



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Mémoire sur les recommandations législatives non retenues en matière de copropriété divise

**Présenté à Mme France-Élaine Duranceau, ministre responsable de
l'Habitation**

**Par Me Yves Joli-Coeur, avocat émérite, membre du comité consultatif sur la
copropriété (2012) et président du Regroupement des gestionnaires et
copropriétaires du Québec**

21 mai 2025

1.	Introduction.....	3
2.	Plans de garantie	4
2.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	4
2.2	Constat québécois	4
2.3	Recommandations	5
3.	Information aux acheteurs et administrateurs.....	5
3.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	5
3.2	Constat québécois	5
3.3	Recommandations	6
4.	Copropriétés indivises et financement	6
4.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	6
4.2	Constat québécois	7
4.3	Recommandations	7
5.	Gestion et professionnalisation	8
5.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	8
5.2	Constat québécois	8
5.3	Recommandations	9
6.	Travaux, carnet d'entretien et fonds de prévoyance.....	10
6.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées (ou encore) au cadre législatif actuel : 10	
6.2	Constat québécois	10
6.3	Recommandations	11
7.	Financement des travaux	11
7.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	11
7.2	Constat québécois	12
7.3	Recommandations	12
8.	Résolution des conflits	13
8.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	13
8.2	Constat québécois	13
8.3	Recommandations	14

9.	Fusions et scissions de copropriété.....	15
9.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	15
9.2	Constat québécois	15
9.3	Recommandations	16
10.	Copropriétés en difficulté	16
10.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	16
10.2	Constat québécois.....	17
10.3	Recommandations	17
11.	Copropriétés par phases	18
11.1	Recommandations qui n’ont pas été intégrées au cadre législatif actuel.....	18
11.2	Constat québécois	18
11.3	Recommandations	19
12.	Conclusion	20

1. Introduction

Depuis la publication, en 2012, du rapport du Comité consultatif sur la copropriété, plusieurs de ses recommandations ont été mises en œuvre par le législateur québécois, notamment par l'entremise des projets de loi 141 (2018), 16 (2019) et 41 (2020). Ces avancées ont permis d'encadrer plus rigoureusement certaines dimensions du régime de la copropriété divise, telles que la gestion financière, les obligations d'entretien et les règles de gouvernance. Néanmoins, un nombre significatif de recommandations demeure à ce jour sans suite, ce qui fragilise l'ensemble du modèle québécois de la copropriété.

Le présent mémoire vise à identifier ces recommandations législatives toujours en attente, à en exposer les conséquences concrètes sur la gestion des copropriétés et la protection des copropriétaires, et à proposer des pistes de réforme inspirées des meilleures pratiques observées au Canada et à l'international.

Ce travail est présenté par Me Yves Joli-Coeur, avocat émérite, qui a eu l'honneur de siéger au sein du Comité consultatif sur la copropriété en 2012, et qui agit aujourd'hui à titre de président du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ).

Le RGCQ joue un rôle essentiel dans l'écosystème québécois de la copropriété. Depuis plus de 25 ans, cet organisme à but non lucratif regroupe des dizaines de milliers de copropriétaires, d'administrateurs bénévoles et de gestionnaires professionnels partout dans la province. Il œuvre à la formation, l'information et la défense des intérêts collectifs en matière de copropriété divise. Le RGCQ est aussi un interlocuteur reconnu auprès des instances gouvernementales et législatives, et participe activement à toutes les consultations publiques sur les projets de réforme touchant ce domaine.

Fort de cette expertise terrain et institutionnelle, le RGCQ constate, jour après jour, les impacts de l'inaction législative sur les syndicats de copropriétaires. Il devient donc impératif de compléter les réformes amorcées, en abordant les angles morts laissés en suspens, pour assurer la sécurité juridique, la viabilité économique et la stabilité sociale du parc de copropriétés québécois.

Ce mémoire se veut une contribution lucide et constructive aux travaux gouvernementaux en cours, dans l'espoir d'une relance législative cohérente, équitable et moderne en matière de copropriété divise.

2. Plans de garantie

Malgré certaines avancées législatives, dont les ajustements récents prévus au projet de loi 76 de 2024, plusieurs recommandations structurantes du Comité consultatif demeurent lettre morte. Or, ces lacunes ont des effets directs sur la protection des acheteurs d'unités en copropriété, en particulier dans le contexte des immeubles de grande hauteur, qui ne sont pas visés par la Garantie de construction résidentielle (GCR).

2.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 1.1 - Plans de garantie » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

- **1.1.1** Étendre la garantie obligatoire aux termes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à tous les types d'immeubles construits ou transformés en copropriété divise;
- **1.1.2** Prendre les mesures nécessaires afin d'éviter la confusion chez les acheteurs entre les plans obligatoires et conventionnels de garantie;
- **1.1.3** Imposer une surveillance active et directive des travaux sur les chantiers. (Certes, le projet de loi 76 de 2024 vise à introduire une certaine surveillance des chantiers de construction, mais nous ne connaissons actuellement ni les détails, ni les conditions et paramètres de ce que la Régie du Bâtiment devrait mettre sur pied, d'ici le printemps 2026. Cependant, le peu d'indices présents dans la loi sanctionnée laissent entrevoir que cette surveillance des chantiers ne sera pas aussi exhaustive que ce que l'on peut observer en Ontario, par exemple).
- **1.1.4** Délais de réclamation par les acheteurs à être révisés et publiés;
- **1.1.5** Que le formulaire de contrat de vente soit modifié pour faire référence au plan de garantie et à l'administrateur du plan;

2.2 Constat québécois

Le Québec ne prévoit aucun mécanisme équivalent à la garantie décennale française. Les immeubles de grande hauteur, sont exclus du plan de garantie obligatoire administré par la GCR (Garantie de construction résidentielle), et se retrouvent sans protection efficace en cas de vices majeurs affectant la solidité de l'ouvrage. Il en va de même pour les bâtiments patrimoniaux transformés en copropriété, lesquels échappent eux aussi à toute protection efficace, malgré leur reconversion visant à préserver le patrimoine bâti québécois.

Ce vide juridique fragilise autant les acquéreurs que les syndicats de copropriétaires, qui doivent souvent assumer collectivement d'importants coûts de réfection, en plus des coûts engendrés par les recours judiciaires qu'ils doivent entreprendre.

2.3 Recommandations

Dans une perspective d'harmonisation avec les meilleures pratiques internationales, il devient urgent de combler cette lacune. À défaut d'étendre la couverture actuelle de la GCR, il convient d'introduire **une garantie obligatoire inspirée du modèle français, imposant à tous les constructeurs de couvrir pendant dix ans les dommages compromettant la solidité ou la destination de l'immeuble**. Appliquée automatiquement à l'ensemble des intervenants à l'acte de construire, cette garantie constituerait un levier de responsabilisation et une protection durable pour les copropriétaires québécois.

3. Information aux acheteurs et administrateurs

3.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 1.2 - Information aux acheteurs » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Malgré l'adoption de plusieurs mesures législatives visant à encadrer la vente d'unités en copropriété, notamment par la modification des articles 1785, 1787 et 1788 C.c.Q. ainsi que par l'introduction imminente de l'attestation du syndicat (art. 1068.1 C.c.Q.), certaines recommandations fondamentales du comité consultatif n'ont pas été mises en œuvre :

- **1.2.4** Qu'une brochure d'information destinée aux acheteurs en copropriété soit préparée et mise à leur disposition par une source gouvernementale impartiale;
- **1.2.5** Qu'un document d'information type, clair et à jour, soit mis à la disposition des administrateurs et dirigeants de syndicats par le Gouvernement du Québec.

3.2 Constat québécois

Le Québec ne dispose toujours pas de documents officiels standardisés pour guider les acheteurs dans leur compréhension du régime de copropriété, qui s'avère de plus en plus complexe, ni pour soutenir les administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions. Cette lacune est d'autant plus préoccupante que le marché de la copropriété est en forte croissance, et que les erreurs de gestion ou les malentendus juridiques peuvent avoir des conséquences graves.

Par comparaison, l'Ontario a mis en place, par l'entremise de son Office de la copropriété, un système robuste de diffusion d'information et de formation. **Les administrateurs doivent nécessairement suivre un programme de formation reconnu**, et les

acheteurs ont accès à des guides obligatoires sur les implications juridiques et financières de l'acquisition d'une unité de copropriété. Il est difficile de comprendre pourquoi les acheteurs et administrateurs de copropriétés québécoises ne disposent pas d'outils aussi essentiels.

3.3 Recommandations

Le législateur québécois doit remédier à cette carence en adoptant une approche proactive et pédagogique, conforme au principe de transparence contractuelle. Il est recommandé :

- Que soit produit et diffusé un **guide d'information officiel à l'intention des acheteurs**, expliquant les droits, obligations et risques associés à l'achat en copropriété divise, incluant un glossaire juridique vulgarisé;
- Que le Gouvernement du Québec élabore un **document type à l'intention des administrateurs de syndicats**, précisant leurs responsabilités, le rôle du conseil d'administration, les règles de gouvernance et les obligations comptables;
- Que soient considérées des **formations de base obligatoires pour les administrateurs** nouvellement élus, comme cela se fait dans d'autres juridictions, notamment en Ontario.

Ces mesures contribueraient à améliorer la compréhension générale du régime de copropriété, à réduire les conflits, et à rendre plus efficace la gestion interne des syndicats.

4. Copropriétés indivises et financement

La recommandation du Comité consultatif à l'effet de modifier l'article 1021 C.c.Q. afin d'améliorer la clarté juridique n'a pas été suivie.

4.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 1.6 – L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Le Comité consultatif a exprimé son appui à la recommandation du Groupe de travail en matière de copropriété indivise, qui visait une meilleure accessibilité au crédit hypothécaire pour les indivisaires. Bien que cette question ait suscité peu de commentaires écrits dans le cadre des consultations publiques tenues en 2012, plusieurs des mémoires reçus soulignaient néanmoins des difficultés majeures liées au

financement en indivision. Ces témoignages faisaient état d'un déséquilibre important entre la copropriété divise — mieux encadrée — et l'indivision, souvent perçue comme le parent pauvre du droit immobilier résidentiel au Québec.

En particulier, les membres du Comité ont souligné que l'actuelle rédaction de l'article 1021 du Code civil du Québec nuit à l'accessibilité au financement hypothécaire en indivision. Cette disposition permet actuellement à un indivisaire de forcer le partage du bien indivis, ce qui crée une insécurité juridique pour les institutions financières appelées à consentir un prêt hypothécaire sur une quote-part indivise.

À cet égard, le Comité a recommandé de supprimer la dernière partie de l'article 1021 C.c.Q., de sorte que cet article se termine simplement par les mots « à moins qu'il n'ait consenti au partage », si cela est jugé pertinent par le législateur. Une telle modification aurait pour effet d'accroître la protection juridique du créancier hypothécaire, tout en favorisant l'octroi de prêts en indivision.

4.2 Constat québécois

À ce jour, aucune réforme législative n'a été entreprise pour corriger cette situation. L'indivision demeure peu encadrée et sujette à des incertitudes juridiques importantes. Ce vide législatif limite les possibilités d'accès au financement pour les acheteurs de parts indivises, notamment dans des secteurs urbains où l'indivision représente une option de plus en plus utilisée, faute de logements abordables en copropriété divise.

Cette insécurité contractuelle freine l'intervention des prêteurs hypothécaires, qui hésitent à s'engager dans des dossiers où le partage peut être forcé unilatéralement. Ce frein nuit à l'accession à la propriété pour de nombreux ménages québécois et accroît les inégalités entre les types de copropriété. Il en résulte une forme de précarité juridique pour les indivisaires, malgré leur contribution réelle au marché immobilier résidentiel.

4.3 Recommandations

Afin d'assurer une meilleure protection du créancier hypothécaire et de faciliter l'accès au crédit pour les indivisaires, il est recommandé que :

Le législateur **modifie l'article 1021 C.c.Q. afin de supprimer la dernière partie de la disposition**, qui permet actuellement à un indivisaire de forcer le partage même si une convention contraire a été conclue;

L'article soit reformulé de manière à se terminer par : « à moins qu'il n'ait consenti au partage », renforçant ainsi la portée des conventions entre indivisaires et la sécurité des créanciers;

Cette réforme soit accompagnée **d'une campagne d'information à l'intention des notaires, juristes et institutions financières**, pour favoriser une meilleure compréhension du régime de l'indivision et de ses implications contractuelles.

Ces mesures, modestes mais structurantes, permettraient de rétablir un équilibre entre les différents modes de détention en copropriété, et contribueraient à une accessibilité accrue à la propriété résidentielle pour une part significative de la population québécoise.

5. Gestion et professionnalisation

5.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 2.2 – La gestion des copropriétés » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Certaines recommandations essentielles du comité consultatif visant à professionnaliser et à structurer la gestion des copropriétés divisées n'ont toujours pas été retenues par le législateur, en dépit de leur importance, notamment :

- **2.2.1** Préparer et rendre accessible une **brochure d'information** destinée aux administrateurs et aux gestionnaires de copropriété (voir également la recommandation 1.2.5);
- **2.2.1-1** Mettre en place des **cours de formation accessibles** pour les administrateurs bénévoles, afin de leur permettre de comprendre adéquatement leurs obligations juridiques, financières et administratives;
- **2.2.2** Instaurer un **encadrement professionnel obligatoire** des gestionnaires de copropriété, par l'intermédiaire d'un ordre ou d'un organisme de contrôle reconnu, à l'instar de l'OACIQ dans le domaine du courtage immobilier.

5.2 Constat québécois

En dépit de l'évolution du droit de la copropriété et de la complexité croissante de la gestion des immeubles établis sous ce régime, les administrateurs de syndicats continuent bien souvent d'agir sans avoir accès à une formation minimale et sans outils adaptés. Cela mène à des erreurs de gestion, des décisions irrégulières, et parfois à des conflits coûteux pour la collectivité.

Par ailleurs, les gestionnaires professionnels ne sont soumis à aucune exigence de formation, d'adhésion à un code de déontologie ou de surveillance disciplinaire, ce qui contraste avec les pratiques en vigueur dans d'autres secteurs régulés au Québec.

L'absence de cadre professionnel contribue à une grande disparité de compétence et de qualité de service, dans un domaine où les enjeux financiers et légaux sont considérables.

Le projet de loi 401 qui avait été déposé à l'Assemblée nationale, en 2018, comportait un article 53 visant à introduire un article 1085.1 au Code civil du Québec, à l'effet d'exiger que toute personne exerçant les fonctions de gérant de copropriété, autant individuellement que pour le compte d'une personne morale, une société ou une fiducie, soit membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement, ou qu'elle ait suivi avec succès une formation reconnue par ce règlement. On prévoyait également la possibilité que ce règlement du gouvernement assujettisse l'exercice des fonctions de gérant de copropriété à d'autres conditions et de préciser les modalités d'exercice de ces fonctions.

Le projet de loi 16, en 2019, a repris sensiblement les dispositions du projet de loi 401 en matière de copropriété divise, parfois même textuellement, mais a occulté complètement le sujet de la professionnalisation et de la formation des activités de gestion, ce que l'Ontario a pourtant décidé de mettre en place législativement en 2015. Des mesures semblables existent également en Belgique, notamment.

5.3 Recommandations

Le législateur doit intervenir pour professionnaliser la gestion des copropriétés et renforcer les outils à la disposition des administrateurs bénévoles. À cette fin, il est recommandé :

- De mandater un organisme public ou parapublic pour produire **un guide officiel à l'usage des administrateurs et gestionnaires**, vulgarisant leurs rôles, responsabilités, limites de pouvoir et bonnes pratiques;
- D'établir un **programme de formation obligatoire de base pour les administrateurs** élus, gratuit ou à faible coût, accessible en ligne ou en présentiel;
- De créer ou de désigner un **organisme chargé de l'encadrement des gestionnaires de copropriété**, avec des exigences d'admission, un code d'éthique, un processus disciplinaire et un registre public, à l'image de l'OACIQ. À titre de référence, la Belgique s'est aussi dotée d'un tel organisme de contrôle de la profession de syndic de copropriété.

Ces mesures sont indispensables pour assurer une gestion rigoureuse et éthique des syndicats de copropriétaires, réduire les litiges, et protéger l'intérêt collectif des copropriétaires québécois.

6. Travaux, carnet d'entretien et fonds de prévoyance

6.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées (ou encore) au cadre législatif actuel :

Nous sommes toujours en attente de l'entrée en vigueur des dispositions de l'article 1070.2 C.c.Q. (obligation d'un carnet d'entretien) et du premier alinéa de l'article 1106.1 C.c.Q.

Point « 2.3.2 – Fonds de prévoyance » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Les modifications législatives prévues à l'article 1071 C.c.Q. relativement à l'étude du fonds de prévoyance, de même qu'au premier alinéa de l'article 1106.1 C.c.Q., ne sont toujours pas mises en vigueur.

Point « 2.3.2.3-1 – Placements à long terme et mutualisation » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Le Comité consultatif avait recommandé que les administrateurs puissent recourir à des véhicules de placement à long terme pour les sommes du fonds de prévoyance, sans devoir obtenir une autorisation du tribunal ou de l'Autorité des marchés financiers.

L'article 1071 C.c.Q., bien que modifié en partie, continue de restreindre cette possibilité, en imposant que le fonds soit partiellement liquide et garanti.

Point « 2.3.3 – Financement des travaux » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

L'article 1097 (2) C.c.Q. permet la constitution d'une hypothèque mobilière pour le financement de travaux de transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes, avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. Toutefois, les recommandations visant à faciliter et encadrer plus efficacement cette possibilité de financement (recommandations 2.3.3.1 (1) et (2)) n'ont pas été retenues.

6.2 Constat québécois

Les outils juridiques et financiers mis à la disposition des syndicats pour planifier, financer et exécuter les travaux majeurs d'entretien et de mise à niveau demeurent insuffisants ou inopérants dans la pratique. Cette situation est d'autant plus préoccupante que l'état de dégradation de plusieurs copropriétés s'aggrave, en raison d'un entretien déficient ou d'un sous-financement chronique des fonds de prévoyance.

Le carnet d'entretien, dont l'adoption est retardée, représente pourtant un levier structurant pour planifier les interventions à long terme et éviter les situations de crise. De même, l'incapacité de réaliser des placements à plus long terme, mutualisés entre copropriétés, empêche une gestion efficiente du fonds de prévoyance. Enfin, les mécanismes actuels de financement sont peu utilisés en raison de leur lourdeur procédurale et d'un encadrement juridique inadéquat.

6.3 Recommandations

Le législateur québécois doit compléter la réforme amorcée et :

- **Mettre en vigueur sans délai** les articles 1070.2 et 1106.1 C.c.Q. relatifs au carnet d'entretien et les amendements à l'article 1071 C.c.Q. relatifs à l'étude du fonds de prévoyance;
- **Amender également l'article 1071 C.c.Q.** afin de permettre expressément aux syndicats d'investir une partie de leur fonds de prévoyance dans des véhicules de placement à plus long terme, sous réserve de critères de prudence et de sécurité, sans devoir obtenir d'autorisations externes;
- **Favoriser la mutualisation des fonds de prévoyance**, notamment par la création de véhicules collectifs gérés par des entités reconnues, afin de réduire les coûts de gestion et d'optimiser les rendements à long terme;
- **Mieux encadrer le recours au financement hypothécaire collectif** pour les travaux majeurs (révision de l'article 1097 C.c.Q.), en prévoyant des conditions de mise en œuvre claires, accessibles et sécurisantes pour les copropriétaires.

Ces mesures renforceront la viabilité économique des copropriétés, amélioreront leur entretien à long terme, et limiteront les risques de détérioration prématurée du patrimoine bâti québécois.

7. Financement des travaux

7.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 2.3.3 – Le financement des travaux » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Bien que l'article 1097 (2) C.c.Q. prévoit la possibilité pour un syndicat de constituer une hypothèque mobilière afin de financer des travaux de transformation, d'agrandissement

ou d'amélioration des parties communes, les recommandations du Comité consultatif visant à faciliter et structurer le financement collectif des travaux n'ont pas été retenues.

De plus, aucune disposition législative n'a été mise en place pour favoriser la mutualisation des fonds de prévoyance entre syndicats de copropriétaires, ni pour permettre une gestion centralisée et sécurisée de ces fonds à l'échelle nationale ou régionale.

7.2 Constat québécois

La sous-capitalisation chronique de nombreux syndicats de copropriétaires, combinée à la faiblesse des rendements obtenus sur les placements actuels (souvent inférieurs à l'inflation), compromet la capacité réelle d'assurer l'entretien préventif et les travaux majeurs à long terme.

En l'absence d'actifs hypothécables, les syndicats sont rarement admissibles à des prêts bancaires. Cette absence de levier financier pousse certains conseils d'administration à commettre des irrégularités, notamment en puisant dans le fonds de prévoyance pour combler des déficits du compte d'opération. Par ailleurs, les cotisations spéciales ponctuelles sont souvent mal perçues par les copropriétaires et difficilement mobilisables en temps de crise.

Pourtant, une solution structurante existe : la mutualisation volontaire des fonds de prévoyance, sous l'égide d'un organisme public ou semi-public. Un tel modèle, comparable à un « Fonds bleu » dédié à la copropriété, permettrait d'enclencher un cercle vertueux en matière de rendement, de gestion, de financement et de transparence.

7.3 Recommandations

Il est recommandé que le législateur explore et mette en œuvre un mécanisme de mutualisation volontaire des fonds de prévoyance, qui permettrait :

- Une **gestion centralisée sécurisée des fonds**, confiée à un organisme public ou parapublic;
- Un **rendement accru des sommes investies**, sans risque additionnel pour les syndicats;
- Une capacité d'emprunt collective pour les syndicats sous-capitalisés, avec des conditions préférentielles;
- Une réduction des contributions annuelles exigées aux copropriétaires, grâce aux revenus générés;
- Une dissuasion naturelle contre les affectations illégales du fonds de prévoyance;

- Le tout créant ainsi une **stimulation directe de l'économie québécoise**, notamment dans le secteur de la construction (plus de nouveaux immeubles), de la rénovation (maintien de la qualité du parc immobilier) et de l'adaptation énergétique et climatique (plus d'argent disponible à cette fin pour les syndicats).

Un tel outil concilierait solidarité intersyndicale, sécurité financière, transparence administrative et développement régional durable. Ce serait à la fois un levier de gouvernance améliorée et un catalyseur d'investissements structurants dans le parc immobilier résidentiel du Québec.

8. Résolution des conflits

8.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Malgré les constats partagés lors des Journées de consultation et du Forum sur la copropriété, les recommandations du Comité consultatif visant à instaurer un cadre de règlement des différends en copropriété **n'ont pas été retenues à ce jour**. En particulier :

Point « 2.7 – Résolution des conflits en copropriété » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

- **2.7.1** Aucune diffusion institutionnelle structurée n'a été mise en place pour encourager le recours à la **médiation** ou à l'**arbitrage**, ni pour favoriser leur insertion systématique dans les déclarations de copropriété;
- **2.7.2** Le gouvernement n'a toujours pas créé d'**organisme public dédié au règlement des litiges en copropriété**, ni de tribunal spécialisé, ni de structure de prévention et de soutien aux syndicats en difficulté.

Ces recommandations étaient pourtant appuyées par un large consensus lors des consultations, et figuraient parmi les priorités pour renforcer l'accès à la justice et prévenir les impasses administratives.

8.2 Constat québécois

À ce jour, le Québec ne dispose d'**aucune instance spécialisée** pour traiter les litiges en copropriété. Le règlement des conflits passe nécessairement par les tribunaux de droit commun (Cour du Québec ou Cour supérieure), souvent coûteux, longs, et peu adaptés à la nature communautaire et répétitive des litiges en copropriété.

Il n'existe pas non plus d'**organisme public de soutien** capable de diffuser de l'information vulgarisée sur les droits et obligations en copropriété, ni de fournir un appui structurel aux syndicats en difficulté ou aux copropriétaires désorganisés.

À titre de comparaison, l'Ontario a mis en place l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC), ainsi que le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC), une instance spécialisée, entièrement numérique, qui permet de régler les différends en matière de copropriété de façon rapide, abordable et structurée. L'OOSC joue également un rôle clé en matière de sensibilisation, de formation et de renforcement de la gouvernance des syndicats de copropriétaires

8.3 Recommandations

Le législateur québécois doit instaurer une structure institutionnelle adaptée au règlement des conflits en copropriété, afin de désengorger les tribunaux, améliorer l'accès à la justice, et soutenir les syndicats et copropriétaires en difficulté. Il est recommandé :

- Que le Québec **crée une instance administrative spécialisée**, comparable au TASC ontarien, avec compétence pour trancher les différends les plus fréquents en copropriété (accès aux documents, irrégularités d'assemblées, non-respect de la déclaration, etc.);
- Que soit mis sur pied un **organisme public ou paraétatique (ex. : Régie de la copropriété)**, ayant pour mission :
 - De diffuser l'information juridique de manière accessible;
 - De promouvoir activement la médiation et l'arbitrage, notamment par des guides, des outils de rédaction et des formations;
 - D'offrir du soutien direct aux syndicats en difficulté administrative, financière ou relationnelle;
- Que des **modifications soient apportées au Code civil du Québec pour favoriser l'inclusion obligatoire de clauses de médiation ou d'arbitrage** dans les déclarations de copropriété nouvellement rédigées.

Cette réforme serait porteuse de justice préventive, de cohésion communautaire, et permettrait de faire du Québec un modèle de gouvernance en matière de copropriété divise.

9. Fusions et scissions de copropriété

9.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 2.9 – Fusions et scissions de copropriété » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Le Comité consultatif recommandait de modifier le *Code civil du Québec* afin d'autoriser explicitement les fusions de copropriétés et de syndicats de copropriétaires, en précisant tant les aspects relatifs au droit des biens qu'à ceux liés au droit des personnes morales. À ce jour, aucune disposition législative ne traite de manière explicite de cette réalité pourtant de plus en plus fréquente sur le terrain.

Plus précisément, la recommandation 2.9.1 proposait :

- La tenue d'une assemblée distincte dans chacun des syndicats impliqués, à laquelle l'approbation des trois quarts (75 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés serait requise pour :
 - Autoriser le processus de fusion;
 - Approuver la nouvelle déclaration de copropriété fusionnée (sauf si déjà annexée aux déclarations existantes);
 - Accepter une nouvelle répartition des valeurs relatives, établie par un évaluateur agréé, malgré les dispositions actuelles de l'article 1102 C.c.Q.

9.2 Constat québécois

Le droit québécois demeure muet quant aux mécanismes juridiques permettant la fusion ou la scission de copropriétés. Or, dans la réalité, des contextes justifient pleinement ce type d'opération : regroupement de phases, simplification administrative, réorganisation territoriale, ou optimisation des ressources partagées.

L'absence d'un cadre légal clair entraîne un recours incertain et complexe à des techniques d'ingénierie juridique, parfois peu sécurisantes pour les copropriétaires, les notaires ou les prêteurs. De plus, certains projets potentiellement bénéfiques pour les copropriétaires ou les municipalités sont abandonnés faute de fondement légal adéquat pour fusionner des entités existantes ou scinder un syndicat devenu trop vaste ou ingérable.

9.3 Recommandations

Le *Code civil du Québec* devrait être modifié pour :

- **Encadrer expressément les fusions et scissions de syndicats de copropriétaires**, en prévoyant les règles applicables tant à la modification des déclarations qu'au transfert des droits et obligations entre syndicats;
- Établir un **processus de décision démocratique** impliquant les copropriétaires, avec un seuil d'approbation clair (75 %), et des garanties quant à la transparence du processus, incluant :
 - La production d'un rapport d'évaluation indépendant;
 - L'adoption d'une nouvelle déclaration de copropriété conforme à la réalité fusionnée;
 - La publication d'un acte de fusion ou de scission au registre foncier;
- Clarifier les effets sur les valeurs relatives, les charges communes, et les contrats en cours, afin de sécuriser juridiquement ces opérations.
- Prévoir des **règles spécifiques à la copropriété par phases**.

L'introduction d'un tel encadrement renforcerait la souplesse du régime de copropriété divise tout en protégeant les droits individuels des copropriétaires et en facilitant les projets de requalification immobilière.

10. Copropriétés en difficulté

10.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Point « 2.10 – Copropriétés en difficulté » du rapport du Comité consultatif sur la copropriété

Malgré l'adoption des articles 1086.2 à 1086.4 C.c.Q., qui permettent notamment la nomination d'un administrateur provisoire dans certains cas d'impasse ou d'abus, la recommandation principale du Comité consultatif visant à prévoir une détection systématique et un accompagnement structuré des copropriétés en difficulté n'a pas été suivie.

Le Comité avait aussi recommandé :

- La surveillance proactive du phénomène de copropriétés en difficulté par les autorités compétentes;

- L'élaboration d'un cadre juridique permettant une intervention ciblée dans les copropriétés à risque, notamment par des outils non judiciaires d'appui et de redressement.

10.2 Constat québécois

Au Québec, des **dysfonctionnements graves** sont observés dans un nombre croissant de copropriétés, souvent petites ou moyennes, où les conflits interpersonnels, l'absence d'assemblées, le non-respect des règles de gouvernance ou l'insolvabilité de certains copropriétaires **contaminent toute la vie collective**.

Le cas du Faubourg Boisbriand, largement médiatisé en avril 2023, incarne tragiquement cette réalité. Des vices de construction majeurs, aggravés par des infiltrations et une contamination fongique, ont conduit à un effondrement financier du syndicat. Chaque unité nécessiterait jusqu'à 500 000 \$ de travaux, menaçant directement la sécurité financière, la retraite et la stabilité de dizaines de familles.

Malheureusement, cette situation n'est pas isolée. Plusieurs syndicats dans l'ensemble du Québec présentent une combinaison critique de mauvaise qualité de construction, absence de fonds suffisants, conflits internes, et incapacité à réagir efficacement. Les conséquences humaines sont dramatiques : pertes de patrimoine, stress intense, troubles de santé mentale, voire démolition d'immeubles encore récents.

À titre de comparaison, la France a établi un seuil de détection des copropriétés fragiles dès qu'un taux d'impayés de 25 % est atteint (ou 15 % pour les grandes copropriétés), déclenchant une procédure de suivi administratif. Aucune disposition équivalente n'existe au Québec.

10.3 Recommandations

Il est impératif d'agir en amont afin d'éviter que de nouvelles copropriétés ne sombrent dans la désorganisation, la ruine financière et l'exclusion sociale. Le législateur québécois devrait :

- Créer un **mécanisme permanent de surveillance et d'accompagnement des copropriétés en difficulté**, inspiré des pratiques françaises et belges;
- Imposer aux syndicats la déclaration de **certain indicateurs de risque**, comme le taux d'impayés, l'absence d'assemblées, l'incapacité à produire des états financiers, ou encore la non-réalisation d'entretien de base;

- Permettre aux autorités gouvernementales ou à un organisme désigné **d'intervenir en prévention**, en offrant du soutien administratif, technique ou juridique;

Au-delà du droit, il s'agit ici de reconnaître un enjeu humain, social et économique majeur. Il est du devoir de l'État de protéger les milliers de copropriétaires qui vivent dans ces milieux fragiles, et de veiller à la pérennité d'un mode d'habitation devenu central dans le paysage québécois.

11. Copropriétés par phases

11.1 Recommandations qui n'ont pas été intégrées au cadre législatif actuel

Le concept des copropriétés par phases, bien que d'une importance croissante dans le contexte actuel de densification du territoire, n'a pas été abordé dans le rapport du Comité consultatif sur la copropriété de 2012. Cette omission constitue aujourd'hui un angle mort préoccupant, à une époque où les projets immobiliers de grande envergure sont fréquemment réalisés en plusieurs étapes, par le biais de déclarations de copropriété dites « par phases ».

Or, le droit québécois ne prévoit aucune disposition spécifique encadrant ce type de copropriété. Pourtant, les copropriétés par phases sont aujourd'hui largement répandues, notamment dans les secteurs en redéveloppement urbain ou en croissance résidentielle accélérée. La structuration progressive de ces ensembles immobiliers soulève des enjeux juridiques et pratiques complexes, qui peuvent entraîner une perte de repères tant pour les copropriétaires que pour les administrateurs. Ce flou juridique est souvent à l'origine de conflits internes, d'irrégularités dans la gouvernance, ou encore de déséquilibres financiers entre les différentes phases.

Bien que le Comité consultatif n'ait pas formulé de recommandations à ce sujet, il apparaît désormais nécessaire d'introduire un encadrement législatif minimal, à l'instar de ce que prévoit la législation ontarienne, qui consacre des dispositions précises aux projets de copropriété à développement progressif. Il en est de même dans la législation albertaine.

11.2 Constat québécois

En l'absence de règles spécifiques, les copropriétés par phases sont mises en place par des montages juridiques complexes, souvent créés sur mesure par les promoteurs et leurs notaires. Cette variabilité des pratiques engendre de l'opacité pour les copropriétaires, qui ignorent parfois l'existence ou la portée des phases futures, leurs

obligations financières additionnelles, ou la gouvernance partagée entre les entités juridiques.

De plus, les syndicats issus de différentes phases doivent souvent composer avec des déclarations de copropriété distinctes, des budgets séparés, des règles de gouvernance hétérogènes, voire des priorités contradictoires en matière d'entretien. L'absence de base légale claire accroît les risques de litiges, mine la cohésion communautaire, et nuit à la pérennité administrative de ces ensembles.

En Ontario, le *Condominium Act* prévoit des mécanismes détaillés pour l'ajout de phases, les exigences de transparence envers les acheteurs, la gouvernance des ensembles en développement, ainsi que la fusion éventuelle des syndicats. Il en est de même en Alberta. Le Québec gagnerait à s'inspirer de ces modèles, afin d'assurer une pratique cohérente, équitable et sécurisante.

11.3 Recommandations

Le législateur québécois doit reconnaître explicitement la copropriété par phases dans le Code civil du Québec et y intégrer un cadre normatif propre. Il est recommandé :

- **Que la copropriété par phases soit définie légalement comme une structure particulière**, impliquant le développement progressif d'un ensemble immobilier en plusieurs déclarations de copropriété complémentaires ;
- Que soient prévues des **obligations d'information détaillées envers les acheteurs**, incluant la description des phases prévues, leur impact sur les charges communes, et les droits de vote ;
- Que des **règles spécifiques soient édictées** concernant la gouvernance partagée entre phases, l'harmonisation des budgets et des fonds de prévoyance, ainsi que les mécanismes de coordination administrative ;
- Que soient **encadrées les conditions** de modification, de fusion ou de retrait d'une phase, avec des seuils décisionnels clairs et une protection adéquate des droits acquis ;
- Que les projets par phases soient soumis à une **norme minimale de planification juridique**, validée par une autorité compétente ou déposée dans un registre public.

Ces mesures assureraient une plus grande prévisibilité des droits et obligations, tout en protégeant les intérêts des copropriétaires et en soutenant les efforts de densification planifiée du territoire québécois.

12. Conclusion

Les travaux législatifs accomplis depuis le dépôt du rapport du Comité consultatif sur la copropriété en 2012 ont permis des avancées notables. Toutefois, ce mémoire met en lumière les angles morts de la réforme, qui continuent d'exposer les copropriétaires québécois à des risques juridiques, financiers et humains considérables. L'inaction persistante face aux recommandations identifiées compromet la pérennité de ce mode d'habitation, pourtant en pleine expansion.

Il est urgent d'intervenir pour assurer une meilleure protection des acheteurs, une gestion plus rigoureuse et plus professionnelle des syndicats, un encadrement adéquat des copropriétés en difficulté, et une modernisation des mécanismes de financement et de résolution des différends. Ces mesures ne relèvent pas de l'accessoire; elles sont devenues essentielles pour garantir la sécurité juridique, la stabilité économique et la qualité de vie des centaines de milliers de citoyens vivant en copropriété au Québec.

Le présent mémoire se veut donc un appel à compléter l'œuvre législative entreprise, dans un esprit de cohérence, d'équité et de modernité. Il invite le gouvernement à s'inspirer des meilleures pratiques, à faire preuve de leadership, et à poser les gestes nécessaires afin que la copropriété québécoise entre pleinement dans le XXI^e siècle.

...