



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Projet de loi n° 20 – Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant les
diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation

présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

31 mars 2026

Sommaire

1. Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)	4
2. Introduction.....	4
3. Évolution historique du régime de la copropriété divise.....	5
3.1. La fondation du modèle (1969).....	5
3.2. La réforme de 1994.....	5
3.3. Une réforme incomplète dans ses mécanismes.....	5
4. Le constat empirique : une fragilité systémique.....	6
5. La réforme de 2019 et le règlement de 2025 : une architecture enfin cohérente	7
6. Le Projet de loi n° 20 : une modification législative aux effets incertains.....	8
6.1. Les modifications relatives aux mécanismes de planification : carnet d’entretien et étude du fonds de prévoyance.....	8
7. Analyse critique de la disposition d’exemption	9
7.1. Une incertitude normative préoccupante.....	9
7.2. Un message incompatible avec la logique du régime	10
7.3. Un effet prévisible de report et d’engorgement.....	10
7.4. Une incohérence avec les autres instruments juridiques	11
7.5. Une atteinte à l’équité entre copropriétés.....	12
7.6. Une incompatibilité technique entre l’exemption du carnet d’entretien et l’étude du fonds de prévoyance.....	12
7.7. Une atteinte aux mécanismes fondamentaux de protection du public.....	13
7.8. Une rupture avec les exigences de transparence prévues à l’article 1068.1 C.c.Q.....	14
7.9. La création de copropriétés à deux vitesses	15
7.10. Des modifications projetées qui ne tiennent pas compte d’autres dispositions impératives du Code civil	15
7.11. Une approche d’exemption à repenser : vers un modèle encadré.....	17
8. Nécessité d’une approche différenciée et encadrée.....	17

9.	Enjeux de cohérence du Code civil du Québec.....	17
10.	Conclusion et recommandation fondamentale.....	19

1. Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)

Fondé en 1999, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un organisme à but non lucratif qui œuvre depuis plus de 25 ans à l'amélioration de la gouvernance en copropriété divise. Par l'entremise de ses membres — syndicats de copropriétaires, copropriétaires et professionnels — il représente aujourd'hui plus de 100 000 unités de copropriété à travers le Québec.

Le RGCQ a pour mission de promouvoir une gestion rigoureuse, transparente et durable des immeubles en copropriété, dans une perspective de protection du public. À cette fin, il privilégie le développement des compétences, la diffusion des meilleures pratiques et le renforcement des principes de prévoyance financière et de saine administration des actifs immobiliers, notamment en lien avec l'entretien et la conservation du bâti.

Acteur reconnu du milieu, le RGCQ joue un rôle de premier plan dans les réflexions et consultations entourant l'évolution du cadre législatif québécois en matière de copropriété. Il a notamment été activement impliqué dans les travaux ayant mené à l'adoption du projet de loi 16 et intervient régulièrement auprès des diverses instances gouvernementales afin de contribuer à l'amélioration continue du droit applicable.

Par ailleurs, le RGCQ déploie un important programme de formation et de sensibilisation destiné tant au grand public qu'aux intervenants du secteur, incluant les administrateurs, gestionnaires et autres professionnels gravitant autour de la copropriété. Présent dans plusieurs régions du Québec, il constitue un vecteur structurant de diffusion du savoir et d'encadrement des pratiques dans ce domaine en constante évolution.

2. Introduction

Le projet de loi n° 20 s'inscrit dans une dynamique législative soutenue en matière d'habitation et, notamment, dans le champ de la copropriété divise. Il survient à un moment déterminant, alors que le régime québécois vient tout juste d'être pourvu, après plusieurs décennies de carences, de mécanismes structurants destinés à assurer la conservation et la pérennité du patrimoine immobilier collectif.

Le présent mémoire vise à examiner, dans une perspective à la fois historique, juridique et pratique, la portée des modifications proposées. Il met en lumière une tension fondamentale entre, d'une part, les avancées récemment consolidées en matière de maintien d'actifs et, d'autre part, l'introduction de mécanismes susceptibles d'en atténuer la portée.

3. Évolution historique du régime de la copropriété divise

3.1. La fondation du modèle (1969)

L'introduction de la copropriété divise dans le droit québécois, en 1969, répondait à une transformation profonde de l'occupation du territoire, marquée par l'urbanisation et la densification. Le modèle juridique mis en place visait essentiellement à permettre la division d'un immeuble en fractions, combinant propriété privative et quote-part des parties communes.

Toutefois, ce modèle initial était centré sur la structuration des droits, et non sur la gestion à long terme du patrimoine collectif.

3.2. La réforme de 1994

L'entrée en vigueur du Code civil du Québec, en 1994, a marqué un tournant déterminant dans l'évolution du droit de la copropriété divise, en dotant ce mode d'habitation d'un cadre juridique moderne et structuré. Cette réforme traduisait une volonté claire du législateur de corriger les insuffisances du régime antérieur et de reconnaître la spécificité de la copropriété comme forme d'organisation collective du droit de propriété.

Parmi les assises fondamentales introduites, le Code civil a consacré le syndicat des copropriétaires comme personne morale, chargée de représenter la collectivité des copropriétaires et d'agir dans l'intérêt commun (art. 1039 C.c.Q.). Cette reconnaissance lui confère les pouvoirs nécessaires à l'administration de l'immeuble, tout en lui imposant des obligations en matière de gestion et de conservation.

Le législateur a également affirmé l'obligation de veiller à la conservation de l'immeuble, en imposant une approche structurée de l'entretien et des réparations des parties communes. À cela s'ajoute l'obligation, pour le syndicat, de souscrire une assurance couvrant l'ensemble de l'immeuble, incluant les parties privatives, assurant ainsi une mutualisation des risques (art. 1073 C.c.Q.).

Enfin, la création du fonds de prévoyance (art. 1071 C.c.Q.), destiné aux réparations majeures et au remplacement des parties communes, impose une planification financière à long terme essentielle à la pérennité du bâtiment.

Dans leur ensemble, ces mesures consacrent un modèle fondé sur la durabilité, la prévoyance et la responsabilité collective, assurant la protection du patrimoine immobilier et une gestion conforme aux exigences du droit civil québécois.

3.3. Une réforme incomplète dans ses mécanismes

Malgré les avancées indéniables introduites par le Code civil du Québec, le régime de la copropriété divise est demeuré, pendant de nombreuses années, marqué par une

insuffisance de ses mécanismes d'application. En effet, si le législateur a posé des principes exigeants en matière de conservation de l'immeuble et de gestion financière, il n'a pas, dans un premier temps, assorti ces obligations des outils normatifs et techniques nécessaires à leur mise en œuvre effective.

Ainsi, pendant plus de vingt-cinq ans, aucune obligation légale n'imposait la réalisation d'une étude technique du bâtiment permettant d'objectiver les besoins réels en matière d'entretien et de remplacement des composantes essentielles. De même, l'absence de cadre méthodologique encadrant la capitalisation du fonds de prévoyance a laissé place à des pratiques hétérogènes, souvent insuffisantes au regard des exigences de pérennité du patrimoine immobilier. Par ailleurs, aucune structure uniforme ne venait soutenir la prise de décision des syndicats de copropriétaires, ce qui a contribué à une variabilité importante dans les standards de gestion et, dans certains cas, à des déficiences significatives.

En définitive, le droit positif consacrait une obligation ambitieuse de conservation et de prévoyance, sans toutefois fournir les instruments permettant d'en assurer la pleine effectivité. Cette dissociation entre les principes affirmés et les moyens disponibles explique, en partie, les difficultés observées dans la mise en œuvre concrète des obligations légales en copropriété divise.

Le droit posait une obligation ambitieuse, mais sans en fournir les outils.

4. Le constat empirique : une fragilité systémique

Avec le temps, les effets de ces lacunes sont devenus évidents. En l'absence de règles claires et d'outils concrets, plusieurs syndicats de copropriétaires ont adopté une gestion à court terme, cherchant surtout à limiter les charges communes.

Cette approche a entraîné des problèmes bien connus. On constate notamment une sous-capitalisation des fonds de prévoyance, ce qui réduit la capacité de faire face aux réparations importantes. À cela s'ajoutent des cotisations spéciales plus fréquentes, souvent imposées à la dernière minute, ainsi que le report de travaux majeurs pourtant nécessaires. Résultat : les immeubles se détériorent plus rapidement, ce qui peut affecter leur valeur et leur état général.

Au-delà des impacts pour les syndicats et les copropriétaires, cette situation a aussi diminué la confiance du public envers le modèle de la copropriété. Elle montre qu'il ne suffit pas d'imposer des obligations dans la loi : encore faut-il fournir les moyens concrets pour les appliquer correctement.

Cette situation a fragilisé non seulement les syndicats et les copropriétaires, mais également la confiance du public envers le modèle de la copropriété.

5. La réforme de 2019 et le règlement de 2025 : une architecture enfin cohérente

L'adoption de la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (L.Q. 2019, c. 28), communément désignée comme le projet de loi n° 16, a marqué un tournant déterminant dans l'évolution du droit de la copropriété divise au Québec. Cette loi a introduit des instruments structurants destinés à opérationnaliser, de manière concrète, les obligations de conservation de l'immeuble et de transparence informationnelle.

Trois outils fondamentaux ont ainsi été consacrés par le législateur, soit le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation sur l'état de la copropriété. Ces mécanismes s'inscrivent dans une logique intégrée de gouvernance, visant à arrimer, de façon cohérente, la connaissance technique de l'immeuble, la planification financière des interventions et la diffusion de l'information auprès des copropriétaires et des tiers.

Toutefois, il importe de souligner que l'effectivité de ces mesures est demeurée suspendue pendant une période prolongée, en raison de l'absence du cadre réglementaire nécessaire à leur mise en œuvre. Ce n'est qu'avec l'adoption du *Règlement établissant diverses mesures en matière de copropriété divise*, entré en vigueur le **14 août 2025**, que ces outils ont acquis leur pleine portée normative. Ce délai de plus de cinq années, particulièrement significatif au regard des enjeux liés au maintien d'actifs, a contribué à prolonger une situation d'incertitude et à retarder l'instauration d'un encadrement pourtant attendu et nécessaire.

Malgré cette temporalité, l'entrée en vigueur du règlement permet désormais de constater l'émergence d'une architecture normative cohérente, sous réserve des dispositions transitoires qui en modulent l'application. Cette architecture repose sur une articulation fonctionnelle de trois piliers complémentaires :

- une mémoire et une planification technique de l'immeuble, incarnée par le carnet d'entretien, lequel structure l'information relative à l'état des composantes et à leur cycle de vie ;
- une planification financière rigoureuse, assurée par l'étude du fonds de prévoyance, qui permet d'anticiper et de répartir dans le temps les coûts liés aux réparations majeures et au remplacement des parties communes ;
- une transparence accrue, matérialisée par l'attestation sur l'état de la copropriété, laquelle contribue à rééquilibrer l'information, notamment dans un contexte transactionnel.

Ces trois instruments ne constituent pas de simples obligations distinctes, mais les composantes interdépendantes d'un système intégré de gouvernance, destiné à renforcer la pérennité du patrimoine immobilier collectif et à soutenir une prise de décision éclairée.

6. Le Projet de loi n° 20 : une modification législative aux effets incertains

Or, le Projet de loi n° 20 s'inscrit dans une dynamique ambivalente, en ramenant des mesures susceptibles d'atténuer la portée de cette architecture structurante. Cela se manifeste à travers les modifications projetées aux articles 1070.2 et 1071 du *Code civil du Québec*, dont la portée doit être analysée à la lumière de leur libellé même.

6.1. Les modifications relatives aux mécanismes de planification : carnet d'entretien et étude du fonds de prévoyance

Le remodelage proposé s'accompagne de l'introduction d'un pouvoir réglementaire d'exemption qui modifie substantiellement la portée des obligations existantes.

6.1.1. Le carnet d'entretien : pouvoir d'exemption

a) Texte actuel de l'article 1070.2 C.c.Q.

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

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

b) Texte modifié proposé par le projet de loi n° 20

« Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, le tient à jour et le fait réviser périodiquement. Il peut toutefois en être **exempté dans les cas prévus par règlement du gouvernement**. Le carnet, lorsqu'il doit être établi, décrit notamment les entretiens faits et à faire. »

6.1.2. L'étude du fonds de prévoyance : pouvoir d'exemption

Aux fins du présent mémoire, seule la version projetée du deuxième alinéa de l'article 1071 C.c.Q. est reproduite, dans la mesure où les modifications introduites par le Projet de loi n° 20 portent spécifiquement sur cette portion de la disposition, laquelle constitue le cœur de l'analyse. Le texte actuellement en vigueur n'est pas reproduit afin d'alléger la présentation, les différences étant plutôt mises en évidence directement dans la version consolidée ci-dessous.

Texte consolidé du deuxième alinéa projeté de l'article 1071 C.c.Q.

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

7. Analyse critique de la disposition d'exemption

7.1. Une incertitude normative préoccupante

L'introduction d'un pouvoir réglementaire d'exemption suggère que le législateur entend permettre une certaine différenciation entre les copropriétés, possiblement en fonction de leur taille, de leur complexité ou de leurs caractéristiques particulières.

Toutefois, cette intention demeure pour le moment implicite. Aucune balise n'est prévue dans la loi quant aux critères d'exemption, lesquels sont entièrement renvoyés à un règlement futur.

Cette absence d'encadrement législatif crée de nouveau une incertitude, quant à la portée réelle des exemptions et ouvre la porte à une application variable, susceptible de compromettre l'uniformité du régime.

Cette incertitude doit également être appréciée à la lumière de la réalité structurelle du régime de la copropriété, qui ne se prête pas aisément à une catégorisation simplifiée.

La copropriété divise recouvre en effet des configurations extrêmement variées, allant de structures simples, telles que les immeubles de type jumelé comportant deux unités, à des ensembles immobiliers complexes regroupant un nombre élevé d'unités.

Or, même dans les copropriétés les plus modestes, des éléments communs essentiels peuvent subsister. Il peut s'agir, notamment, d'entrées d'eau communes, de systèmes de drainage, de stationnements extérieurs, de composantes mécaniques partagées ou encore d'installations d'assainissement telles que des champs d'épuration.

À ces éléments techniques s'ajoutent des composantes architecturales indissociables, au premier chef la toiture. Sa réfection ne peut être envisagée de manière fragmentée sans compromettre l'intégrité du bâtiment, son étanchéité ou son uniformité esthétique, laquelle est généralement protégée par la déclaration de copropriété.

Dans ce contexte, la capacité du pouvoir réglementaire de définir, de manière générale et abstraite, des catégories de copropriétés justifiant une exemption apparaît hautement incertaine. Les situations étant multiples, évolutives et souvent hybrides, l'établissement de critères suffisamment précis et prévisibles s'avère particulièrement difficile.

Il en résulte un risque bien réel que le régime d'exemption repose sur des distinctions artificielles, difficiles à appliquer de manière cohérente, et susceptibles d'accroître l'insécurité juridique des copropriétés et copropriétaires.

7.2. Un message incompatible avec la logique du régime

Après avoir enfin consacré le maintien d'actifs comme principe structurant, avec la Loi 28 de 2019, le législateur introduirait néanmoins une mesure qui en relativise la portée, envoyant ainsi aux administrateurs un message contradictoire selon lequel la planification pourrait revêtir un caractère facultatif.

7.3. Un effet prévisible de report et d'engorgement

Si le projet de loi n° 20 devait être adopté tel que présenté, il est raisonnable d'anticiper l'émergence d'un phénomène de report généralisé dans la mise en œuvre des obligations introduites par le Règlement établissant diverses mesures en matière de copropriété divise, entré en vigueur le 14 août 2025.

Le cadre transitoire actuellement applicable confère en effet une latitude temporelle significative aux syndicats de copropriétaires. Pour la très grande majorité des copropriétés existantes — soit celles dont l'assemblée de transition a été tenue plus de 30 jours avant l'entrée en vigueur du règlement — le carnet d'entretien ainsi que l'étude du fonds de prévoyance doivent être obtenus au plus tard le 14 août 2028, conformément notamment à l'article 151 du projet de loi n° 16. Ce délai de trois ans, bien que justifié par des considérations d'adaptation progressive, crée néanmoins un contexte propice au report des démarches.

À cela s'ajoute un régime différencié applicable aux copropriétés nouvellement constituées, dans lequel le promoteur est tenu de fournir ces outils dans des délais variables (30 jours ou 6 mois suivant l'assemblée de transition, selon les cas). Par ailleurs, un mécanisme de reconnaissance d'équivalences est prévu pour les carnets d'entretien obtenus dans les deux années précédant le 14 août 2025, sous réserve de leur conformité aux exigences réglementaires. Cette pluralité de régimes, bien qu'opérationnelle sur le plan juridique, contribue à complexifier la lecture du droit applicable et à en atténuer la lisibilité pour les acteurs du milieu.

Dans ce contexte, l'introduction, par le projet de loi n° 20, de mesures susceptibles d'être perçues comme des assouplissements — voire des exemptions — risque d'accentuer une tendance naturelle à l'attentisme. Tant que les paramètres précis d'une telle exemption ne seront pas formellement établis par voie réglementaire, notamment par leur

publication à la Gazette officielle, plusieurs syndicats pourraient être tentés de suspendre leurs démarches, dans l'espoir de bénéficier d'un allègement futur. Une telle perception, même erronée, pourrait se traduire par un ralentissement marqué de l'octroi de mandats aux professionnels appelés à réaliser les carnets d'entretien et les études de fonds de prévoyance.

Les effets prévisibles d'une telle dynamique sont multiples :

- un report massif des démarches, concentrant les interventions à l'approche de l'échéance du 14 août 2028 ;
- un engorgement du marché des professionnels qualifiés, dont la capacité d'intervention est structurellement limitée ;
- une hausse des coûts, résultant de la pression accrue sur l'offre de services et du caractère urgent des mandats à réaliser.

À ces considérations s'ajoute un élément préoccupant d'ordre systémique. La période transitoire, qui s'échelonne sur plus de deux ans et demi, s'inscrit dans un contexte où l'expérience récente démontre que la mise en œuvre réglementaire peut accuser des délais importants — le règlement d'application du projet de loi n° 16 ayant lui-même nécessité près de cinq années avant d'entrer en vigueur. Dans un tel environnement, il n'est pas déraisonnable que certains acteurs anticipent, à tort ou à raison, de nouveaux délais ou ajustements, voire des mesures d'exemption à l'approche de l'échéance de 2028.

Cette situation engendre une forme d'incertitude normative difficilement conciliable avec les objectifs de prévisibilité et de rigueur qui devraient caractériser un régime de gouvernance du maintien d'actifs. En permettant l'émergence d'un sentiment d'exonération, même temporaire et infondé, le cadre proposé risque d'encourager l'inaction plutôt que la mise en conformité progressive.

En définitive, l'effet combiné des délais transitoires, de la complexité du régime applicable et de l'incertitude entourant les mesures à venir crée un environnement propice à un déséquilibre opérationnel majeur. Une telle conséquence apparaît en contradiction avec l'objectif même de la réforme de 2019-2025, qui visait à instaurer une culture de planification, de prévoyance et de gestion proactive du patrimoine immobilier collectif.

Si le projet de loi n° 20 était adopté tel que présenté, il est raisonnable d'anticiper que plusieurs syndicats choisiraient de retarder la mise en œuvre de leurs obligations introduites par le Règlement du 14 août 2025, dans l'attente de clarifications.

7.4. Une incohérence avec les autres instruments juridiques

L'attestation sur l'état de la copropriété repose intrinsèquement sur des informations issues du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance, lesquels constituent les assises techniques et financières du régime contemporain de la copropriété divisée.

Ces documents ne sont pas accessoires : ils en structurent le contenu, en assurant à la fois l'exactitude, la complétude et la pertinence des renseignements communiqués, notamment dans un contexte transactionnel.

Or, permettre que l'attestation soit délivrée en l'absence de ces outils fondamentaux introduit une rupture dans la cohérence du régime. Une telle situation fragilise inévitablement la fiabilité de l'information transmise aux acheteurs, en les privant de données essentielles relatives à l'état réel de l'immeuble, à la planification des travaux et à la suffisance du financement requis pour en assurer la pérennité.

Cette période transitoire, marquée par une mise en œuvre incomplète des mécanismes prévus par le législateur, est susceptible de créer une véritable zone d'incertitude. Les acheteurs pourraient alors être confrontés à des attestations dont le contenu varie considérablement d'une copropriété à l'autre, tant en qualité qu'en exhaustivité, sans pouvoir s'appuyer sur des standards uniformes ou sur des données objectivées.

Une telle asymétrie informationnelle n'est pas sans conséquence. Elle affecte directement la capacité de l'acheteur à former un consentement libre et éclairé, tout en augmentant le risque d'erreur quant à la valeur réelle de l'immeuble et aux charges financières futures. À plus grande échelle, cette incertitude est susceptible d'éroder la confiance du public envers le régime de la copropriété divise et de fragiliser le marché transactionnel qui en dépend.

Dans cette perspective, l'absence temporaire des outils structurants que sont le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance ne constitue pas une simple lacune technique : elle compromet l'intégrité même du système d'information mis en place par le législateur, ainsi que les objectifs de transparence et de protection du public qui en constituent le fondement.

7.5. Une atteinte à l'équité entre copropriétés

Les syndicats ayant déjà investi dans ces démarches pourraient, eux, se retrouver désavantagés par rapport à ceux qui en seraient exemptés. Une telle situation créerait une iniquité difficilement justifiable.

7.6. Une incompatibilité technique entre l'exemption du carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance

Les commentaires formulés par les professionnels du milieu mettent en lumière un élément fondamental que le projet de loi 20 ne prend pas suffisamment en considération, à savoir le caractère indissociable du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance.

En effet, le règlement adopté en 2025 en matière de copropriété divise prévoit explicitement que le carnet d'entretien constitue l'assise de l'étude du fonds de

prévoyance. Comme il est indiqué, le carnet doit notamment contenir une estimation de l'état et de la durée de vie utile restante des composantes de l'immeuble, ainsi qu'une planification des réparations majeures et des remplacements à effectuer sur un horizon minimal de 25 ans.

Ces informations ne sont pas purement accessoires : elles constituent le socle technique indispensable à toute projection financière sérieuse.

Ainsi, l'exemption du carnet d'entretien entraînerait, de manière quasi automatique, l'impossibilité de produire une étude du fonds de prévoyance rigoureuse. Comme le souligne clairement l'analyse technique : il est impossible de produire une étude du fonds de prévoyance sans les informations issues du carnet d'entretien.

Le projet de loi no. 20 introduit donc une incohérence structurelle : il permet d'exempter un outil (le carnet d'entretien) dont dépend directement l'autre (l'étude du fonds de prévoyance), tout en maintenant en principe l'obligation de planification financière. En effet, même en exemptant certaines copropriétés de l'obligation de détenir un carnet d'entretien et de faire faire une étude du fonds de prévoyance, il n'en demeure pas moins que l'obligation de constituer un fonds de prévoyance, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et des remplacements des parties communes, demeure en vigueur (article 1071 C.c.Q.).

7.7. Une atteinte aux mécanismes fondamentaux de protection du public

L'incohérence des modifications projetées au projet de loi n° 20 est susceptible d'avoir des répercussions directes sur les mécanismes de protection des copropriétaires et des acheteurs, lesquels reposent en grande partie sur une planification financière rigoureuse et objectivée.

En vertu de l'article 1072 C.c.Q., le conseil d'administration est tenu de fixer les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance. Or, cette obligation ne peut être correctement comprise qu'en lien avec le troisième alinéa de l'article 1071 C.c.Q., qui précise que ces contributions doivent être établies sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance. Autrement dit, le Code civil n'impose pas seulement une obligation de fixer des contributions, mais encadre également la méthode permettant d'en assurer la pertinence et la suffisance.

Dans ce contexte, l'exemption du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance vient fragiliser le fondement même de cet arrimage normatif. Elle prive les syndicats des outils techniques et financiers qui permettent d'objectiver les besoins de l'immeuble et de structurer adéquatement la capitalisation du fonds.

Certes, dans certaines copropriétés de petite taille ou présentant des composantes communes peu complexes, il demeure possible d'estimer de manière approximative certains coûts, notamment en recourant à des données de marché ou à l'expertise

ponctuelle d'entrepreneurs. Toutefois, ces approches demeurent nécessairement limitées et ne sauraient se substituer à une analyse globale, structurée et prospective du cycle de vie des composantes de l'immeuble.

L'enjeu ne réside donc pas uniquement dans la capacité de fixer une contribution, mais bien dans la fiabilité et la cohérence des paramètres sur lesquels elle repose. En l'absence des outils prescrits par le régime actuel, le risque est réel de voir émerger des pratiques hétérogènes, fondées sur des estimations partielles ou insuffisamment documentées, ce qui est susceptible d'affaiblir la qualité de la planification financière.

Cette problématique est d'autant plus préoccupante que le seuil minimal de contribution de 5 %, historiquement prévu à l'ancien article 1072 C.c.Q., a été abandonné au profit d'un modèle fondé sur une planification sur mesure. Le régime actuel repose ainsi entièrement sur la capacité des syndicats à établir des contributions adéquates en fonction des besoins réels de l'immeuble — capacité qui devient nécessairement plus incertaine en l'absence des outils qui en assurent la rigueur.

Dès lors, la question se pose avec acuité : sur quelles bases objectives les administrateurs pourront-ils fixer les contributions requises pour assurer la pérennité de l'immeuble, en l'absence d'une étude structurée et d'un portrait technique fiable? Une telle situation est susceptible de fragiliser, à des degrés variables selon les copropriétés, les mécanismes de protection que le législateur a précisément cherché à renforcer.

7.8. Une rupture avec les exigences de transparence prévues à l'article 1068.1 C.c.Q.

L'exemption envisagée compromet directement le respect des obligations d'information prévues à l'article 1068.1 C.c.Q., lequel encadre l'attestation sur l'état de la copropriété, désormais au cœur du régime de transparence en matière de transactions immobilières.

Cette attestation doit notamment contenir des informations essentielles permettant d'éclairer adéquatement les parties à une transaction, dont :

- le montant du fonds de prévoyance ainsi que les recommandations issues de l'étude ;
- une description des inspections réalisées ;
- les réparations majeures prévues et leurs coûts estimés.

Or, en l'absence d'un carnet d'entretien et d'une étude du fonds de prévoyance, plusieurs de ces informations ne pourront être établies de manière fiable, voire ne pourront être produites du tout. L'attestation se trouverait ainsi privée de son fondement technique et financier, ce qui en altérerait substantiellement la portée et la crédibilité.

Cette situation est susceptible d'entraîner des perturbations importantes dans le déroulement des transactions immobilières. Les courtiers, les acheteurs et les notaires

s'attendent désormais, dans la pratique, à pouvoir s'appuyer sur des documents normés et obligatoires, permettant une évaluation éclairée de l'immeuble et des engagements financiers qui y sont associés. L'absence ou l'insuffisance de ces informations risque de complexifier les vérifications diligentes, d'allonger les délais transactionnels et, dans certains cas, de compromettre la conclusion même des transactions.

Par ailleurs, les conséquences pourraient également se manifester sur le plan assurantiel. Un assureur pourrait légitimement considérer qu'une copropriété qui, à l'échéance du 14 août 2028, ne s'est pas conformée aux exigences relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance présente un profil de risque accru, révélateur de lacunes dans sa gouvernance et sa gestion du maintien d'actifs. Une telle perception pourrait se traduire par des conditions d'assurance plus contraignantes, voire par des difficultés d'accès à certaines couvertures.

En définitive, le projet de loi n° 20 introduit une incohérence manifeste entre, d'une part, les obligations de transparence imposées au syndicat de copropriétaires et, d'autre part, les moyens concrets mis à sa disposition pour s'y conformer. Une telle dissociation est de nature à fragiliser l'ensemble du système d'information en copropriété, au détriment tant de la protection des acheteurs que de la stabilité du marché

7.9. La création de copropriétés à deux vitesses

L'analyse technique met également en évidence un risque systémique : la création de deux catégories de copropriétés.

D'une part, celles qui seront assujetties aux obligations complètes du Code civil du Québec et bénéficieront d'une planification rigoureuse; d'autre part, celles qui seraient exemptées et dont les copropriétaires seraient privés des outils fondamentaux de **connaissance et de prévoyance**.

Cette distinction est difficilement justifiable. Pour rappel: les risques liés à une mauvaise connaissance de l'état physique et financier d'un immeuble ne diminuent pas en fonction de la taille de la copropriété

L'exemption envisagée au projet de loi introduit ainsi une iniquité entre copropriétaires, incompatible avec les objectifs de protection du public poursuivis par le législateur.

7.10. Des modifications projetées qui ne tiennent pas compte d'autres dispositions impératives du Code civil

Le projet de loi n° 20 introduit un régime d'exemption dont la portée soulève des incohérences majeures au regard de plusieurs dispositions impératives du Code civil du Québec. En effet, il permettrait d'exempter certaines copropriétés — dont le nombre et les caractéristiques demeurent à ce stade inconnus, puisqu'ils seraient déterminés par un

éventuel règlement — de l'obligation de détenir un carnet d'entretien (art. 1070.2 C.c.Q.) et de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance (art. 1071 C.c.Q.).

Or, cette approche entre directement en contradiction avec d'autres dispositions du Code civil, qui consacrent le caractère structurant de ces outils. À titre d'exemple, l'article 1106.1 C.c.Q. impose au promoteur l'obligation de transmettre au syndicat, dès les premières étapes de la copropriété, le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance. De même, l'article 1791 C.c.Q. impose des obligations d'information précontractuelle aux promoteurs, lesquelles reposent nécessairement sur l'existence de documents fiables concernant l'état et la planification de l'immeuble.

Dans ce contexte, il est permis d'anticiper qu'en présence d'un régime d'exemption, certains promoteurs pourraient être incités à ne pas faire réaliser ces études.

L'incohérence est d'autant plus marquée que le troisième alinéa de l'article 1071 C.c.Q. demeure inchangé et prévoit que les contributions au fonds de prévoyance doivent être établies sur la base des recommandations issues de l'étude. Ainsi, le législateur maintient une obligation de financement fondée sur une analyse technique... tout en permettant, simultanément, que cette analyse fasse défaut. Il en résulte une contradiction normative manifeste entre l'obligation de résultat (financement adéquat) et les moyens requis pour y parvenir.

Par ailleurs, l'abandon du seuil minimal de contribution de 5 % prévu à l'ancienne version de l'article 1072 C.c.Q. accentue cette incohérence. Sous le régime antérieur, ce plancher constituait un mécanisme de protection minimal. Or, dans le régime actuel, ce seuil a été remplacé par une logique de planification fondée sur l'étude du fonds de prévoyance. Permettre désormais une exemption de cette étude, sans réintroduire de mécanisme minimal de contribution, entraînerait une régression normative pour certaines copropriétés, qui se retrouveraient sans balises financières adéquates.

À cela s'ajoute une contradiction avec l'article 1070 C.c.Q., qui prévoit que le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance font partie intégrante du registre de la copropriété. Ces documents sont donc considérés par le législateur comme essentiels à la vie juridique et administrative du syndicat, au même titre que les autres documents fondamentaux. Autoriser leur absence dans certaines copropriétés revient à fragiliser la cohérence même du registre et, par extension, la qualité de l'information accessible aux copropriétaires et aux tiers.

En définitive, les modifications projetées introduisent une dissociation difficilement justifiable entre, d'une part, les obligations de conservation, de transparence et de planification financière imposées par le Code civil du Québec et, d'autre part, les outils indispensables à leur mise en œuvre. Une telle incohérence est susceptible non

seulement d'affaiblir l'effectivité du régime, mais également de créer des distorsions importantes dans les pratiques des promoteurs et des syndicats, au détriment de la protection du public et de la stabilité du cadre juridique applicable à la copropriété divise.

7.11. Une approche d'exemption à repenser : vers un modèle encadré

Les commentaires techniques que nous avons recueillis ne ferment pas totalement la porte à toute forme d'assouplissement, mais ils proposent une approche radicalement différente.

Plutôt qu'une exemption générale ou réglementairement indéterminée, il est suggéré :

- de maintenir le principe d'universalité du carnet d'entretien;
- de permettre, uniquement dans des cas exceptionnels, une exemption fondée sur une **évaluation professionnelle individualisée**;
- d'encadrer strictement ces cas, notamment pour des copropriétés très simples (ex.: cadastre horizontal, absence de parties communes complexes, nombre limité d'unités).

Une telle approche permettrait de concilier flexibilité et rigueur, sans compromettre les fondements du régime

8. Nécessité d'une approche différenciée et encadrée

Le RGCQ considère que le cadre juridique actuellement en place offre déjà les outils nécessaires pour moduler les exigences applicables aux copropriétés, notamment par voie réglementaire, sans qu'il soit nécessaire d'introduire un principe d'exemption au Code civil.

Une telle modulation pourrait porter sur le niveau de détail du carnet d'entretien, la fréquence de mise à jour et les modalités de réalisation de l'étude du fonds de prévoyance.

Certaines caractéristiques objectives pourraient servir de balises, telles que la nature horizontale de la copropriété, l'absence d'infrastructures communes complexes et un nombre limité d'unités.

Toutefois, ces éléments ne doivent pas conduire à une dispense complète des obligations, mais plutôt à une adaptation proportionnée de leur mise en œuvre.

9. Enjeux de cohérence du Code civil du Québec

La disposition proposée soulève, comme nous l'avons mentionné, des enjeux importants de cohérence interne au sein du Code civil du Québec, lesquels dépassent la seule

question de la planification technique pour s'inscrire dans une logique globale de gouvernance, de transparence et de protection du public.

Le Code civil impose au syndicat de copropriétaires des obligations fondamentales, au premier chef l'obligation de conservation de l'immeuble (art. 1039 et 1073 C.c.Q.), laquelle s'accompagne nécessairement de responsabilités en matière de gestion prudente et de prévoyance financière. Ces obligations ne peuvent être dissociées des outils permettant concrètement leur mise en œuvre.

Or, ces outils — le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance — ne constituent pas de simples instruments accessoires, mais s'inscrivent au cœur même de l'architecture normative du Code civil. Leur importance est d'ailleurs explicitement reconnue à l'article 1070 C.c.Q., qui prévoit qu'ils doivent être conservés au registre de la copropriété et tenus à la disposition des copropriétaires, au même titre que les documents essentiels à la vie juridique et administrative du syndicat.

De plus, l'article 1106.1 C.c.Q. impose au promoteur l'obligation de transmettre au syndicat, dès les premières étapes de sa mise en place, le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, reconnaissant ainsi leur rôle structurant dans la gestion initiale et continue de l'immeuble. Cette obligation s'accompagne d'un régime de responsabilité en cas de défaut, ce qui témoigne de l'importance que le législateur accorde à ces documents.

Dans cette perspective, permettre l'exemption du carnet d'entretien ou de l'étude du fonds de prévoyance introduit une rupture dans la cohérence du régime. Le Code civil continue d'imposer des obligations de conservation, de gestion et de transparence, tout en autorisant, par ailleurs, que les outils essentiels à leur réalisation puissent être écartés dans certains cas.

Une telle dissociation crée une contradiction normative : d'une part, le législateur exige la tenue d'un registre complet, la transmission de documents fondamentaux et une planification rigoureuse; d'autre part, il permet que les éléments au cœur de ces exigences puissent faire défaut.

Cette incohérence est susceptible d'affaiblir la portée effective des obligations imposées au syndicat, de compromettre la qualité de l'information disponible pour les copropriétaires et les acheteurs, et, ultimement, de nuire à la réalisation des objectifs de transparence et de protection du public poursuivis par le Code civil du Québec.

Dans ce contexte, toute mesure d'exemption doit être envisagée avec une extrême prudence, afin d'éviter de désarticuler un régime dont la cohérence repose précisément sur l'intégration de ces outils au sein de son dispositif normatif.

10. Conclusion et recommandation fondamentale

Le Projet de loi n° 20 s'inscrit dans une volonté légitime du législateur d'adapter le cadre juridique aux réalités contemporaines du marché de l'habitation.

Toutefois, cette modernisation s'accompagne de l'introduction d'un mécanisme d'exemption qui soulève des préoccupations majeures quant à la cohérence, à l'efficacité et à la finalité du régime de la copropriété divise.

L'analyse effectuée met en lumière que le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance constituent des instruments intrinsèquement liés, formant le socle technique et financier du maintien des actifs en copropriété. Leur interdépendance est telle que l'affaiblissement de l'un compromet inévitablement la pertinence et la fiabilité de l'autre. En ce sens, leur caractère universel ne relève pas d'un choix accessoire, mais bien d'une exigence structurelle du régime.

Cette problématique revêt une importance particulière en matière de protection des acheteurs. L'attestation sur l'état de la copropriété, prévue au Code civil du Québec, constitue aujourd'hui un outil central d'information dans le cadre des transactions immobilières. Elle repose directement sur les données issues du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance, lesquelles permettent d'évaluer l'état de l'immeuble, les travaux à venir et les engagements financiers anticipés.

Permettre l'exemption de ces outils revient, en pratique, à priver l'attestation de son fondement informationnel. L'acheteur se retrouve alors face à une information incomplète, voire incertaine, quant à l'état réel de la copropriété et aux charges futures qui pourraient lui être imposées. Une telle situation compromet l'équilibre contractuel et affaiblit les mécanismes de protection du public que le législateur a précisément cherché à renforcer au cours des dernières années.

L'introduction d'un pouvoir d'exemption, sans balises législatives précises, crée une incertitude normative importante et ouvre la porte à une application variable, difficilement conciliable avec les objectifs de prévisibilité et d'uniformité du droit. Elle entraîne également des conséquences concrètes, notamment en matière de transparence des transactions et d'équité entre copropriétaires.

De surcroît, cette approche est difficilement compatible avec la diversité des formes de copropriété et la complexité des réalités techniques qui les caractérisent. Elle comporte un risque réel de créer un régime à deux vitesses, dans lequel certains syndicats seraient privés des outils essentiels à une gestion rigoureuse et prévoyante.

Dans ce contexte, le RGCQ réitère clairement sa position : **le principe d'exemption du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance ne devrait pas être maintenu en l'état.**

Le RGCQ considère que les objectifs poursuivis par le législateur peuvent être atteints de manière plus cohérente et efficace par :

- le maintien du caractère universel des obligations fondamentales;
- une modulation encadrée des modalités d'application par voie réglementaire;
- et, le cas échéant, le recours à une évaluation professionnelle permettant d'adapter les exigences à la réalité propre de certaines copropriétés.

Une telle approche permettrait de concilier la nécessaire flexibilité du régime avec les impératifs de rigueur, de transparence et de protection du public, sans compromettre les fondements établis par les réformes récentes.

En définitive, le maintien d'un cadre normatif cohérent et structurant apparaît essentiel pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier collectif, garantir une information fiable aux acheteurs et préserver la confiance du public envers le régime de la copropriété divisée. Toute dérogation à ces principes doit être envisagée avec prudence, rigueur et discernement.
