

RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

**Situations lors desquelles le syndicat peut imposer un frais à
un tiers ou envers un copropriétaire**



CONDO

La puissance du savoir



Le Code civil du Québec (CcQ) prévoit plusieurs situations lors desquelles un syndicat de copropriété peut facturer un tiers ou un copropriétaire. Ce guide vous présente les cas les plus communs et expose l'information de manière générale. Toute recommandation figurant dans ce guide devra être adaptée en fonction de votre déclaration de copropriété. En cas de doute, il est préférable de contacter le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec ou de faire appel à un juriste spécialisé en copropriété.

Les demandes d'accès aux documents en provenance des copropriétaires

La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires 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.

Article 1070.1 du CcQ

Nous vous invitons à consulter le guide ÉduCondo *Règlement sur la consultation du registre d'un syndicat de copropriété* pour obtenir plus d'informations sur les éléments que vous devriez incorporer dans votre règlement d'immeuble à cet effet.

Les demandes de document du promettant acheteur

Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.

Article 1068.2 du CcQ

Le syndicat de copropriété peut se munir d'un règlement d'immeuble qui indique les frais que le promettant acheteur devra payer pour avoir accès aux documents du registre du syndicat. Ce règlement devrait idéalement définir le coût fixe par page qui considère les coûts de reproduction de chaque document. Il peut également comprendre le remboursement des frais de déplacement de l'administrateur vers un centre de photocopie ou bien les frais qui lui seront facturés par le gestionnaire.

Comment déterminer le coût de reproduction?

Voici un aperçu des coûts de reproduction des organismes publics tels qu'établi dans l'Annexe A du *Règlement sur les frais exigibles pour la transcription, la reproduction et la transmission de documents et de renseignements personnels* de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Plans 1,80 \$/m²

Feuille de papier 0,40 \$ pour chaque page produite par un photocopieur ou imprimante

Ces données vous sont présentées à titre informatif. Les syndicats de copropriétés ne sont pas des organismes publics donc ils ne sont pas assujettis à cette loi. Votre syndicat de copropriété est le seul qui pourra convenir de ce qui est « raisonnable ».

Les copropriétaires de parties privatives contiguës désirant modifier les limites de leurs parties privatives

Les copropriétaires de parties privatives contiguës peuvent modifier les limites de leur partie privative sans l'accord de l'assemblée, à la condition d'obtenir le consentement de leur créancier hypothécaire et du syndicat. La modification ne peut augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

Le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires; l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers, des copropriétaires et du syndicat.

Article 1100 CcQ

Il s'agit ici d'un cas où le syndicat peut réclamer les frais au copropriétaire sans devoir faire de règlement au préalable. Ce cas de figure est assez rare. S'il survient et que vous avez besoin de conseils, n'hésitez pas à contacter un juriste afin d'obtenir plus d'informations.

Frais pour la production des formulaires TPZ-1029.MD.5 (Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés)

Tout d'abord, tout copropriétaire ayant fait la demande au syndicat doit se faire remettre un formulaire. Le règlement d'immeuble peut prévoir le remboursement des frais de production du document (par exemple, remboursement des frais du comptable ou du gestionnaire).

Clause pénale

La clause pénale est un règlement qui détaille les pénalités financières lors d'infractions commises par un résident ou par un copropriétaire. Il peut s'agir d'un coût fixe par jour ou le montant peut être évolutif et croître avec chaque jour de non-conformité au règlement. La majorité des clauses pénales prévoit aussi les intérêts sur les retards de paiements. Il y a plusieurs façons de formuler votre clause pénale. Pour un modèle de type général, nous vous invitons à consulter la Trousse à outils du RGCQ.

Veillez noter que depuis le 10 janvier 2020, la clause pénale ne fait plus partie du règlement d'immeuble, mais plutôt de l'Acte constitutif. Par conséquent, tout changement ou ajout de clause pénale devront être fait approuver par l'assemblée des copropriétaires par le biais de l'article 1097 du CcQ, et il s'agira d'un acte notarié en minute et publié au registre foncier.

Les clauses pénales existantes dans les règlements de l'immeuble avant l'entrée en vigueur de cette mesure sont quant à elle réputées faire partie de l'acte constitutif, sans qu'il soit nécessaire de modifier la déclaration de copropriété. Leur modification est toutefois sujette aux mêmes exigences que l'adoption d'une nouvelle clause pénale.

Remboursement des frais extrajudiciaires

Ce type de clause fait également partie de l'Acte constitutif. Il fait en sorte que le syndicat de copropriété peut réclamer les frais juridiques lorsque celui-ci doit entamer des démarches juridiques contre un occupant qui manque à ces devoirs. Par exemple, un syndicat qui doit entamer des procédures pour une hypothèque légale ou qui doit obtenir une injonction pourrait se faire rembourser les frais par le copropriétaire fautif.

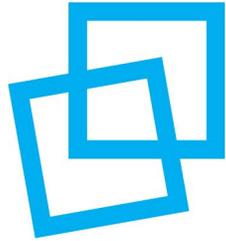
Pour consulter un modèle général de ce type de clause, rendez-vous dans la Trousse à outils du RGCQ.

Pour ajouter cet article à l'Acte constitutif, vous devez obtenir l'approbation de l'assemblée des copropriétaires par le biais de l'article 1097 du CcQ, et il s'agira d'un acte notarié.

Autres frais administratifs

Finalement, il convient de conclure en précisant que le Règlement de l'immeuble peut imposer des frais pour divers services, par exemple pour la réservation d'un ascenseur dans le cadre d'un déménagement, pour l'émission de clés à puces ou cartes d'accès à certains équipements communs, etc.

Le Règlement de l'immeuble peut ainsi être « taillé sur mesure » en fonction des particularités propres à un immeuble donné.



RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

**Situations where the syndicate may charge a fee to a third party
or co-owner(s)**



CONDO

La puissance du savoir



The Civil Code of Québec (CcQ) provide several scenarios during which a syndicate of co-ownership may charge a fee to a third party or co-owner(s). This guide briefly presents the most common cases. Please note that any recommendations made in this guide must comply with your declaration of co-ownership before they can be applied. If you have any doubts on their application, it is best to contact the RGCQ or to contact a lawyer specialized in co-ownerships.

A co-owner's requests to access the register

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.

Article 1070.1 CcQ

We invite you to read our guide: *By-law on the consultation of the register* to obtain more information on what elements you should include in your by-law.

Document requests from a person promising to buy a fraction

A person who promises to buy a fraction may request the syndicate to provide him with the documents or information concerning the immovable and the syndicate that will enable him to give enlightened consent. The syndicate is bound, subject to the provisions relating to the protection of privacy, to provide them with diligence to the promisor, at the latter's expense.

The syndicate shall send the owner of the fraction or his successors the documents or information it has provided to the promisor.

Article 1068.2 du CcQ

The Syndicate may adopt a by-law that indicates the fees which a person promising to buy must pay to obtain copies of a given document. This by-law should define the fixed cost per page based on the cost of production. It may also include the reimbursement of the administrator's travel expenses to a photocopy center or the fees that will be charged to the Syndicate by the manager designated to accomplish this task.

How to establish the cost of production?

The following is an overview of production costs for public agencies as set out in Appendix A of the *Regulation respecting fees for the transcription, reproduction or transmission of documents or personal information*

Plans 1,80 \$/m²

Sheets of paper 0,40 \$ for each page produced by a photocopier or printer.

Please note that this data is for informational purposes. Co-ownerships are not public bodies and are therefore not subject to this law. Your Syndicate is the only one that can agree on what is deemed "reasonable" in their case.

Co-owners of contiguous private portions wishing to modify the limits of their fractions

The co-owners of contiguous private portions may alter the boundaries between their private portions without obtaining the approval of the general meeting provided they obtain the consent of their hypothecary creditors and of the syndicate. No alteration may increase or decrease the relative value of the group of private portions altered or the total of the voting rights attached to them.

The syndicate amends the declaration of co-ownership and the cadastral plan at the expense of the co-owners contemplated in the first paragraph; the act of amendment shall be accompanied by the consents of the creditors, the co-owners and the syndicate.

Article 1100 CcQ

In this situation, the Syndicate can claim the costs from the co-owners without having a by-law. Moreover, this situation is quite rare. If it occurs and you need some advice, do not hesitate to contact a lawyer.

Fees to produce form TPZ-1029.MD.5 (Tax credit for home-support services for seniors)

By law, any co-owner who requests this form from their Syndicate must be acknowledged and provided with said document. The Syndicate's by-laws may provide for the reimbursement of its production cost (for example, reimbursing the accountant's or manager's fees).

Penalty clause

The penalty clause is a by-law that outlines the financial penalties for violations of the declaration of co-ownership involving residents and co-owners alike. It may be a fixed cost per day, or the amount may be progressive and increase with each day of non-compliance. Most penalty clauses also indicate the interest charged on late payments. There are several ways to formulate a penalty clause. For a general model, we invite you to consult the [RGCQ's Toolkit](#).

Please note that since January 10, 2020, a penalty clause is no longer part of the by-laws, but rather becomes part of the constituting act. Consequently, any changes or additions regarding a penalty clause falls under article 1097 of the CcQ, and the Syndicate will have to obtain a notarial act.

The penalty clauses existing in the by-laws of the immovable prior to January 10, 2020, are deemed to be part of the constituting act. Thus, there is no need for a Syndicate to amend its declaration of co-ownership. However, if the Syndicate wishes to modify its penalty clause, then it is subject to these requirements. In other words, it must be done in compliance with article 1097 of the CcQ, and the Syndicate must then obtain a notarial act.

Reimbursement of out-of-court expenses

This type of clause is also part of the constituting act. It ensures that the Syndicate can claim legal expenses when it must take legal actions against an occupant or co-owner in breach of their obligations. For example, a Syndicate may initiate proceedings for a legal hypothec, or obtain an injunction, and then be reimbursed for these costs by the defaulting co-owner.

To consult a general model of this clause, go to the [RGCQ Tool Kit](#).

To add this article to your constitutive act, you must obtain the approval of the Meeting of the co-owners in compliance with article 1097 of the CcQ, and then obtain a notarial act.

Other administrative fees

Finally, it should be noted that the by-laws may stipulate the costs for various services, for instance the reservation of an elevator during a move or the issuance of chip keys or access cards for certain common facilities. The building by-laws can thus be "tailored" to the co-ownership's characteristics.