (art 1068.1 and art 1068.2)***

Bill 16 establishes guidelines for the transfer of information as part of a transaction. It provides that “a person who sells a fraction shall, in due time, give the promisor a certificate of the syndicate attesting to the condition of the immovable held in co-ownership, whose form and content are determined by government regulation. For that purpose, the syndicate gives the certificate to a

co-owner who so requests, within 15 days” (art 1068.1 CCQ).

The certificate is a novelty that will both simplify the task for the promisor as well as standardize the syndicate’s practices. Its content and form are still unknown, but it can be assumed that it will hold information about the immovable (summary of the contingency fund study, inspection report of the façades or parking lot, if applicable, amongst others) and the finances (contributions to the contingency fund and the contingency fund study, for instance). Moreover, the co-owner selling the unit is responsible for delivering the certificate to the promisor.

*Coming into force:*

On the day which the first regulation made under this article comes into force.

Article 1068.2 provides for the syndicate to answer the promisor’s requests for information “that will enable him to give enlightened consent.” The syndicate may charge a fee to the promisor for performing this task. The bill does not specify any amounts, but the costs should be reasonable and proportionate to the information requested. The syndicate will also have to provide a copy of these documents or information to the selling co-owner. This ensures that all parties have the same information.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## Obligations of the board of directors

### ***Transmission of the minutes and resolutions (art 1086.1 and art 1102.1)***

Bill 16 introduces another measure of transparency in co-ownerships. From now on, the board of directors will have 30 days to relay to the co-owners the minutes of any decision taken during a meeting or any written resolution it adopts. This obligation applies to meetings and decisions of the board of directors as well as to general meetings of co-owners.

*Coming into force:*

January 10, 2020

# Contestation, conflicts and blockage resolution

## ***Contestation of decisions of the general meeting of the co-owners, and the board of directors (art 1086.2 and art 1103)***

It will now be possible to apply to court to annul or, exceptionally, to amend a decision of the board of directors or the general meetings of the co-owners. This contestation will be receivable only “if the decision is biased or was made with intent to injure the co-owners or in contempt of their rights” (art 1086.2 and art 1103 CCQ).

The legislator makes it clear that the court may only exceptionally amend a decision of the board of directors or the general meeting of co-owners. This clarification aims to prevent the court from meddling in the decisions of the syndicates but ensures that it can still correct the most grievous situations.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Resolution of blockages in general meetings of the co-owners and on the board of directors (art 1086.3 and art 1103.1)***

Bill 16 provides that the co-owners and directors may apply to court to “make any order it sees fit in the circumstances” in case of “an impediment or the systematic opposition of some of them” (art 1086.3 CCQ and art 1103.1 CCQ). This new provision will allow for the resolution of particularly difficult blockages.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Replacement of the board of directors (art 1086.4)***

Bill 16 states that “if circumstances warrant it, the court may replace the board of directors by a provisional administrator.”

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Disqualification for the office of director (art 1086)***

It is now specified that a “co-owner who has not paid his share of the common expenses for more than three months is disqualified for the office of director” (art 1086 CCQ). This new provision rectifies the situation whereas a co-owner could still be elected or remain a member of the board of directors even if he they lost their right to vote in the general meetings as a result of not having paid their share of the common expenses for more than three months.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## **General meeting of the co-owners**

### ***Presumption of proxy between co-owners of a fraction held in indivision (art 1090)***

Bill 16 introduces the presumption of proxy between co-owners of a fraction held in indivision for the general meetings of the co-owners. Unless a co-owner of a fraction has indicated in writing their refusal to be represented by the other co-owners of their fraction, it is presumed that the co-owners present at the meeting represent them. The most common example is that of spouses that conjointly own a unit in a co-ownership. From now on, if one of the partners is present at the meeting, they will be able to vote on behalf of the couple, even without a proxy.

*Coming into force:*

January 10, 2020

### ***Suspension of a co-owner’s right to vote (art 1094)***

Bill 16 clarifies the conditions under which a co-owner who has not paid their share of the common expenses for more than three months shall recover their right to vote: they must pay their entire due.

*Coming into force:*

January 10, 2020

### ***Determination of the number of votes at the general meeting (art 1099)***



Bill 16 clarifies how to determine the required number of votes for all the decisions made during the general meetings of the co-owners. “Where the number of votes to which a co-owner or a developer is entitled is reduced, or where a co-owner or a developer is deprived of his right to vote, the total number of votes available to all the co-owners is reduced by the same number” (art 1099 CCQ). This simplifies the old rules, which only applied this reduction to certain decisions.

*Coming into force:*

January 10, 2020

### **Lowering the majorities required in general meetings of the co-owners (art 1097 and art 1089)**

One of the bill’s main novelties resides in lowering the majorities required for adopting decisions on the matters listed in article 1097. From now on, these decisions must be adopted by “co-owners, representing three quarters of the votes of the co-owners, present or represented” (art 1097 CCQ) at the general meeting. The threshold set for adopting decisions on the matters listed in article 1097 is thus significantly reduced. As a reminder, this article concerns, amongst other things, work for the alteration, enlargement or improvement of the common portions, as well as the amendment of the act constituting the co-ownership.

However, the legislator specifies that in the event of a make-up general meeting, decisions on the matters pertaining to article 1097 may be made only if the members present or represented at the new meeting “hold at least the majority of the votes of all the co-owners” (art 1089 CCQ).

In practice, it will now be easier to go forward with projects for the improvement or alteration of the common portions. Co-owners opposing such projects will have to show up at the general meeting to vote against these resolutions. As a result, this provision should favour the participation rate to the general meetings. It will counter the disengagement of the co-owners for the general meetings without preventing those present or represented to adopt resolutions aiming to help their co-ownership grow and evolve

*Coming into force:*

January 10, 2020

### **Movable hypothec (art 1076.1)**

Bill 16 introduces a provision that will require the syndicate to obtain the authorization of the general meeting of the co-owners before granting a movable hypothec.

*Coming into force:*

January 10, 2020

### ***Special contribution (art 1072.1)***

The board of directors must consult the general meeting of the co-owners before deciding on any special contribution to the common expenses.

Coming into force:

January 10, 2020

## **Obligations of the developer**

### ***Delivery of documents to the syndicate (art 1106.1)***

Bill 16 provides a clear and detailed list of documents that the developer must provide to the syndicate within 30 days of the special meeting of co-owners. It includes the following:

- The maintenance log kept for the immovable and the contingency fund study;
- The plans and specifications;
- The certificate of location;
- The description of the private portions;
- Any other document or information prescribed by government regulation.

These documents will help the newly elected board of directors to uphold their mission of ensuring the building's conservation.

Coming into force:

January 10, 2020, except for the maintenance log and contingency fund study, which will come into force after the coming into force of the regulation related to them, and the description of the private portions that comes into force on June 13, 2020.

If a syndicate holds its special meeting between the 30th day preceding and the 90th day following the coming into force of the regulations related to the maintenance log and contingency fund study, the developer will have six months to deliver these documents to the syndicate.

### ***Preliminary contract (art 1785 and art 1786)***

In the case of a new co-ownership, the promisor may withdraw their promise even after signing the preliminary contract, so long as they have not received the seller's memorandum, and up to 10 days after receiving it.

The government also reserves the right to determine by regulation additional information that must be included in the preliminary contract.

*Coming into force:*

January 10, 2020

### **Memorandum (art 1788 and art 1793)**

The government reserves the right to determine by regulation additional information that must be included in the preliminary contract. The bill also indicates that the memorandum should specify if a guarantee plan covers the immovable.

*Coming into force:*

January 10, 2020, except for the information determined by government regulation, which will come into force when these regulations come into force.

### **Developer's budget forecast (art 1791)**

Bill 16 provides guidelines to oversee the establishment of a budget forecast by the developer. First of all, it mentions the sums that must be forecasted by the developer for the contingency fund. Since it is impossible to conduct a contingency fund study from plans, the legislator provides for developers to forecast annually, in the absence of such a study, 0.5% of the reconstruction cost of the immovable. That amount corresponds to a realistic evaluation of the required contribution to the contingency fund. This will avoid unpleasant surprises for the co-owners after purchase and will also limit potential disputes between syndicates and developers.

Moreover, article 1791 provides that "where the amounts provided in the budget forecast prepared by the developer for the fiscal years during which the developer controls the syndicate are more than 10% below the amounts the syndicate had to incur for the first full fiscal year after the developer lost control of the syndicate, the developer shall reimburse to the syndicate the difference between the amounts provided in the forecast and the amounts actually incurred". Some differences may result from management decisions on the part of the board of directors and would not be admissible. This constitutes a good balance between the responsibilities of the developer and the protection of the co-owners.

*Coming into force:*

January 10, 2020

## ***Protection of deposits (art 1791.1)***

Bill 16 introduces the full and mandatory protection of the deposits paid by a buyer to a builder or developer. It provides for numerous means, such as a guarantee plan, insurance, a suretyship or a deposit in a trust account. The deposit may also be protected by other means prescribed by government regulation. This is an immense step forward for buyers who are now protected from the risk of losing their deposits in the event of financial problems encountered by the builder or developer in the course of the project. The multiple means of protection may be complementary.

The bill also clearly states that “the deposit is returned to the person who paid it if the fraction of the immovable under co-ownership is not delivered on the date agreed upon” (art 1791.1 CCQ).

*Coming into force:*

January 10, 2020



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



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