

Table des matières

<i>In memoriam</i>	V
Remerciements	VII
Table des matières	IX
Préface	XXIII
Prologue	XXVII
INTRODUCTION GÉNÉRALE	
Une nouvelle structure opérationnelle	1
1. Gouvernance, transparence et professionnalisation.....	2
1.1 La copropriété divise comme régime juridique d'interdépendance	2
1.2 De la convention privée à la gouvernance institutionnalisée	3
2. La réforme de 1994 en copropriété divise.....	4
2.1 La reconnaissance d'une personne morale : le syndicat des copropriétaires.....	5
2.2 L'obligation de conservation de l'immeuble.....	7
2.3 Une réforme dynamique dans son intention, incomplète dans son encadrement.....	8
2.4 2008 : le diagnostic d'une « réforme inachevée ».....	10
2.5 Un constat alarmant.....	11
2.6 Un standard pour les fonds de prévoyance.....	12
3. Les travaux préparatoires du Groupe de travail sur la copropriété (2009-2011).....	12
3.1 Constat de carences systémiques en copropriété	13
3.2 Le mandat, les travaux et la portée du rapport (2011)	13
3.3 L'identification des lacunes	14

3.3.1	<i>Planification de l'entretien</i>	14
3.3.2	<i>Fonds de prévoyance</i>	15
3.3.3	<i>Gouvernance</i>	16
3.3.4	<i>Outils normatifs</i>	17
3.3.5	<i>Encadrement des gestionnaires</i>	17
4.	Les travaux préparatoires du Comité consultatif sur la copropriété (2012).....	18
4.1	L'accès à l'information.....	19
4.2	Le carnet d'entretien.....	20
4.3	Le fonds de prévoyance.....	20
4.4	Une étape déterminante vers un cadre structuré de maintien d'actifs.....	21
5.	Du Comité consultatif au Projet de loi 16: un parcours législatif marqué par les aléas politiques.....	21
5.1	Le Projet de loi 401: une première tentative de mise en œuvre avortée.....	22
5.2	Le contexte politique: l'arrivée de la Coalition Avenir Québec (CAQ).....	23
6.	D'une gestion réactive à une gouvernance anticipative et normée.....	23
6.1	Une logique nouvelle: prévoir plutôt que subir.....	24
6.2	Encadrement des syndicats et transparence pour les acheteurs.....	25
6.3	Une évolution législative tributaire d'un encadrement réglementaire.....	25
6.4	Rupture annoncée ou continuité renforcée?.....	25
7.	Le Règlement de 2025: de la norme abstraite à l'outil opérationnel.....	26
8.	Mieux informer les acheteurs en copropriété.....	26
8.1	Une information souvent incomplète pour les acheteurs...	27
8.2	Les limites structurelles de la DRCOP et du questionnaire notaire.....	27
8.2.1	<i>La demande de renseignements au syndicat de copropriétaires (DRCOP)</i>	28
8.2.2	<i>Le questionnaire du notaire</i>	28
8.3	L'émergence de l'attestation sur l'état de la copropriété comme instrument normatif de transparence.....	30

8.4	Gouvernance, entretien et gestion des risques.....	30
8.5	Trois piliers indissociables d'une nouvelle gouvernance ...	31
CHAPITRE I		
	Le carnet d'entretien	33
	Introduction.....	33
1.	L'encadrement réglementaire du carnet d'entretien.....	34
2.	La genèse législative : les travaux du Comité consultatif sur la copropriété.....	35
3.	Les fondements juridiques du carnet d'entretien	35
3.1	Le carnet d'entretien et l'obligation de gouvernance : article 322 C.c.Q	36
4.	La structure tripartite de l'obligation	37
4.1	L'établissement du carnet d'entretien (art. 1, 2 et 3 du Règlement).....	38
4.1.1	<i>Professionnels qualifiés (art. 1 du Règlement).....</i>	38
4.1.2	<i>Les professionnels habilités et l'exigence de compétence.....</i>	38
4.1.3	<i>L'arrimage au système professionnel</i>	39
4.1.4	<i>La nature technique et prospective de l'intervention ...</i>	39
4.1.5	<i>La multidisciplinarité et les limites de compétence</i>	40
4.1.6	<i>L'exigence d'indépendance professionnelle.....</i>	41
4.1.7	<i>La responsabilité décisionnelle du syndicat</i>	42
4.2	Contenu obligatoire du carnet d'entretien (art. 2 du Règlement).....	43
4.2.1	<i>L'inventaire et la consignation des composantes</i>	43
4.2.2	<i>L'importance des plans et devis</i>	45
4.3	Dimension prospective du carnet d'entretien (art. 3 du Règlement).....	45
4.4	Mise à jour du carnet d'entretien (art. 4 du Règlement)...	46
4.5	Révision périodique du carnet d'entretien (art. 5 et 6 du Règlement)	48
4.6	Intégration de la mise aux normes dans le carnet d'entretien.....	49
4.7	Déclaration professionnelle et la valeur probante du carnet d'entretien (art. 6 du Règlement)	50
4.7.1	<i>La déclaration professionnelle comme fondement de la responsabilité</i>	51

4.7.2	<i>La compétence professionnelle et la rigueur de l'analyse.....</i>	51
4.7.3	<i>Le sens de l'expression « par une personne sous sa supervision »</i>	53
4.7.4	<i>La responsabilité professionnelle du signataire</i>	54
4.7.5	<i>Les composantes de la supervision professionnelle...</i>	55
4.7.6	<i>Portée en valeur de la déclaration professionnelle</i>	55
5.	Les composantes de l'immeuble visées par le carnet d'entretien.....	56
5.1	L'identification des parties communes de l'immeuble	57
5.1.1	<i>La nature juridique des parties communes et la mission du syndicat</i>	57
5.1.2	<i>La détermination des parties communes : cadre juridique et méthode d'analyse</i>	58
5.1.3	<i>La présomption légale de l'article 1044 C.c.Q.....</i>	59
5.2	L'identification des parties privatives d'intérêt collectif...	60
5.2.1	<i>Une portée fonctionnelle dépassant les seules parties communes.....</i>	60
5.2.2	<i>L'arrimage entre les obligations individuelles et les interventions collectives.....</i>	62
5.3	La distinction entre identification technique et qualification juridique	64
5.4	La différenciation du carnet d'entretien selon la typologie de la copropriété : verticale ou horizontale...	64
5.5	La copropriété verticale : une division foncière volumétrique	65
5.6	La copropriété horizontale : une division foncière latérale	66
5.7	L'incidence sur le contenu du carnet d'entretien, mémoire normative de l'immeuble.....	67
6.	Mesures transitoires relatives au carnet d'entretien.....	67
6.1	Le carnet d'entretien : une mise en place graduelle jusqu'en 2028.....	68
6.2	Le régime particulier applicable aux assemblées de transition tenues en 2025	68
6.3	Les copropriétés sans assemblée de transition : un silence normatif problématique	69
6.4	La reconnaissance d'équivalences pour les carnets récemment obtenus.....	70

6.5	L'obligation de mise à disposition et le dépôt au registre...	70
6.6	La remise préalable en cas d'assemblée tenue dans les 60 jours.....	71
7.	Le carnet d'entretien comme outil de décision, de formation du prix et de gestion du risque transactionnel.....	72
7.1	De la propriété individuelle à la copropriété : un changement de logique juridique et économique.....	72
7.2	Le rôle du syndicat dans la conservation de l'immeuble	73
7.3	Inspection préachat et limites structurelles en copropriété divise.....	73
7.4	Le devoir de conseil du courtier immobilier quant à l'état des parties communes.....	74
7.5	Le risque managérial et le risque patrimonial : une lecture intégrée.....	76
7.6	Le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance comme instruments de prévention du risque financier	77
7.7	Le carnet d'entretien comme outil de décision et de formation du prix	77
7.8	Information de l'acheteur et vérifications complémentaires	78
7.9	Le carnet d'entretien comme pilier de la décision transactionnelle	78
7.10	L'intégration du carnet d'entretien au registre du syndicat et l'obligation de remise par le promoteur	78
7.10.1	<i>La disposition législative.....</i>	79
7.10.2	<i>L'obligation corrélative du promoteur : l'article 1106.1 C.c.Q.....</i>	79
7.10.3	<i>Portée juridique et fonctionnelle de cette double intégration</i>	80
8.	La responsabilité civile du promoteur en cas de défaut de remise ou de non-conformité du carnet d'entretien.....	81
8.1	Le défaut de remise comme faute civile caractérisée.....	81
8.2	Le carnet non conforme et la faute d'exécution.....	82
8.3	Le lien de causalité et les préjudices indemnifiables.....	82
9.	Le carnet d'entretien comme outil de protection des vendeurs et acheteurs	82
10.	Le carnet d'entretien dans les relations avec les assureurs et les prêteurs	83

11. Le carnet d'entretien et la formation du consentement de l'acheteur	84
12. Le carnet d'entretien comme instrument de rééquilibrage informationnel.....	85
13. Conclusion intermédiaire	85

CHAPITRE II

Étude du fonds de prévoyance.....	87
--	-----------

Introduction.....	87
-------------------	----

1. Une obligation d'ordre public de direction (art. 1071 C.c.Q.)...	87
2. Étude du fonds de prévoyance : prolongement de l'obligation de conservation	88
3. Structure tripartite de l'obligation.....	89
3.1 Désignation des professionnels habilités (art. 7 du Règlement).....	90
3.1.1 <i>Encadrement normatif des compétences</i>	90
3.1.2 <i>Comptables professionnels agréés</i>	91
3.1.3 <i>Expertise hybride: technique, économique et financière</i>	92
4. Composantes financières et techniques visées par l'étude	93
4.1 Lien avec le carnet d'entretien.....	94
4.2 Identification des réparations majeures et remplacements	94
4.3 Estimation des coûts futurs	94
4.4 Intégration des variables économiques (inflation, actualisation).....	95
4.5 Répartition des coûts pour les parties communes à usage restreint.....	95
4.6 Modélisation du cycle de vie de l'immeuble	97
5. Mise à jour de l'étude du fonds de prévoyance.....	98
6. Signature, responsabilité professionnelle et valeur normative (art. 9 du Règlement)	99
7. Mesures transitoires et mise en œuvre progressive.....	100
7.1 Entrée en vigueur du régime réglementaire.....	100
7.2 Régime transitoire et échéances applicables.....	100
7.3 La reconnaissance des carnets d'entretien et des études du fonds de prévoyance antérieures	101

7.4	L'intégration au registre du syndicat	101
7.5	La capitalisation progressive du fonds de prévoyance (10 ans)	102
8.	La sous-capitalisation du fonds de prévoyance	103
8.1	Les causes de la sous-capitalisation.....	104
8.2	Les conséquences économiques et patrimoniales.....	105
8.2.1	<i>Le risque pour l'acheteur: un passif latent.....</i>	106
8.2.2	<i>Incidence sur la valeur marchande</i>	107
8.2.3	<i>L'appel de charges de solidarité et la mutualisation du défaut de paiement</i>	107
9.	Interaction entre le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance	108
10.	Conclusion intermédiaire	109
CHAPITRE III		
	L'attestation sur l'état de la copropriété	111
1.	Un pivot de l'information précontractuelle	111
1.1	La confidentialité des informations communiquées	112
1.2	Un outil de gouvernance.....	113
2.	L'attestation sur l'état de la copropriété : que reste-t-il à éclaircir ?	114
2.1	Le moment où naissent les obligations.....	114
2.2	Le droit à une attestation sans conditions ou restrictions..	115
2.3	Les limites et abus éventuels.....	116
2.4	Les obligations du vendeur et du syndicat.....	116
2.5	Un délai impératif de 15 jours: un mécanisme de rigueur ..	117
2.6	La nature personnelle du droit: qui peut demander l'attestation ?	119
3.	L'attestation reflétant l'état réel et actuel de la copropriété...	120
3.1	De l'exigence d'exactitude et de transparence	120
3.2	De l'exigence de dater et signer l'attestation	121
3.3	L'innovation du Règlement: la normalisation du contenu de l'attestation.....	121
4.	Les modalités de délivrance de l'attestation	123
4.1	La désignation de la personne habilitée à signer.....	123
4.2	Les modalités formelles de signature.....	123

4.3	La signature de l'attestation et les enjeux professionnels afférents	124
4.4	La qualification juridique de la signature : un acte de représentation	125
4.5	Signature de l'attestation et la position des CPA : une lecture critique	126
4.5.1	<i>Une distinction déterminante : le CPA en exercice et le CPA hors exercice</i>	127
4.5.2	<i>Une obligation de rigueur</i>	128
4.6	Les conséquences d'une délivrance irrégulière	128
4.7	De la pratique informelle à l'exigence légale	129
4.8	Vers une attestation enrichie standard	129
5.	Un outil de gouvernance... et de responsabilité civile	130
5.1	La responsabilité du syndicat.....	130
5.2	La responsabilité du signataire de l'attestation	131
5.3	La responsabilité des administrateurs	132
5.3.1	<i>Le cadre juridique et la norme de conduite</i>	132
5.3.2	<i>La notion d'autoriser ou de permettre</i>	132
5.3.3	<i>La variabilité des informations transmises</i>	132
5.3.4	<i>La tolérance face à un processus déficient</i>	133
5.3.5	<i>Les conditions d'engagement de la responsabilité</i>	133
5.4	Une exigence de rigueur documentaire et de professionnalisme.....	133
6.	L'article 1068.2 C.c.Q. : l'information au bénéficiaire du promettant acheteur	134
6.1	Une disposition complémentaire à l'article 1068.1 C.c.Q. .	134
6.2	La vérification de l'intérêt du demandeur par le syndicat ..	135
6.3	Les limites et les bonnes pratiques.....	136
6.4	Complémentarité entre l'attestation normalisée (art. 1068.1 C.c.Q.) et l'accès élargi aux documents (art. 1068.2 C.c.Q.)	136
6.5	Une mécanique collaborative entre les acteurs de la transaction	138
6.6	Un outil de valorisation de l'immeuble et de la gouvernance	138
7.	L'article 1069 C.c.Q. et l'état des charges communes dues.....	139
7.1	La portée de l'article 1069 C.c.Q.	139

7.2	Un mécanisme de recouvrement efficace, mais limité	140
7.3	Une exigence d'information préalable: l'état des charges..	140
7.4	La responsabilité du syndicat et du signataire.....	141
8.	L'attestation et l'état des charges: un flou persistant quant à l'imputation des frais	141
9.	Une obligation à clarifier dans un prochain amendement? ...	142
10.	Les devoirs et obligations des intervenants dans le cadre des transactions immobilières	142
11.	Le courtier immobilier: devoirs et obligations	143
11.1	Le devoir de transparence du courtier immobilier.....	144
12.	L'attestation de l'article 1068.1 C.c.Q. : un outil incontournable.....	145
12.1	Le rôle concret du courtier à la réception de l'attestation ...	145
12.2	Les limites et responsabilités du courtier.....	146
12.3	L'obligation de prévoir une condition suspensive	146
13.	Les conséquences de l'absence ou du refus d'attestation	147
13.1	Responsabilités croisées des courtiers immobiliers.....	148
14.	Le notaire: devoirs et obligations	149
14.1	Le notaire instrumentant la vente et le financement.....	150
14.2	Les vérifications usuelles.....	150
14.3	Les particularités propres à la copropriété	150
14.4	Les limites du mandat et le devoir de vigilance.....	151
15.	Le notaire mandaté à titre de conseil.....	151
15.1	Le rôle du notaire auprès de l'acheteur	152
15.2	Les obligations d'information à l'égard de l'acheteur	152
15.3	Les documents examinés par le notaire	152
15.4	Les limites du champ d'intervention	153
15.5	L'analyse et les recommandations à l'acheteur.....	153
15.6	La responsabilité professionnelle du notaire.....	154
16.	Conclusion intermédiaire	154

CHAPITRE IV

La gouvernance de la copropriété divise	157
--	------------

Introduction générale.....	157
----------------------------	-----

1. Les nouvelles mesures à l'épreuve des pratiques	
--	--

	et du marché.....	158
2.	La planification comme fondement juridique de la gouvernance.....	159
3.	L'encadrement législatif: vers une structuration de l'obligation.....	160
4.	La mission du syndicat: des obligations à la mise en œuvre.....	161
5.	La déclaration de copropriété: outil central de la gouvernance.....	161
5.1	Une portée qui dépasse le simple contrat.....	162
5.2	Une organisation des pouvoirs décisionnels.....	162
5.3	Des règles qui peuvent améliorer la gouvernance.....	163
5.4	Une articulation avec les instruments modernes de gouvernance.....	163
5.5	Un document évolutif au cœur de la gouvernance.....	164
6.	La professionnalisation des acteurs: condition d'effectivité du modèle.....	164
6.1	Une transformation qui dépasse les outils.....	165
6.2	La formation des administrateurs et des gestionnaires....	167
6.2.1	<i>Le conseil d'administration: un organe central aux compétences inégales.....</i>	167
6.2.2	<i>La fonction décisionnelle des administrateurs.....</i>	168
6.2.3	<i>Le rôle des gestionnaires: une exécution spécialisée...</i>	169
6.3	Le constat empirique: un déficit de formation persistant...	169
6.4	Les limites du modèle bénévole.....	170
6.5	Une tension accentuée par la réforme et les comparaisons externes.....	170
6.6	L'encadrement professionnel et les standards de pratique.....	171
6.7	Les acteurs pivots de la copropriété moderne.....	173
6.8	Le démarrage de la copropriété: une étape structurante de gouvernance.....	174
6.8.1	<i>L'assemblée de transition: point d'ancrage, mais non aboutissement.....</i>	175
6.8.2	<i>Une transition déficiente aux conséquences durables..</i>	175
7.	La gouvernance comme variable économique déterminante.....	176

7.1	La méthode des comparables et son cadre juridique.....	176
7.2	Les limites de la méthode des comparables en copropriété divise.....	178
7.3	En copropriété, une distinction selon la taille de l'immeuble.....	178
7.4	Les limites de la méthode des comparables.....	179
7.5	Vers une intégration de la gouvernance dans la valeur ...	180
7.6	Transition de l'asymétrie d'information au risque financier réel.....	180
7.6.1	<i>Les quatre niveaux de dépenses et le risque managérial.....</i>	181
7.6.2	<i>La sous-évaluation des charges communes et le recours structurel aux cotisations spéciales.....</i>	182
7.6.3	<i>Un déséquilibre structurel: la dissociation entre financement et besoins réels.....</i>	182
8.	L'intervention du législateur: vers un rééquilibrage du modèle.....	183
9.	La gouvernance financière comme signal de marché.....	184
10.	L'attestation comme correctif informationnel du marché.....	185
11.	La gouvernance face au marché immobilier.....	186
11.1	De l'intuition à la démonstration économique.....	186
11.2	La gouvernance comme facteur de risque économique ...	186
11.3	Le rôle structurant de l'information.....	187
11.4	L'adaptation des méthodes d'évaluation à la réalité de la copropriété.....	187
11.5	L'apport de la méthode des sommations: vers une évaluation intégrée.....	188
12.	Le coût économique du déficit de gouvernance.....	188
12.1	L'incertitude informationnelle et les limites de l'évaluation.....	189
12.2	La quantification du déficit de gouvernance: l'apport de la méthode des sommations.....	189
12.3	Les manifestations concrètes du coût du déficit de gouvernance.....	190
13.	L'assurabilité comme indicateur émergent et facteur structurant de la valeur.....	191
13.1	L'obligation d'assurance du syndicat (art. 1073 C.c.Q.).....	191

13.2	La fonction économique de l'assurance : protection et financement.....	192
13.3	L'assurabilité comme facteur d'accès au marché et de formation des prix.....	192
13.4	L'assurabilité comme révélateur de la qualité de la gouvernance.....	193
13.5	Le rôle de l'attestation sur l'état de la copropriété : transparence, cohérence et risques déclaratifs	194
13.6	Une tension entre les obligations déclaratives envers l'assureur et celles de l'attestation.....	195
13.7	Synthèse: l'assurabilité comme condition de valeur	196
14.	La gouvernance comme enjeu de sécurité et de responsabilité : illustrations empiriques.....	196
14.1	L'effondrement de Surfside, en Floride : l'aboutissement d'un déficit de gouvernance.....	196
14.2	Les effondrements à Marseille : la responsabilité des acteurs.....	198
14.3	Les réponses normatives aux défaillances de gouvernance	199
14.4	Le Québec: l'intervention municipale comme réponse possible aux défaillances de gouvernance immobilière...	201
15.	Les acteurs du marché et la redéfinition des responsabilités	202
15.1	Le courtier immobilier: obligation d'information et transparence du prix.....	203
15.1.1	<i>D'un déficit informationnel à un apport structurant..</i>	204
15.1.2	<i>Le courtier comme relais informationnel et acteur du consentement</i>	204
15.1.3	<i>Une tension structurelle entre intérêt commercial et transparence.....</i>	204
15.1.4	<i>Vers une spécialisation du courtage en copropriété..</i>	205
15.2	L'évaluateur agréé: rigueur et prise en compte du risque	206
15.2.1	<i>Un acteur de l'évaluation et de la production de l'information</i>	206
15.2.2	<i>Une implication directe dans les outils de gouvernance de la copropriété.....</i>	207
15.2.3	<i>L'intégration du risque de gouvernance dans l'analyse de la valeur.....</i>	207

15.2.4	<i>Une adaptation nécessaire des pratiques, plutôt que des méthodes</i>	208
15.2.5	<i>Le cadre normatif et les standards professionnels</i>	208
15.2.6	<i>L'ouverture aux standards internationaux et la conclusion</i>	209
15.3	L'acheteur et le vendeur : information, garantie et transfert du risque	209
16.	Vers une redéfinition des standards juridiques et professionnels	210
17.	Synthèse : de la valeur à la sécurité	210
18.	Vers une gouvernance durable	210
19.	Conclusion – De la norme à la culture	211
19.1	Une transformation normative qui exige désormais des compétences spécialisées.....	211
19.2	La professionnalisation des gestionnaires et des courtiers : une nécessité incontournable.....	212
19.3	Vers l'émergence d'une copropriété exemplaire et durable.....	214
	Table de la jurisprudence.....	215
	Bibliographe, thèses, rapports.....	217