

Extraits du code civil du Québec



La présente section inclut certains articles extraits du *Code civil du Québec*. Ceux-ci sont pertinents pour mieux comprendre le régime de droit de la copropriété divise au Québec. Ils sont accompagnés des commentaires du ministre de la Justice (1993) ou, pour certains amendements introduits par le [Projet de loi 141](#) en 2018 (surlignés en jaune), le [Projet de loi 16](#) en 2019 (surlignés en bleu), le [Projet de loi 41](#) en 2020 (surlignés en vert), le [Projet de loi 103](#) en 2021 (surlignés en orange), le [Projet de loi 96](#) (surlignés en prune) et des commentaires formulés par Condolegal.com.

Ces extraits ne sont pas exhaustifs. Il y a lieu, dans certain cas, de connaître d'autres dispositions législatives traitant de la copropriété divise pour une compréhension adéquate. À cet égard, l'internaute est invité à prendre connaissance de l'ouvrage intitulé [Code de la copropriété divise](#), un ouvrage conçu et préparé par [Me Yves Joli-Cœur](#) et [Me Yves Papineau](#), deux avocats chevronnés, afin de favoriser une connaissance de la jurisprudence et de la doctrine.

Avertissement : le texte des articles du Code civil du Québec et les commentaires du ministre de la Justice ne sont présentés qu'à titre informatif. En cas de divergence, la version officielle prévaut.

## **DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE**

[Section I- De l'établissement de la copropriété divise](#) (Articles 1038 à 1041 C.c.Q)

[Section II- Des fractions de copropriété](#) (Articles 1041 à 1051 C.c.Q)

[Section III- De la déclaration de copropriété](#) (Articles 1052 à 1062 C.c.Q)

[Section IV- Des droits et obligations des copropriétaires](#) (Articles 1063 à 1069 C.c.Q)

[Section V- Des droits et obligations du syndicat](#) (Articles 1070 à 1083 C.c.Q)

[Section VI- Du conseil d'administration du syndicat](#) (Articles 1084 à 1086.4 C.c.Q)

[Section VII- De l'assemblée des copropriétaires](#) (Articles 1087 à 1103 C.c.Q)

[Section VIII- De la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat](#) (Articles 1104 à 1107 C.c.Q)

Section IX- De la fin de la copropriété (Articles 1108 à 1109 C.c.Q)

## **DE L'ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI**

### **CHAPITRE DEUXIÈME DES FORMES DE L'ADMINISTRATION**

SECTION I- DE LA SIMPLE ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI (Articles 1301 à 1305 C.c.Q)

SECTION II- DE LA PLEINE ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI

### **TITRE DEUXIÈME DES CONTRATS NOMMÉS**

#### **CHAPITRE PREMIER DE LA VENTE**

SECTION II DES RÈGLES PARTICULIÈRES À LA VENTE D'IMMEUBLES À USAGE  
D'HABITATION

### **SECTION I- DE L'ÉTABLISSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE**

**1038.** La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article reprend substantiellement l'article 441b C.C.B.C. L'article 3030, qui le complète, prévoit par ailleurs que la déclaration de copropriété ne pourra être publiée que si l'immeuble a fait l'objet d'un plan cadastral qui pourvoit à l'immatriculation des parties privatives et communes. La présence physique d'un immeuble bâti n'est pas, en toutes circonstances, une condition préalable au dépôt de documents cadastraux de copropriété, car la situation est distincte selon que la copropriété est horizontale ou verticale.*

*La copropriété horizontale est celle établie sur des lots horizontaux, tels qu'ils sont traditionnellement connus, qui partagent des services en commun. En ce cas, la présence physique d'un immeuble bâti n'est pas une condition préalable au dépôt de documents cadastraux; il suffit qu'il y ait un fonds de terre, lui-même divisé.*

*La copropriété verticale, par contre, concerne essentiellement un immeuble bâti, puisque, pour établir le plan cadastral et déterminer les limites des parties privatives et communes, il est essentiel que le gros oeuvre du bâtiment soit construit. C'est ce que reflète d'ailleurs l'article 3041.*

**1039.** La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Elle prend le nom de syndicat.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article est nouveau. Il a pour but de donner à la copropriété la personnalité juridique et de préciser la vocation de la personne morale que constitue le syndicat formé de la collectivité des*

*copropriétaires. Le syndicat constitue une personne morale entièrement régie par le Code civil. Elle n'est pas une personne régie par la Loi sur les compagnies, car passer par le biais de la compagnie pour octroyer la personnalité juridique à la copropriété aurait constitué un artifice, non seulement inutile sur le plan théorique, mais aussi difficile d'application. En effet, les concepts de la Loi sur les compagnies cadrent mal avec ceux relatifs à la copropriété et l'application de ses dispositions aurait pu mettre en péril la survie du syndicat et la validité des actes accomplis au nom des copropriétaires. Au surplus, l'utilisation de ce véhicule aurait nécessité de créer de multiples exceptions à la loi et, en outre, il aurait fallu néanmoins conserver l'ensemble des dispositions sur l'organisation de la copropriété, car celle-ci commande une organisation fort différente de celle de la compagnie. Il suffit de penser aux droits de vote et au nombre de voix nécessaire pour prendre certaines décisions pour s'en convaincre. Si, dans les états de common law, le législateur fait de la copropriété une compagnie, c'est dans le seul but de conférer la personnalité juridique à la copropriété. Au Québec, cet objectif est atteint en utilisant le concept de personne morale qu'offre le nouveau code. L'emploi du mot syndicat pour désigner la collectivité des copropriétaires, s'inspire du droit français. Le premier sens de ce mot, en français moderne, désigne une association qui a pour objet la défense d'intérêts communs. Si, au Québec, ce terme ne s'est appliqué qu'à des associations de travailleurs, son usage est beaucoup plus répandu en France. On y retrouve des syndicats financiers constitués pour placer des titres d'entreprise, des syndicats d'initiative touristique, des syndicats de services et, en matière de copropriété, des syndicats de propriétaires.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1039 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, en ajoutant la précision à l'effet qu'un syndicat de copropriétaires a aussi comme mission de veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.*

**1040.** La copropriété divise peut être établie sur un immeuble bâti par l'emphytéote ou sur un immeuble qui fait l'objet d'une propriété superficiaire si la durée non écoulée des droits, au moment de la publication de la déclaration, est supérieure à 50 ans.

En ces cas, chaque copropriétaire est tenu à l'égard du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose ou de la propriété superficiaire, d'une manière divise et en proportion de la valeur relative de sa fraction, des obligations divisibles de l'emphytéote ou du superficiaire, selon le cas; le syndicat est tenu des obligations indivisibles.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend l'article 441b.1, ajouté au Code civil du Bas Canada en 1988, par la Loi modifiant le Code civil en matière de copropriété et d'emphytéose (L.Q., 1988, chapitre 16). Cet article visait à mettre fin aux incertitudes, relativement à la possibilité de constituer une copropriété sur un immeuble bâti sur un emphytéote. Il édicte des conditions minimales à respecter, dans un tel cas, pour protéger les acheteurs. Cet article permet, de la même manière, de constituer une copropriété sur un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficiaire. Les articles 1785 et suivants qui établissent des règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation complètent cet article, car ils exigent, dans certains cas, que la vente d'une copropriété soit précédée d'un contrat préliminaire et d'une note d'information, laquelle doit, notamment, indiquer les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficiaire dont l'immeuble fait l'objet, ainsi que plusieurs autres renseignements utiles pour un copropriétaire. L'emphytéose est un outil de développement des terrains urbains, qui permet la réalisation de projets immobiliers à des coûts moindres et souvent sur des terrains bien situés, détenus par des municipalités ou d'autres propriétaires qui ne désirent pas les aliéner. L'article 1040 prend donc en considération ces avantages et aussi le fait que la protection de l'acheteur réside souvent davantage dans une information adéquate sur ses obligations et ses droits plutôt qu'en une*

*interdiction. Par ailleurs, compte tenu de l'absence de droit de propriété, dans le fonds servant de support à la construction tenue en copropriété, l'article 1082 accorde au syndicat un droit de préférence pour acquérir les droits du propriétaire ou du tréfondier de l'immeuble et l'article 1198 prévoit la possibilité de renouveler le contrat d'emphytéose, lorsqu'il porte sur un terrain sur lequel est bâti l'immeuble détenu en copropriété, ou lorsqu'il porte à la fois sur un terrain et sur un immeuble bâti, sans qu'on ait besoin d'y faire de nouvelles constructions ou plantations ou de nouveaux ouvrages, autres que des impenses utiles.*

## **SECTION II- DES FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ**

**1041.** La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation. Elle est déterminée dans la déclaration.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article reprend en substance la partie de l'article 441I C.C.B.C. qui porte sur l'établissement de la valeur relative de chaque fraction, à la différence, toutefois, qu'il fait référence non à la superficie de la partie privative, mais à ses dimensions, ce qui permet de tenir compte de la hauteur des lieux.*

**1042.** Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article est nouveau, en ce que la notion de partie privative est ici définie. Elle l'est par référence à deux éléments: la partie privative est la propriété d'une personne déterminée – ce qui s'oppose à la propriété collective des parties indivises – et tout l'usage de cette partie est exclusif à cette personne.*

**1043.** Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article est nouveau. Il définit la notion de parties communes et la distingue de celle de parties communes à usage restreint. Le droit antérieur ne faisait pas une telle distinction entre les parties communes, même si en pratique plusieurs parties communes étaient à usage restreint, notamment les espaces de stationnement ou les balcons. D'ailleurs, on relevait souvent, dans les actes de copropriété ou de vente, une certaine ambiguïté dans le statut de ces parties.*

**1044.** Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*La présomption créée par cet article reprend en substance l'article 441f C.C.B.C. qui définissait le concept de parties communes.*

**1045.** Les cloisons ou les murs non compris dans le gros oeuvre du bâtiment et qui séparent une partie privative d'une partie commune ou d'une autre partie privative sont présumés mitoyens.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend l'article 441g C.C.B.C.

**1046.** Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend en substance l'article 441d C.C.B.C.

**1047.** Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend en substance l'article 441c C.C.B.C.

**1048.** La quote-part des parties communes d'une fraction ne peut faire l'objet, séparément de la partie privative de cette fraction, ni d'une aliénation ni d'une action en partage.

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Cet article reprend le droit antérieur quant à l'aliénation de la quote-part des parties communes.

**1049.** L'aliénation d'une partie divise d'une partie privative est sans effet si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour créer une nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro cadastral distinct et déterminer sa valeur relative, ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties privatives contiguës.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend en substance le second alinéa de l'article 441p C.C.B.C.

**1050.** Chaque fraction forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière. Le syndicat doit être mis en cause en cas de contestation en justice de l'évaluation d'une fraction par un copropriétaire.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend en substance l'article 442 C.C.B.

**1051.** Malgré les articles 2650 et 2662, l'hypothèque, les sûretés additionnelles qui s'y greffent ou les priorités existantes sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété, lors de l'inscription de la déclaration de copropriété, se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion prévue.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend l'article 441j C.C.B.C. Il ajoute au droit antérieur la précision que la sûreté additionnelle qui se greffe à une hypothèque se divise également. Enfin, afin de mieux refléter la pratique, il permet que la division puisse être établie suivant une autre proportion que la valeur relative de chacune des fractions.

### **SECTION III- DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

§ 1. — Du contenu de la déclaration

**1052.** La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article nouveau vise à simplifier la déclaration de copropriété, en ne mélangeant pas les aspects techniques de la déclaration et les dispositions générales et réglementaires. Pour ce faire, la déclaration est divisée en trois parties distinctes: l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. Le contenu de chacune de ces parties est indiqué dans les articles qui suivent.*

**1053.** L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges communes et le nombre de voix attachées à chaque fraction.

Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article indique quel doit être le contenu de l'acte constitutif de copropriété. Cet acte contiendra les dispositions d'ordre général et de nature permanente qui régissent la copropriété: la destination de l'immeuble, la valeur relative des fractions, le nombre de devoirs qui s'y attachent, etc. Les dispositions régissant la vie en copropriété, d'application quotidienne, se trouveront dans le règlement (art. 1054). En ce qui concerne la valeur relative des fractions, l'article prévoit obliger le déclarant à indiquer dans l'acte constitutif de copropriété la méthode suivie pour établir la valeur relative de chaque fraction, laquelle tient compte des critères indiqués à l'article 1041. La connaissance de cette méthode devrait permettre aux copropriétaires de déterminer avec plus de justesse si la valeur relative de leur fraction a bien été établie et, le cas échéant, de demander une révision de la répartition des charges et de la valeur relative de leur fraction, en vertu de l'article 1068.*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1053 du Code civil du Québec a été amendé, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet amendement a principalement pour effet d'intégrer les clauses pénales à l'acte constitutif de copropriété. Le législateur vient donc mettre fin à la pratique par laquelle les clauses pénales étaient intégrées au règlement de l'immeuble. De plus, puisqu'elles font partie de l'acte constitutif de copropriété, toute décision visant à modifier une clause pénale dans une déclaration de copropriété devra être prise par l'assemblée des copropriétaires conformément à l'article 1097 du Code civil du Québec.

Enfin, les clauses pénales applicables en cas de contravention à une déclaration de copropriété incluses dans le règlement d'un immeuble, avant l'entrée en vigueur de ladite loi, sont réputées faire partie de l'acte constitutif de copropriété, en vertu de l'article 150 du projet de loi 16.

**1054.** Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article édicte le contenu du règlement de l'immeuble; il s'inspire des articles 441l et 442c C.C.B.C. Le règlement, destiné à régir les questions de vie quotidienne en copropriété, notamment celles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des lieux, pourra être modifié plus facilement que l'acte constitutif de copropriété. La notion de règlement de l'immeuble existe aussi en matière de bail d'un logement (art. 1894 et 1897).

**1055.** L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article précise le contenu de l'état descriptif de la déclaration de copropriété, contenu de nature technique et généralement assez volumineux.

**1056.** La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend en un seul article les articles 441o et 441p C.C.B.C.

**1057.** Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article nouveau clarifie le droit antérieur, dans la mesure où il existait un doute sur l'opposabilité de la déclaration de copropriété au locataire d'une partie privative. Cet article permet donc de soumettre tous les occupants d'un immeuble détenu en copropriété aux mêmes règles juridiques, relativement à la jouissance des lieux habités, tout en préservant les droits du locataire ou de l'occupant de ne pas se voir opposer un règlement qu'il ignore. L'exemplaire du règlement de l'immeuble pourra être remis au locataire par le copropriétaire, mais le syndicat pourra aussi le faire pour éviter que le défaut d'un copropriétaire ne puisse nuire aux droits des autres copropriétaires. En ce qui concerne le locataire d'une partie privative, le règlement de la copropriété doit jouer le même rôle que celui joué par le règlement de l'immeuble, visé à l'article 1894 C.B.C.

**1058.** A moins que l'acte constitutif de copropriété ne le prévoie expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif, de la fraction et elle ne peut non plus être aliénée dans ce but.

Le cas échéant, l'acte doit indiquer le nombre de fractions qui peuvent être ainsi détenues, les périodes d'occupation, le nombre maximum de personnes qui peuvent détenir ces fractions, ainsi que les droits et les obligations de ces occupants.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article fait état d'un nouveau concept en propriété, connu sous le nom de multipropriété ou de temps partagé (de l'anglais time sharing). Cette modalité de copropriété consiste à regrouper, dans un même immeuble, plusieurs personnes qui ont la jouissance périodique et successive

*d'un même appartement. Elle est utilisée généralement dans des lieux de villégiature. L'effet principal de l'article n'est pas de régir la multipropriété, mais d'obliger le déclarant à indiquer dans l'acte constitutif de copropriété que l'immeuble, en totalité ou en partie, est détenu suivant cette formule. L'information fournie vise à permettre à ceux qui acquièrent des droits dans l'immeuble de le faire en connaissance de cause. Cet article est complété par le 3o de l'article 1098 du code; on y impose une majorité spécifique aux copropriétaires qui voudraient modifier la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une partie privative suivant cette formule. Il est aussi complété par d'autres dispositions qui sont ajoutées au chapitre de la vente, en matière de vente d'immeubles à usage d'habitation et qui obligeront les promoteurs d'un projet à remettre certains documents préalablement à la vente du droit.*

## § 2. — De l'inscription de la déclaration

**1059.** La déclaration de copropriété doit être notariée et en minute; il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions.

La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble; les modifications sont signées par le syndicat.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Le premier alinéa de cet article établit la forme suivant laquelle la déclaration de copropriété doit être faite; il reprend, en substance, l'article 441m C.C.B.C. Il s'en distingue, toutefois, puisqu'il n'exige la forme notariée en minute que pour les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des immeubles. Afin de faciliter l'administration de la copropriété, la modification du règlement de l'immeuble pourra être faite sans cette formalité. Le second alinéa détermine les personnes qui doivent signer la déclaration de copropriété. Il reprend la première partie du deuxième alinéa de l'article 441m C.C.B.C., mais y ajoute que les modifications doivent être signées par le syndicat. Enfin, à la différence de l'article 441m C.C.B.C., qui exigeait la signature des créanciers privilégiés, l'article n'exige pas celle des créanciers prioritaires.*

**1060.** La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées exclusivement en français au bureau de la publicité des droits. Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, elles doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070.

Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficiaire.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article traite de la publication de la déclaration de copropriété et des modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions. Il s'inspire de l'article 441m C.C.B.C. Il simplifie, cependant, l'inscription des droits, car les modifications à l'acte constitutif et à l'état descriptif ne seront inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. La règle du second alinéa vise à informer le propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficiaire de l'existence de la copropriété.*

#### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1060 du Code civil du Québec a été modifié en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet amendement précise qu'une modification au règlement de l'immeuble doit être faite de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, qui doit être déposé au registre de la copropriété, conformément à l'article 1070 C.c.Q. Cette modification se lit en lien avec un amendement apporté à l'article 1096 C.c.Q., à l'effet que toute décision visant à modifier le règlement de l'immeuble doit être prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires. Ceci a pour but d'écartier une jurisprudence ayant fait intervenir la notion d'amendement tacite au règlement de l'immeuble d'une déclaration de copropriété, en raison du comportement passé des copropriétaires ou du caractère informel du mode de gestion du syndicat.

Le projet de loi 16 précise également, à l'article 157, que ces modifications aux articles 1060 et 1096 C.c.Q. sont déclaratoires, c'est-à-dire que non seulement elles s'appliquent pour le futur, mais qu'elles correspondent à la portée que le législateur a toujours voulu donner à ces articles. Ceci n'annule pas les décisions judiciaires qui ont été rendues dans les différents dossiers ayant appliqué le concept de modification tacite, mais celles-ci ne sauraient dorénavant servir de référence sur cette question.

Enfin l'article 1060 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2022, par le projet de loi 96. Ce projet de loi constitue une modification majeure à la Charte de la langue française (Loi 101) qui avait été adoptée en 1977. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées exclusivement en français au bureau de la publicité des droits. Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français. Toutefois, il est encore permis de présenter au bureau de la publicité des droits un acte qui modifie ou corrige une déclaration de copropriété qui avait été rédigée en langue anglaise et publiée avant la sanction du projet de loi no 96 (1er juin 2022).

**1061.** L'inscription d'un acte qui concerne une partie privative vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente, sans qu'il y ait lieu de faire une inscription sous le numéro d'immatriculation des parties communes.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article nouveau simplifie les modalités d'inscription des droits au bureau de la publicité des droits.

**1062.** La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend substantiellement les articles 441m et 441n C.C.B.C.

### **SECTION IV- DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

**1063.** Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article relatif aux droits du copropriétaire sur sa fraction reprend l'article 441h C.C.B.C. Il précise cependant l'existence d'une autre restriction aux droits d'usage et de jouissance des parties privatives et communes: l'obligation de respecter le règlement de la copropriété.

**1064.** Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à

usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.

La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article établit l'obligation, pour les copropriétaires, de contribuer aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071 et il précise la mesure de la contribution. Il doit se lire avec l'article 1041, lequel énonce les critères pour établir la valeur relative d'une fraction et l'article 1068 qui permet à un copropriétaire de demander la révision de la répartition des charges communes et de la valeur relative des fractions. L'article vise à empêcher, comme le permettait auparavant l'article 441k C.C.B.C., que le déclarant fixe arbitrairement les charges communes et que, notamment, il attribue une contribution peu élevée pour les fractions qu'il détient ou vend à des amis ou parents, et cela au détriment de l'ensemble des copropriétaires.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1064 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141, et ce, en concordance avec l'introduction d'une obligation pour les syndicats de copropriétaires de se constituer un fonds d'auto-assurance, prévu au nouvel article 1071.1 du Code civil du Québec. **Cette modification entrera en vigueur le 15 avril 2022.**

Toutefois, l'article 1064 du Code civil du Québec a été de nouveau modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Il intègre désormais dans l'expression « charges communes » autant les charges relatives à l'entretien et l'administration courante du syndicat que les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance.

Les autres modifications à l'article 1064 ont pour effet de préciser la contribution aux charges, pour les copropriétaires bénéficiant de parties communes à usage restreint, en ce qui concerne l'entretien et les réparations courantes de ces parties communes à usage restreint. L'article ajoute que la déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution de ces copropriétaires, quant aux charges relatives aux réparations majeures et au remplacement de ces parties communes à usage restreint.

**1064.1** Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal est déterminé par règlement du gouvernement.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1064.1 a été introduit au Code civil du Québec en juin 2018 par le projet de loi 141. Il vient obliger tout copropriétaire à souscrire une assurance responsabilité civile. Le montant minimal de couverture a été établi par règlement du gouvernement et il est de 1M\$, lorsque la copropriété compte moins de 13 unités (de logement ou d'exploitation d'une entreprise), et de 2M\$, lorsque la copropriété compte 13 unités ou plus. Cette obligation a pris effet le 15 octobre 2020.

Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées, RLRQ c CCQ, r 4.1

**1065.** Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction doit en aviser le syndicat dans les 15 jours.

Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit, dans le même délai, en aviser le syndicat. Il indique le nom du locataire, la durée du bail ainsi que la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble. Il en est de même, compte tenu des adaptations nécessaires,

**lorsque la partie privative est autrement occupée.**

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*La lecture de cet article nouveau doit se faire avec l'article 1066, qui permet au syndicat de donner au locataire certains avis, avec l'article 1057 qui prescrit au syndicat de remettre un exemplaire du règlement de l'immeuble au locataire et aussi avec l'article 1079 qui prévoit que le syndicat peut demander la résiliation d'un bail, à certaines conditions.*

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1065 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet amendement introduit, dans son premier alinéa, une obligation formelle pour tout nouvel acquéreur d'une fraction dans la copropriété, d'aviser le syndicat, dans les 15 jours de toute acquisition d'une fraction de copropriété, y compris à la suite de l'exercice d'un droit hypothécaire. Le deuxième alinéa de l'article 1065 vient préciser les obligations d'un copropriétaire envers le syndicat, en cas de location de sa partie privative ou d'une occupation de l'unité par un tiers, en vertu d'un mode autre qu'une location (par exemple, un prêt à usage). La modification se lit en lien avec celles prévues aux articles 1066 et 1079 C.c.Q.

**1066.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux. Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débuteront et l'estimation de leur durée, ainsi que s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article, dans le premier alinéa, reprend en substance le droit antérieur, mais il y ajoute en précisant qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, à l'intérieur de sa partie privative, de travaux urgents qui n'ont pu être décidés par l'assemblée des copropriétaires, faute de temps. Selon le second alinéa, lorsque la partie privative est louée, le syndicat peut donner au locataire certains avis. Essentiallement, ce sont les avis que le locateur doit donner au locataire dans le cas d'amélioration majeure ou de réparation. Cette précision a pour but d'éviter qu'un locataire s'oppose à ces travaux sous le prétexte qu'il n'a pas reçu l'avis prévu aux articles 1922 et 1931. Une telle situation pourrait notamment se produire lorsque le copropriétaire locateur est à l'extérieur du Québec ou autrement absent.*

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1066 du Code civil du Québec a été modifié en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cette modification a pour effet d'étendre son application au-delà des cas de location. On vise à protéger également l'emprunteur (prêt à usage) d'une partie privative, advenant que des travaux doivent être entrepris dans ladite partie privative, en obligeant le syndicat à lui fournir certains avis et informations. La modification se lit en lien avec celles prévues aux articles 1065 et 1079 C.c.Q.

**1067.** Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend en substance le second alinéa de l'article 442I C.C.B.C., relatif au préjudice subi par un copropriétaire à cause de l'exécution de certains travaux; on y précise cependant que la responsabilité de l'indemnisation peut être soit à la charge du syndicat, soit à la charge de certains copropriétaires, selon que les travaux sont demandés ou non par le syndicat.*

**1068.** Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.

Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article est de droit nouveau. Il s'inspire du droit français et permet à un copropriétaire, à certaines conditions, de demander la révision de la répartition des charges et de la valeur relative de sa fraction si l'écart entre ces deux points de référence est de plus d'un dixième. La norme mathématique qu'il introduit vise à éviter des variations trop importantes dans l'appréciation de cet écart; elle est aussi plus facile d'application et facilite donc la révision judiciaire. L'article doit se lire avec les articles 1041 et 1064 du nouveau code. Il comble donc une lacune, en ce qu'il permet à un copropriétaire de corriger les inégalités dans la répartition des charges, ce que le droit antérieur ne permettait pas, en raison, entre autres, de l'article 441k C.C.B.C.*

**1068.1.** Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.

À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

#### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1068.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Ce nouvel article oblige le vendeur d'une fraction à remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat quant à l'état de la copropriété. Le syndicat a un délai de 15 jours pour remettre une telle attestation au copropriétaire qui en fait la demande. Cette obligation n'existe qu'à compter du jour de la nomination du nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. **Cet article n'est pas entré en vigueur.**

**1068.2.** Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

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

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

#### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1068.2 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi

*16. Ce nouvel article oblige le syndicat à remettre au promettant acheteur les documents ou renseignements permettant à ce dernier de faire un choix éclairé. Le législateur mentionne que les documents et renseignements devront être fournis avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci, sous réserve des dispositions relatives à la vie privée, dont notamment les articles 35 à 41 du Code civil du Québec. Le syndicat doit faire part au propriétaire en question de tous les documents ou renseignements qu'il aura ainsi fournis au promettant acheteur, pour que toutes les parties disposent de la même information.*

**1069.** Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement **avec les intérêts** de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition. Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article est nouveau. Il a pour but de permettre à l'acheteur d'une fraction de copropriété de connaître l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur. Il s'agit d'une mesure de protection pour l'acheteur.*

*Notification des auteurs Yves Joli-Coeur et Yves Papineau sur le commentaire du ministre de la Justice*

Les modifications apportées à l'article 1069 C.C.Q., entrées en vigueur en juin 2002, rendent caduque la jurisprudence antérieure ayant trait aux arrérages de charges communes, lors d'une prise en paiement par un créancier hypothécaire. En effet, cette jurisprudence avait généralement établi que les créanciers hypothécaires n'étaient responsables des contributions aux charges communes impayées qu'à compter du jugement transférant la propriété de la fraction ou de la vente en justice, occasionnant bien souvent un manque à gagner au syndicat, pour toute la période durant laquelle le copropriétaire était en défaut. Devant une telle situation inéquitable, le législateur a introduit une nouvelle règle qui doit être considérée d'ordre public, de sorte qu'elle prévaut sur toute disposition contraire contenue dans la déclaration de copropriété. Nous sommes en effet d'avis que les clauses contenues dans les déclarations de copropriété excluant les créanciers hypothécaires de l'obligation aux arrérages de charges communes sur la fraction qu'ils obtiennent en exerçant leurs droits hypothécaires, sont devenues inopérantes.

*Commentaires de Condolegal.com*

*L'article 1069 du Code civil du Québec a été modifié de nouveau en décembre 2019 par le projet de loi 16. Cette modification a pour effet de clarifier l'état du droit relativement au paiement des charges communes par l'acheteur au moment de l'acquisition. Il est obligatoire que ce dernier s'affranchisse des charges communes, y compris les intérêts qui les accompagnent. Cet ajout clarifie aussi la version française de l'article, qui différait de la version anglaise.*

## **SECTION V- DES DROITS ET OBLIGATIONS DU SYNDICAT**

**1070.** Parmi les registres de la copropriété, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse **postale** de chaque copropriétaire; ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou **un autre occupant** de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, **les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications**, ainsi que les états financiers.

Ce registre contient aussi la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

Ce registre contient enfin une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article est nouveau. Il poursuit deux buts: d'abord, obliger le syndicat à tenir registres et archives et à conserver les documents importants qui concernent la copropriété et sont d'intérêt pour la personne morale qu'est le syndicat; ensuite, permettre aux copropriétaires d'avoir accès aux documents de la copropriété, entre autres, au règlement de l'immeuble.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1070 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 par le Projet de loi 141, 1ère sess, 41e légis, et ce par l'ajout d'un troisième paragraphe. L'amendement est à l'effet que le syndicat doit conserver au registre de la copropriété (et tenir à la disposition des copropriétaires) une description des parties privatives permettant d'identifier les améliorations que les copropriétaires peuvent y avoir apportées. Ceci en lien avec l'obligation d'assurer l'immeuble en entier, incluant les parties privatives, à l'exclusion des dites améliorations (article 1073 du Code civil du Québec). Cette modification:

- est entrée en vigueur, le 13 décembre 2018, pour les copropriétés établies à compter du 13 juin 2018;
- est entrée en vigueur, le 13 juin 2020, pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018. (2018, c. 23, a. 814 (2));

Par ailleurs, l'article 1070 du Code civil du Québec a été de nouveau modifié, en décembre 2019, par le Projet de l6, avec le remplacement des deux premiers alinéas. Le législateur précise la liste des renseignements que le syndicat doit déposer dans le registre et tenir à la disposition des copropriétaires :

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

Le Projet de loi 41, adopté le 17 mars 2020, prévoit la disposition transitoire suivante, à son article 204, en ce qui a trait à l'adoption de la description des parties privatives aux fins d'identifier les améliorations apportées à celles-ci par les copropriétaires : « Le syndicat d'une copropriété divise établie avant le 13 juin 2018 qui n'est pas contrôlé par le promoteur doit soumettre pour approbation aux copropriétaires la première description des parties privatives prévue au troisième

alinéa de l'article 1070 du Code civil. Cette description doit, d'ici le 13 juin 2020, obtenir lors d'une assemblée l'approbation des copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix des copropriétaires, présents ou représentés. ». **Les effets de la pandémie de la COVID-19** : L'obligation du syndicat d'établir la description des parties privatives et de la soumettre pour approbation aux copropriétaires s'est avérée un exercice difficile, voire impossible dans le contexte la pandémie qui a alors frappé le Québec, comme partout ailleurs.

Le 5 mai 2020, la ministre Danielle McCann signait l'arrêté ministériel 2020-032, en vertu de la Loi sur la santé publique[1]. Cet arrêté ministériel permet, à l'égard des copropriétés divisées établies avant le 13 juin 2018 et dont le syndicat n'est pas contrôlé par le promoteur, que la description des parties privatives puisse être établie par le conseil d'administration. Cette description sera réputée valide jusqu'à ce qu'elle soit entérinée ou modifiée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la première assemblée des copropriétaires tenue après cette décision.

**1070.1.** La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.

Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1070.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Il balise les modalités d'accès et de consultation du registre de la copropriété.

**1070.2.** 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.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1070.2 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. L'ajout de cet article au chapitre des droits et obligations des syndicats a pour effet d'imposer au syndicat l'obligation d'établir un carnet d'entretien de l'immeuble. L'entrée en vigueur de cette obligation surviendra avec l'adoption d'un règlement du gouvernement établissant la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet, et qui identifiera les personnes habilitées à l'établir et le réviser.

**1071.** Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. Tous les cinq ans, 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. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.

Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété,

notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.

Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article est nouveau. Il comble une lacune du droit antérieur en obligeant le syndicat à constituer un fonds de prévoyance pour faire face aux réparations majeures que pourra nécessiter l'immeuble. Il vise donc à assurer la conservation de l'immeuble. L'article précise que le fonds est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. C'est ce coût qui permettra de fixer la contribution des copropriétaires au fonds. L'article précise aussi que le fonds de prévoyance doit être liquide et disponible à court terme pour éviter que le syndicat ne fasse des placements à long terme, se privant ainsi des liquidités requises.

Note de Condolegal.com sur les commentaires du ministre de la Justice

Les commentaires du ministre de la Justice, formulés en vue de l'entrée en vigueur du Code civil du Québec le 1er janvier 1994, sont devenus partiellement caducs, avec les amendements introduits à l'article 1071 en 2019, avec le projet de loi 16. Nous les conservons pour fins historiques plus qu'autre chose.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1071 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cette modification a notamment pour effet d'obliger les syndicats à se doter d'une étude du fonds de prévoyance et de la mettre à jour tous les cinq ans. L'étude devra obligatoirement être effectuée par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

La modification a aussi pour effet de donner plus de liberté pour le placement des sommes disponibles au fonds de prévoyance, tout en précisant que le capital doit être garanti. Il précise également que son utilisation est déterminée par le conseil d'administration, de sorte qu'il n'est plus nécessaire de consulter l'assemblée avant d'engager des sommes du fonds de prévoyance. La section de l'article 1071 C.c.Q qui est souligné en couleur saumon n'est pas encore entrée en vigueur.

Modalités d'entrée en vigueur :

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

**1071.1 Le syndicat constitue un fonds d'autoassurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds est la propriété du syndicat.**

Le fonds d'autoassurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat.

Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

Le fonds d'autoassurance est établi en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées, RLRQ c CCQ, r 4.1

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1071.1 a été introduit au Code civil du Québec en juin 2018 par le projet de loi 141. Cet article oblige les syndicats de copropriétaires à se constituer un fonds spécifiquement affecté pour couvrir les sommes que l'assurance du syndicat ne couvre pas, tels les montants des

*franchises.*

*Ce fonds distinct comporte des caractéristiques analogues au fonds de prévoyance. Ainsi, il est la propriété du syndicat et ne peut faire l'objet d'une saisie de la part d'un créancier ayant obtenu un jugement contre le syndicat, sauf lorsque ce jugement a pour objectif le recouvrement d'une somme au paiement de laquelle le fonds d'autoassurance est affecté (article 1078 du Code civil du Québec). Cet ajout entrera en vigueur entrera en vigueur le 15 avril 2022.* À cet égard, il faut savoir que le gouvernement a déterminé le 15 avril 2020, par [règlement](#), les modalités selon lesquelles sera fixée la contribution minimale des copropriétaires à ce fonds. Ce fonds devra égaler la [franchise](#) la plus élevée (article 2 du règlement), parmi toutes les couvertures d'assurance souscrites par un syndicat. À noter que pour les fins de ce calcul, on ne tiendra pas compte des franchises pour les [tremblements de terre](#) et les inondations.

**1072.** Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Le 15 avril 2022, l'article 1072 se lira comme suit:

**1072.** Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, qui comprennent les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance. Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article reprend globalement le droit antérieur, relatif à la contribution des copropriétaires aux charges communes. Il tient compte des nouvelles dispositions créant le fonds de prévoyance et fixe le pourcentage minimum des contributions à ce fonds. La constitution de ce fonds, auparavant laissée à la discrétion des administrateurs, s'impose avec le nouvel article 1071.*

*Commentaires de Condolegal.com*

*L'article 1072 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141, et ce, en concordance avec l'obligation pour les syndicats de se constituer un fonds d'autoassurance, prévu à l'article 1071.1. Les modalités de contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance ont été déterminées par règlement du gouvernement. Cette modification entra en vigueur le [15 avril 2022](#).*

*L'article a été de nouveau modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, en supprimant l'ancien alinéa qui prévoyait que la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Cette suppression est en lien avec l'introduction de l'obligation de procéder à des études de fonds de prévoyance. Cette modification n'est pas encore en vigueur.*

**1072.1.** Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri  
Commentaires de Condolegal.com

L'article 1072.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Il précise que l'assemblée des copropriétaires doit être consultée avant la levée de toute cotisation spéciale.

**1073.** Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

**Depuis le 15 avril 2021, l'article 1073 se lit comme suit:**

**1073.** Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usage et règles de l'art applicables à ce moment. Ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement ;

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement ;

Le gouvernement peut, par règlement, déterminer des cas selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend l'article 442a C.C.B.C. tout en le complétant. À la différence du droit antérieur qui laissait au déclarant ou aux administrateurs la discrétion de contracter des assurances, cet article en fait une obligation. Il vise ainsi à éviter les problèmes juridiques et pratiques liés aux assurances insuffisantes, à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice, etc. Cet article ne porte pas atteinte au fait que le copropriétaire a toujours un intérêt assurable dans sa fraction en vertu de l'article 2481. Il déclare qu'une personne a un intérêt d'assurance dans une chose lorsqu'elle peut subir un dommage direct et immédiat de la perte de cette chose. Un copropriétaire pourrait donc assurer les améliorations qu'il a apportées à sa fraction et les meubles garnissant celle-ci. Il pourrait même prendre une assurance qui couvrirait toute sa partie, ce qui aurait comme conséquence que deux assurances seraient prises du moins partiellement sur la même chose. Mais dans cette éventualité, comme le déclare l'article 2496, chacune des assurances prises produirait ses effets en proportion de la totalité des assurances en vigueur jusqu'à concurrence de la perte.

Note de Condolegal.com sur les commentaires du ministre de la Justice

Les commentaires du ministre de la Justice, formulés en vue de l'entrée en vigueur du Code civil du Québec le 1<sup>er</sup> janvier 1994, sont devenus partiellement caducs, avec les importants amendements introduits à l'article 1073 en 2018, avec le projet de loi 141. Nous les conservons

*pour fins historiques plus qu'autre chose.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1073 du Code civil du Québec a été profondément modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141. Il vient préciser plusieurs obligations du syndicat en matière d'assurances, en plus d'en introduire de nouvelles.*

*Quant à l'assurance couvrant l'immeuble:*

- *l'assurance doit comporter une franchise raisonnable. Le gouvernement peut prévoir par règlement les critères selon lesquels une franchise serait considérée déraisonnable;*
- *le montant de la couverture doit pourvoir à la reconstruction complète de l'immeuble, conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment (sauf les améliorations apportées par un copropriétaires, lorsqu'identifiables);*
- *ce montant de couverture doit faire l'objet d'une évaluation périodique (au moins à tous les cinq ans) par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement;*
- *les risques couverts minimalement par une police d'assurance seront établis par règlement du gouvernement. Une ou des exclusions expresses, en caractères apparents, demeurent toutefois possibles.*
- *les règlements du gouvernement pourraient stipuler des règles qui varient selon différentes catégories de bâtiments (en fonction de leur taille, leur valeur et leur situation géographique).*

*Quant à l'assurance responsabilité civile envers les tiers:*

- *le syndicat doit souscrire, outre une assurance couvrant sa propre responsabilité civile, une assurance couvrant celle des membres du conseil d'administration, des officiers d'assemblée et du gérant, le cas échéant.*

*Le Projet de loi 41, adopté le 17 mars 2020, a changé le libellé de la première phrase du 3e alinéa, pour indiquer que le gouvernement pourrait, par règlement, « déterminer des cas » de franchise considérée déraisonnable, plutôt que « prévoir les critères », dans un but de clarté.*

**1074.** La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article, qui complète le précédent, rend inopposable au syndicat la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire*

**1074.1.** Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

*Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :*

1. Un copropriétaire;
2. Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
3. Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1074.1 a été introduit au Code civil du Québec en juin 2018 par le projet de loi 141. Cet article prévoit qu'advenant la décision du syndicat de copropriétaires de ne pas se prévaloir de son assurance sur l'immeuble, lors d'un sinistre, celui-ci a l'obligation de voir à la réparation de façon diligente.*

*De plus, si le syndicat ne se prévaut pas de son assurance, il ne peut poursuivre un copropriétaire*

(ou une personne faisant partie de sa "maison") ni une personne à l'égard de laquelle il est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile, pour les dommages pour lesquels il aurait autrement été indemnisé par son assurance.

**1074.2.** Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1074.2 a été introduit au Code civil du Québec en juin 2018 par le projet de loi 141. Cet article précise que le montant des franchises d'assurance et les sommes engagées pour la réparation du préjudice aux biens subis - non couverts par le contrat d'assurance - et pour lesquels il a un intérêt assurable, sont des charges communes.

Chaque copropriétaire y contribue donc, en fonction de la valeur relative de sa fraction, conformément à l'article 1064 (sauf quant aux parties communes à usage restreint).

Un recours du syndicat contre le copropriétaire fautif se limite donc aux dommages-intérêts causés par sa faute.

Cette disposition est décrétée d'ordre public, de sorte que toute stipulation à l'effet contraire, dans la déclaration de copropriété, est réputée non-écrite. **Cet ajout est entré en vigueur, le 13 décembre 2018.**

Par l'adoption du Projet de Loi 41, le législateur québécois a amendé l'article 1074.2 pour ne pas limiter la responsabilité d'un copropriétaire à sa faute, mais y ajouter une responsabilité pour le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne, ainsi que par le fait des biens que le copropriétaire a sous sa garde.

**1074.3.** Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1074.3 a été introduit au Code civil du Québec en juin 2018 par le projet de loi 141. Cet article vient préciser le fait qu'en l'absence de l'assurance du syndicat et celle d'un copropriétaire coexistent, celle souscrite par le syndicat constitue l'assurance en première ligne, c'est-à-dire l'assurance qui couvre le sinistre, avant celle souscrite par le copropriétaire.

Cette précision s'est avérée nécessaire afin d'éviter les conflits entre experts d'assurance et des retards dans les versements de l'indemnité, afin de procéder aux réparations.

**1075.** L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, à un fiduciaire que le syndicat doit alors désigner sans délai.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. Un règlement du gouvernement peut déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article nouveau détermine à qui l'indemnité d'assurance est versée et l'utilisation qui doit en être faite. Selon le droit antérieur, le prêteur avait le droit d'être remboursé de sa créance à même l'indemnité, en cas de sinistre. En effet, l'acte hypothécaire contenait généralement une clause d'assurance incendie et de destruction de la propriété qui exigeait de l'emprunteur qu'il assure l'immeuble hypothéqué et, en cas de sinistre, qu'il verse l'indemnité, jusqu'à concurrence de la créance hypothécaire, au prêteur. En raison de cette clause, le prêt constituait un placement présumé sûr, au sens notamment de la Loi sur les banques (L.R.C., chapitre B-1), la Loi sur les caisses d'épargne et de crédit (L.R.Q., chapitre C-4.1) et la Loi sur les assurances (L.R.Q., chapitre C-32) car, même sans édifice comme garantie du prêt, un élément essentiel de la considération du prêt ne disparaissait pas, puisqu'il était remplacé par l'indemnité. Le nouveau code ne retient pas cette règle; comme le fiduciaire doit utiliser l'indemnité pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, et que l'immeuble doit être assuré pour une somme égale à son coût de remplacement, la garantie est maintenue. En outre, rien n'empêche un créancier hypothécaire d'exiger de l'emprunteur qu'il le nomme fiduciaire dans l'acte de copropriété. Et s'il y a plusieurs créanciers hypothécaires, on pourra en nommer plusieurs ou un seul qui s'assurera qu'aucune hypothèque légale de construction ou de rénovation ne soit inscrite et qui fera les décaissements.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1075 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141, afin de pour prévoir qu'en cas d'absence de nomination d'un fiduciaire d'assurance dans la déclaration de copropriété (ce qui est très fréquent), le syndicat doit en désigner un sans délai, lorsque survient une perte importante.

De plus, un règlement du gouvernement pourrait être adopté, afin de déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme étant importante.

**1075.1. Un assureur ne peut, malgré l'article 2474, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci :**

1. Le syndicat;
2. Un copropriétaire;
3. Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
4. Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1075.1 a été introduit au Code civil du Québec en juin 2018 par le projet de loi 141. Cet article précise le principe de non-subrogation par un assureur à l'endroit des personnes qui y sont mentionnées.

Des exceptions à cette règle sont prévues : s'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral, ou encore si le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.

**1076. Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.**

L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie privative. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend en substance les articles 441w et 441x C.C.B.C., relatifs aux actes d'acquisition des fractions par les administrateurs.*

**1076.1.** Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir été autorisé par l'assemblée des copropriétaires.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1076.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet article introduit l'obligation pour le syndicat à obtenir l'autorisation de l'assemblée avant de consentir à une hypothèque mobilière.

**1077.** Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article reprend en substance l'article 441z C.C.B.C.*

**1078.** Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes, non plus que sur le fonds d'autoassurance, à moins que le jugement n'ait pour objectif le recouvrement d'une somme au paiement de laquelle ce fonds est affecté.

*Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)*

*Commentaires du ministre de la Justice (1993)*

*Cet article reprend en substance l'article 442 C.C.B.C., relatif au jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent. Il y ajoute cependant qu'on ne peut exécuter ce jugement sur le fonds de prévoyance, à moins que ce jugement n'ait été rendu pour une dette née par suite de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes. Bien que la collectivité des copropriétaires ait la personnalité juridique, il paraît opportun de maintenir à la fois la responsabilité des copropriétaires et celle du syndicat, afin de ne pas bloquer le crédit de ce dernier. Le syndicat est un organisme de gestion qui n'a pas de vocation à réaliser des bénéfices; aussi, s'il est condamné, il n'aura pas nécessairement les fonds requis pour payer le jugement. Quant au fonds de prévoyance, étant affecté à la réparation et au remplacement de l'immeuble, il est nécessaire d'en limiter la saisissabilité, sinon, on peut craindre que le fonds serve en priorité au paiement de dettes diverses. Cette exception à la saisissabilité ne devrait pas entraîner de préjudice majeur pour le créancier, vu les obligations d'assurance imposées par ailleurs au syndicat.*

*Commentaires de Condolegal.com*

L'article 1078 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141, afin de préciser que le fonds d'autoassurance ne peut faire l'objet d'une saisie de la part d'un créancier ayant obtenu jugement contre le syndicat, sauf lorsque le jugement a pour objectif le recouvrement d'une somme au paiement de laquelle le fonds d'autoassurance est affecté.

**1079.** Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

*Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander*

que cesse le prêt à usage d'une partie privative.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article, de droit nouveau, qui accorde à un tiers, représentant la collectivité des copropriétaires, le droit de demander la résiliation d'un bail auquel il n'est pas partie, est fondé sur le caractère particulier de la copropriété. Car, si le comportement d'un locataire peut mettre en péril un projet de vie en copropriété, le syndicat doit, dans l'intérêt collectif, pouvoir intervenir, surtout si le locateur peut être lui-même empêché d'agir.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1079 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, afin de préciser que le prêt à usage d'une unité peut cesser pour les mêmes motifs qu'un bail peut être résilié.

**1080.** Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25) relatives à la vente du bien d'autrui.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article nouveau est le pendant de l'article 1079 qui règle le cas du locataire qui viole les conditions de son bail et cause un préjudice sérieux aux autres occupants de l'immeuble. Toutefois, comme la sanction est ici plus forte, le préjudice doit être non seulement sérieux, mais aussi autrement irréparable. Cette sanction, attachée à la transgression d'une injonction, est sous le contrôle du tribunal; elle s'apparente aux sanctions prévues à l'article 761 C.P.C.

**1081.** Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article nouveau vise à faciliter le recours des copropriétaires dans les types d'actions mentionnés. Par ailleurs, il est peu probable que, pendant la période où il contrôle les destinées de la copropriété, un promoteur intente contre lui-même de telles actions. Aussi, le délai à partir duquel un défendeur peut opposer l'absence de diligence raisonnable du poursuivant commence-t-il à courir du jour où les copropriétaires auront pris le contrôle du syndicat.

**1082.** Le syndicat a le droit, dans les six mois à compter de la notification qui lui est faite par le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficielle de son intention de céder à titre onéreux ses droits dans l'immeuble, de les acquérir, dans ce seul délai, par préférence à tout autre acquéreur éventuel. Si la cession projetée ne lui est pas notifiée, le syndicat peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'un tiers a acquis les droits du propriétaire, acquérir les droits de ce tiers en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend en substance le principe posé en 1988 à l'article 441x.1 C.C.B.C., par la Loi modifiant le Code civil en matière de copropriété et d'emphytéose. Il complète l'article 1040 et vise à favoriser l'exercice d'un droit de préemption par le syndicat, dans le cas où le propriétaire de l'immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficiaire céderait à titre onéreux son droit.*

**1083.** Le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Plus incitatif que créateur de droit, cet article devrait encourager les syndicats de copropriétés à se regrouper pour partager, notamment, le coût de certains services communs. Il n'a pas paru opportun d'encadrer davantage sur le plan législatif ce type l'association, puisque celle-ci peut édicter ses propres règles, en fonction de ses besoins et de ses objectifs particuliers.*

**1083.1.** Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1083.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout donne au syndicat un accès aux plans et devis auprès de l'architecte ou de l'ingénieur, moyennant le paiement des frais.*

## **SECTION VI- DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT**

**1084.** La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article, qui reprend en substance l'article 441q C.C.B.C., traite notamment du mode de nomination et de remplacement des administrateurs, en tenant compte toutefois de l'octroi de la personnalité juridique à la collectivité des copropriétaires. Il prévoit que ces questions sont traitées au règlement de l'immeuble et non à l'acte constitutif de copropriété, de manière à faciliter les ajustements nécessaires.*

**1084.1.** Les administrateurs peuvent participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux. Les administrateurs qui participent à une telle réunion peuvent y voter par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote, lorsqu'un tel vote est demandé.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1084.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2021, par le projet de loi 103. Cet ajout assure à l'avenir (période post pandémie de la COVID-19) la tenue de réunions virtuelles du conseil d'administration à l'aide d'un moyen permettant à tous les administrateurs de communiquer immédiatement entre eux. Cet article permet la tenue de telles réunions en autant que la technologie puisse assurer, si requis, la tenue d'un vote secret et que les votes puissent être vérifiés subséquemment. Rappelons que l'[arrêté ministériel 2020-029](#), du 26 avril 2020, avait*

*rendu possible la tenue de réunions virtuelles du conseil d'administration, pour la durée de la pandémie.*

**1085.** L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les copropriétaires.

Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article précise, par référence aux dispositions relatives à l'administration du bien d'autrui contenues aux articles 1299 et suivants du code, les droits et obligations du gérant. Quant aux administrateurs, ils sont assujettis aux obligations des administrateurs d'une personne morale, prévues aux articles 321 à 330 du nouveau code.*

**1086.** Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est inhabile à être administrateur. Cette inhabilité cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être élu administrateur.

Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article précise qu'un administrateur ou un gérant peut être remplacé dans un cas bien particulier: lorsque, étant copropriétaire, il néglige de payer sa quote-part par des charges communes ou du fonds de prévoyance.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1086 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141, afin d'ajouter le défaut de contribuer au fonds d'autoassurance comme motif de remplacement d'un administrateur ou d'un gérant qui, étant copropriétaire, négligerait d'y verser sa contribution.*

*L'article a été de nouveau modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet amendement vient corriger l'incongruité qui résultait de la situation où le propriétaire qui n'avait pas acquitté sa portion des charges communes depuis plus de 3 mois perdait son droit de vote en assemblée (article 1094 du Code civil du Québec), mais pouvait tout de même être élu administrateur. De plus, le nouveau texte inclut dans l'expression « charges communes » les contributions aux fonds de prévoyance et d'autoassurance.*

**1086.1.** Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1086.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout oblige le conseil d'administration du syndicat à transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise dans un délai de 30 jours suite à l'adoption d'une telle décision.*

**1086.2.** Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration.

Jurisprudence citant cet article : [consultez le Code civil annoté de Qweri](#)

#### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1086.2 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. L'objectif de cet ajout est de permettre au tribunal d'annuler ou exceptionnellement de corriger une décision du conseil d'administration qui a été prise dans l'intention de nuire au copropriétaire ou au mépris de leurs droits. Le recours doit être entrepris dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration.

**1086.3** Outre les règles prévues par l'article 341, si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1086.3 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout permet de résoudre certaines situations de blocages au sein du conseil d'administration.

**1086.4** Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1086.4 a été introduit au Code civil du Québec en décembre 2019 par le projet de loi 16. Cet ajout permet au tribunal de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire, si les circonstances le justifient, et de déterminer les conditions et modalités de son administration.

### **SECTION VII- DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

**1087.** L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Pour permettre aux copropriétaires de prendre des décisions éclairées, l'information sur les questions traitées à l'assemblée annuelle doit leur être transmise. Cet article, de droit nouveau, précise les documents qui doivent accompagner l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires pour atteindre cet objectif. Les règles relatives à la procédure et à la tenue des assemblées des personnes morales contenues dans le livre Des personnes s'appliquent aux assemblées des copropriétaires.

**1088.** Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour.

Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article, de droit nouveau, donne la possibilité aux copropriétaires de faire inscrire à l'ordre du jour les points qu'ils veulent voir traiter.

**1088.1.** Une assemblée peut être tenue à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1088.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2021, par le projet de loi 103. Cet ajout assure à l'avenir (période post pandémie de la COVID-19) la tenue virtuelle ou hybride d'assemblées de copropriétaires à l'aide d'un moyen permettant à tous les participants (administrateurs, copropriétaires ou mandataires) de communiquer immédiatement entre eux à certaines conditions. Rappelons que l'[arrêté ministériel 2020-029](#), du 26 avril 2020, avait rendu possible la tenue d'assemblées virtuelles de copropriétaires.

**1089.** Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les 3/4 des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article maintient le principe de l'article 442e C.C.B.C., et établit que le quorum est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. Mais il précise, pour éviter que des décisions importantes ne se prennent après qu'une partie importante des copropriétaires ait quitté la réunion, qu'un ajournement de l'assemblée doit être prononcé, à la demande d'un copropriétaire, lorsque le quorum n'est plus maintenu. De plus, le second alinéa règle le cas où le quorum à une assemblée n'est pas atteint. Cette disposition a pour but d'éviter que la tenue d'une assemblée soit indéfiniment reportée.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1089 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout précise le quorum et les modalités d'adoption d'une décision en vertu de 1097 du Code civil du Québec, lors d'une assemblée de rattrapage.

**1089.1.** Les copropriétaires qui participent à une assemblée à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux peuvent y voter par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote, lorsqu'un tel vote est demandé.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1089.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2021, par le projet de loi 103. Cet ajout complète le nouvel article 1088.1 qui assure à l'avenir (période post pandémie de la COVID-19) la tenue virtuelle ou hybride d'assemblées de copropriétaires. Cet article permet la tenue de telles assemblées en autant que la technologie puisse assurer, si requis, la tenue d'un vote secret et que les votes puissent être vérifiés subséquemment. Rappelons que l'[arrêté ministériel 2020-029](#), du 26 avril 2020, avait rendu possible la tenue d'assemblées de copropriétaires, pour la durée de la pandémie.

**1090.** Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*La première partie de cet article reprend la règle énoncée à l'article 442d C.C.B.C., relativement au nombre de voix des copropriétaires. On y précise cependant la répartition des voix, en cas d'indivision, portant sur la fraction.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1090 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout met en place une présomption réfragable selon laquelle un indivisaire absent d'une assemblée consent à ce que les autres indivisaires le représentent, s'il n'a pas, par écrit, mandaté un tiers ou indiqué son refus d'être représenté.*

**1091.** Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)*

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article est nouveau. Il limite le nombre de voix dont un copropriétaire peut disposer pour éviter qu'une seule personne, qu'elle soit ou non promoteur, ne contrôle les destinées de la copropriété. L'article comble une lacune du droit antérieur qui permettait à une personne, indéfiniment, de contrôler la copropriété et d'imposer aux copropriétaires sa volonté. Les abus qui pouvaient résulter de cette situation, ainsi que les déficiences que cela entraînait dans l'administration pouvaient mettre en péril la copropriété. Cet article est complété par les articles 1092, 1093 et 1099.*

**1092.** Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25% par la suite.

*Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)*

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article est de droit nouveau. Il vise à limiter le contrôle du promoteur sur les destinées de la copropriété par la réduction, sur une période de trois ans, du nombre de voix qu'il détient. Est toutefois exempté de la réduction des voix, le nombre de voix attachées à la fraction qui sert de résidence au promoteur. La période de trois ans est suffisamment longue pour protéger les intérêts des promoteurs et suffisamment courte pour ne pas décourager l'initiative des copropriétaires. Cette règle n'est applicable qu'aux copropriétés comptant cinq fractions ou plus. La règle prescrite à l'article 1091 s'appliquera, le cas échéant, au promoteur d'une copropriété comptant moins de cinq fractions.*

*Différentes formules législatives ont été employées dans divers pays pour limiter la période de contrôle du promoteur. Ainsi, en Floride, des dispositions ont été adoptées pour permettre aux copropriétaires de nommer des personnes au conseil d'administration en fonction du nombre de fractions vendues. En Virginie, des dispositions limitent la période de contrôle du promoteur sur le conseil d'administration. En Ontario, toute vente d'une fraction par un promoteur est réputée comporter l'obligation, pour lui, de prendre les mesures nécessaires pour vendre, sans délai, les autres fractions.*

*L'article 1092 est un amalgame des diverses solutions retenues en Virginie et en France. Parmi toutes celles qui ont été examinées, elle paraît la plus susceptible de tenir compte à la fois de l'intérêt du promoteur et de celui de l'ensemble des copropriétaires.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1092 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16,*

*en remplaçant le terme « qui lui sert de résidence » par le terme « qu'il occupe ». Cet amendement a pour effet d'élargir la portée de l'article 1092 pour couvrir non seulement des copropriétés résidentielles mais plusieurs autres situations (copropriété mixte, commerciale, etc.).*

**1093.** Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'**occuper** une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article est nouveau. Il indique qui doit être considéré comme promoteur d'une copropriété. La notion de promoteur, d'utilisation courante dans la pratique, ne correspond pas à une réalité juridique précise. En effet, suivant les cas, le promoteur peut être le constructeur, un maître d'oeuvre ou un propriétaire vendeur. Il peut aussi être un créancier qui a participé au financement du projet et qui, au moment de l'inscription de la déclaration, est propriétaire de plus de la moitié des fractions. L'article recouvre ces diverses réalités et vise directement la personne qui est la première intéressée dans le projet, en faisant la promotion de la vente et en exerçant le contrôle dans les premières années.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1093 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16 par le remplacement du terme « habiter » par le terme « occuper ». Il va de pair avec la modification à l'article 1092.*

**1094.** Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes, est privé de son droit de vote. **Il peut à nouveau exercer ce droit dès qu'il acquitte la totalité des charges communes qu'il doit.**

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article est nouveau. Il vise à donner au syndicat un outil pour assurer le paiement des charges communes. Les articles 2724 et 2729 accordent pour leur part une hypothèque légale au syndicat pour le paiement de ces charges et des contributions au fonds de prévoyance.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1094 du Code civil du Québec a été modifié en juin 2018 suite aux ajouts apportés à ce dernier par le projet de loi 141, afin d'ajouter le défaut de contribuer au fonds d'autoassurance, pendant plus de trois mois, comme motif de perte de droit de vote lors d'une assemblée des copropriétaires. **Cette modification n'est pas entrée en vigueur.***

*L'article a été de nouveau modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, pour préciser que le copropriétaire retrouve son droit de vote lorsqu'il s'acquitte de la totalité des charges communes qu'il doit (incluant les contributions aux fonds de prévoyance et d'autoassurance – lorsque cette dernière contribution sera entrée en vigueur).*

**1095.** La cession des droits de vote d'un copropriétaire doit être dénoncée au syndicat pour lui être opposable.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article, de droit nouveau, vise à ne pas rendre opposable au syndicat la cession des droits de vote qui ne lui est pas dénoncée. Il assure un meilleur contrôle des personnes habilitées à voter aux assemblées de copropriétaires et aussi une transmission valable des avis de convocation à ces assemblées. La cession des droits de vote est une clause fréquente dans les contrats constitutifs d'hypothèque sur une fraction. Cependant, l'intérêt du créancier hypothécaire à voter aux assemblées des copropriétaires est limité, puisque peu de décisions prises par le*

*syndicat sont susceptibles de modifier la valeur de sa sûreté. L'article pose une règle suffisamment souple pour permettre de notifier la cession des droits, en précisant la nature des droits à l'égard desquels le créancier se réserve un droit de vote.*

**1096.** Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à modifier le règlement de l'immeuble ou à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend le principe contenu dans l'article 442e C.C.B.C.; il établit que les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité des voix. Il précise aussi que les erreurs matérielles dans la déclaration peuvent être corrigées à la même majorité, ce qui n'était pas le cas sous l'empire du Code civil du Bas Canada. Lu avec le 4o de l'article 1097, l'article 1096 permet de modifier le règlement de copropriété à la majorité des voix, ce qui n'était pas le cas auparavant, puisque les règles de fonctionnement de la copropriété faisaient partie de la déclaration et que celle-ci, pour être modifiée, devait l'être à la double majorité prévue à l'ancien article 442f.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1096 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, afin de préciser qu'une décision par le syndicat de modifier le règlement de l'immeuble doit être prise par l'assemblée des copropriétaires, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette modification est en lien avec celle apportée à l'article 1060.*

**1097.** Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent:

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.
- 5° La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend en substance l'article 442f C.C.B.C. Comme il a été mentionné à l'article précédent, la double majorité qui y est prévue n'est nécessaire pour modifier la déclaration de copropriété qu'à l'égard de deux de ses parties: l'acte constitutif de copropriété et l'état descriptif des fractions.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1097 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Il introduit une « majorité renforcée » requise pour prendre les décisions en vertu de cet article. Il a été de nouveau modifié, en mars 2020, par le projet de loi 41, afin d'y ajouter un 5e alinéa, visant les décisions modifiant la description des parties privatives, aux fins des assurances.*

**1098.** Sont prises à la majorité des 3/4 des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

- 1° Qui changent la destination de l'immeuble;
- 2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;
- 3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article reprend en substance l'article 442h C.C.B.C. à deux exceptions près. D'abord, il ne retient pas la règle de l'unanimité, pour éviter que le refus d'un seul copropriétaire n'empêche la prise de décision. Compte tenu de l'importance des décisions, la majorité requise est double: les trois quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix de tous les copropriétaires. Ensuite, il soumet la décision qui vise à modifier la déclaration de copropriété pour permettre qu'une fraction soit détenue en multipropriété à cette double majorité, compte tenu que cette décision risque de modifier considérablement le projet de copropriété

**1099.** Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article nouveau précise que lorsque le nombre de voix dont peut disposer un copropriétaire ou un promoteur est réduit en vertu des articles 1091 et 1092, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote exigeant la majorité en nombre et en voix.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1099 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cette modification a pour effet de clarifier le dénominateur sur lequel les voix sont calculées, en situation de réduction de voix.

**1100.** Les copropriétaires de parties privatives contigües peuvent modifier les limites de leur partie privative sans l'accord de l'assemblée, à la condition d'obtenir le consentement de leur créancier hypothécaire et du syndicat. La modification ne peut augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

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

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article vise à permettre aux copropriétaires de parties privatives contigües de modifier les limites de leur partie privative, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir la majorité prévue à l'article 1097. L'obligation faite par le droit antérieur d'obtenir le consentement de la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix pour modifier les limites de quelques fractions, généralement deux ou trois, n'a pas été reprise, car la modification des limites des fractions n'intéresse que les copropriétaires des fractions concernées. L'ensemble des copropriétaires n'y a pas d'intérêt, puisque la valeur de leur fraction n'est pas atteinte. Au surplus, en matière de copropriété commerciale, les besoins des acheteurs sont très diversifiés et sont susceptibles de changer assez rapidement.

**1101.** Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article est de droit nouveau. Il rend nulle toute stipulation de la déclaration qui modifie le nombre de voix nécessaire pour prendre une décision prévue par le présent chapitre. Il a pour but d'éviter que l'on insère, dans la déclaration, une clause exigeant l'unanimité pour prendre certaines décisions, alors même que la loi prévoit un pourcentage.

**1102.** Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété,

impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend en substance l'article 442 g C.C.B.C*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1102 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, en supprimant les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».*

**1102.1.** Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1102.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout a pour effet, comme pour l'article 1086.1, de fixer un délai de 30 jours au conseil d'administration pour transmettre aux copropriétaire le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite.*

**1103.** Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

*L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de l'assemblée. Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.*

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article permet à un copropriétaire de demander, à certaines conditions, l'annulation d'une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix. Ce dernier cas pourrait, notamment, se présenter par suite de la réduction du nombre de voix du promoteur ou d'un copropriétaire. L'article consacre en matière de copropriété l'abus de droit, et vise à protéger la minorité contre des excès toujours possibles de la majorité.*

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1103 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Le tribunal peut désormais non seulement annuler, mais aussi, exceptionnellement, corriger une décision de l'assemblée des copropriétaires qui a été prise dans l'intention de nuire au copropriétaire ou en méprise de leurs droits. L'action doit être intentée dans les 90 jours de l'assemblée, et non plus 60 jours comme avant l'adoption du projet de loi 16.*

**1103.1** Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires de Condolegal.com

*L'article 1103.1 a été introduit au Code civil du Québec, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cet ajout permet de résoudre certaines situations de blocages au sein de la copropriété.*

## **SECTION VIII- DE LA PERTE DE CONTRÔLE DU PROMOTEUR SUR LE SYNDICAT**

**1104.** Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour la nomination d'un nouveau conseil d'administration.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article, de droit nouveau, vise à transférer aux copropriétaires le contrôle du syndicat exercé par le promoteur, dans les quatrevingt-dix jours à compter de celui où le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Cet article est une suite logique de l'article 1092 qui limite le nombre de voix dont peut disposer un promoteur. Il permet d'éviter qu'un promoteur ne se nomme administrateur pour une longue période et ne contrôle ainsi le syndicat, même après qu'il ne détienne plus la majorité de voix en assemblée.

### Commentaires de Condolegal.com

L'article 1104 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16, en remplaçant le mot « élection » par « nomination ».

**1105.** Le conseil d'administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration. Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40% des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article, de droit nouveau, impose au conseil d'administration de rendre compte de son administration lors de la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat et, plus particulièrement, à l'occasion de l'élection des nouveaux administrateurs. Cet article poursuit plusieurs objectifs. D'abord, il permet aux copropriétaires d'obtenir une information adéquate et éclairée sur la situation financière du syndicat. Ensuite, il permet aux copropriétaires d'exercer un certain contrôle sur la gestion du promoteur. Enfin, en obligeant le promoteur à rendre compte, il assure une gestion plus saine du syndicat pendant la période où le promoteur l'administre. En conséquence, les risques d'abus diminuent.

**1106.** Le comptable a accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété.

Il peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.

### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article, de droit nouveau, donne au comptable, à tout moment, accès aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété. Il lui donne aussi le droit d'exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires pour accomplir ses fonctions.

**1106.1** Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :

- 1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
- 2° lorsque l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le promoteur, les plans et devis indiquant,

le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;

3° les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;

4° les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;

5° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;

6° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1106.1 a d'abord été introduit au Code civil du Québec, en juin 2018, par le [projet de loi 141](#), afin d'obliger le promoteur à remettre au nouveau conseil d'administration, dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire (l'assemblée dite « de transition »), une description suffisamment précise des parties privatives afin d'être en mesure d'identifier les améliorations déjà apportées par les copropriétaires, ainsi que, pour le futur, celles qui y seront apportées subséquemment. Cette modification:

- **est entrée en vigueur, le 13 décembre 2018, pour les copropriétés établies à compter du 13 juin 2018;**
- **est entrée en vigueur, le 13 juin 2020, pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018.**

L'article a été de nouveau modifié, en décembre 2019, par le [projet de loi 16](#). Cette modification donne la liste des documents que le promoteur doit fournir au syndicat dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire. **Entrée en vigueur: 10 janvier 2020, sauf pour le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance, qui entreront en vigueur après l'entrée en vigueur du règlement du gouvernement.**

**1107.** Le nouveau conseil d'administration peut, dans les 60 jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article, de droit nouveau, permet d'éviter que le promoteur, pendant la période où il contrôle les destinées de la copropriété, ne passe pas avec certaines personnes des contrats pour une trop longue période ou à des prix souvent exorbitants. Cet article s'inspire de dispositions analogues dans la législation de l'État de la Virginie et de la Floride en matière de copropriété.

## **SECTION IX- DE LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

**1108.** Il peut être mis fin à la copropriété par décision des 3/4 des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.

La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article prévoit qu'il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble, mais au lieu d'exiger, comme le faisait l'article 442o C.C.B.C., l'unanimité des copropriétaires, on n'exige que le consentement des trois quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix. Cet assouplissement de la règle antérieure a pour but d'empêcher que le refus d'un seul copropriétaire ne force tous les autres à demeurer dans un état dont ils ne veulent plus.

**1109.** Le syndicat est liquidé suivant les règles du livre premier applicables aux personnes morales.

À cette fin, le liquidateur est saisi, en plus des biens du syndicat, de l'immeuble et de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Auparavant, les règles relatives au partage et à la licitation en justice de biens communs s'appliquaient à la liquidation des droits de copropriété. Mais, étant donné que désormais la collectivité des copropriétaires a la personnalité juridique, l'application des règles relatives à la liquidation des personnes morales, prévues aux articles 355 à 364, s'impose.*

## **DE L'ADMINISTRATION DU BIEN D'AUTRUI**

### **CHAPITRE DEUXIÈME**

#### **DES FORMES DE L'ADMINISTRATION**

##### **Section I- De la simple administration du bien d'autrui**

**1301.** Celui qui est chargé de la simple administration doit faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien ou ceux qui sont utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Il édicte les obligations générales applicables à la simple administration du bien d'autrui. La simple administration vise les administrateurs tels que le tuteur ou le liquidateur. Elle couvre tant l'accomplissement des actes nécessaires à la conservation du bien, que l'accomplissement des actes nécessaires ou utiles à la conservation du bien en bon état d'utilisation ou de fonctionnement. Cet article est complété par les autres règles de cette section.*

**1302.** L'administrateur chargé de la simple administration est tenu de percevoir les fruits et revenus du bien qu'il administre et d'exercer les droits qui lui sont attachés.

Il perçoit les créances qui sont soumises à son administration et en donne valablement quittance; il exerce les droits attachés aux valeurs mobilières qu'il administre, tels les droits de vote, de conversion ou de rachat.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Il est conforme au droit antérieur. La perception des fruits et revenus, qui comprend celle des créances, constitue un acte de pure administration. L'attribution d'un pouvoir ou l'imposition d'une obligation emporte l'accomplissement des actes nécessaires à cette fin.*

**1303.** L'administrateur doit continuer l'utilisation ou l'exploitation du bien qui produit des fruits et revenus, sans en changer la destination, à moins d'y être autorisé par le bénéficiaire ou, en cas d'empêchement, par le tribunal.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

**1304.** L'administrateur est tenu de placer les sommes d'argent qu'il administre, conformément aux règles du présent titre relatives aux placements présumés sûrs.

Il peut modifier les placements faits avant son entrée en fonctions ou ceux qu'il a faits.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article reprend les principes établis dans le droit antérieur. L'obligation de faire des placements est limitée aux sommes non requises pour l'administration. En effet, l'administrateur*

*doit d'abord employer les sommes disponibles au maintien en bon état d'utilisation ou de fonctionnement du bien confié.*

**1307.** L'administrateur peut, pour exécuter ses obligations, aliéner le bien à titre onéreux, le grever d'un droit réel ou en changer la destination et faire tout autre acte nécessaire ou utile, y compris toutes espèces de placements.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Il complète l'article 1306 et, tout comme cet article, est conforme aux règles du droit antérieur applicables aux fiduciaires. L'administrateur chargé de la pleine administration peut faire presque tous les actes se rapportant aux biens gérés. Ces actes doivent être utiles ou nécessaires à l'exécution de ses obligations. L'exercice du vaste pouvoir conféré à cet administrateur est cependant assujetti aux autres règles du Code telles que celles qui obligent l'administrateur à agir avec prudence et diligence ainsi que dans le meilleur intérêt du bénéficiaire ou du but poursuivi.*

**1308.** L'administrateur du bien d'autrui doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi et l'acte constitutif lui imposent; il doit agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il ne répond pas de la perte du bien qui résulte d'une force majeure, de la vétusté du bien, de son dépérissement ou de l'usage normal et autorisé du bien.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article est le premier d'une suite d'articles qui énoncent les obligations et devoirs propres à tout administrateur, quel que soit le genre d'administration qui lui est confié. Le premier alinéa de cet article est nouveau et conforme aux principes du droit antérieur, qui imposent à l'administrateur le devoir d'agir dans la limite de ses pouvoirs. Quant au second alinéa, il s'inspire des règles de droit commun.*

**1309.** L'administrateur doit agir avec prudence et diligence.

Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté, dans le meilleur intérêt du bénéficiaire ou de la fin poursuivie.

Jurisprudence citant cet article : consultez le [Code civil annoté de Qweri](#)

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article énonce d'abord, au premier alinéa, une règle de conduite que le droit antérieur réaffirmait et qui se trouve dans plusieurs autres lois, imposant à l'administrateur d'agir avec prudence et diligence. Il reprend dans une formulation nouvelle, mais dont le contenu demeure conforme au droit antérieur, la norme de conduite objective et abstraite de la personne normalement avisée, placée en semblables circonstances. Le second alinéa de cet article impose pour sa part à l'administrateur, un devoir général d'honnêteté et de loyauté envers le bénéficiaire ou l'accomplissement de la fin poursuivie, dans leur meilleur intérêt. L'article prévoit ainsi non seulement une entière fidélité aux engagements assumés ou imposés par la loi, mais aussi le respect des règles de l'honneur et de la probité et une prise en charge des intérêts du bénéficiaire ou de la finalité. Il oblige l'administrateur, par exemple, à donner au bénéficiaire tous les renseignements utiles susceptibles d'influer sur sa volonté de maintenir l'administration, de la modifier ou d'y mettre fin, ou encore, en l'absence de bénéficiaire, à prendre sur lui la décision de s'adresser au tribunal. Cet alinéa est conforme au droit antérieur, selon lequel le devoir de loyauté, sans être imposé expressément par les textes, se déduisait néanmoins de l'obligation faite aux administrateurs de ne pas se placer dans une situation de conflit d'intérêts et d'agir en bon père de famille.*

#### Commentaires du ministre de la Justice (1993)

*Cet article, de même que ceux qui suivent, prescrit les règles qui découlent du devoir général de loyauté, imposé à l'administrateur. Nouveau, l'article est néanmoins conforme à certaines règles du droit antérieur.*

**1310.** L'administrateur ne peut exercer ses pouvoirs dans son propre intérêt ni dans celui d'un tiers; il ne peut non plus se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

S'il est lui-même bénéficiaire, il doit exercer ses pouvoirs dans l'intérêt commun, en considérant son intérêt au même titre que celui des autres bénéficiaires.

**1785.** Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtier, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.

**Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse.**

Lorsqu'une note d'information doit être remise, le contrat préliminaire doit également contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, si le vendeur fait défaut de lui remettre cette note lors de la signature de ce contrat, se dédire de la promesse tant qu'il n'a pas reçu cette note ou dans les 10 jours de sa réception.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires du ministre de la justice ( 1993 )

*Cet article, de droit nouveau, est le premier d'un ensemble de dispositions qui visent, en matière de vente d'immeubles à usage d'habitation, à protéger l'acheteur face à un vendeur professionnel, constructeur ou promoteur.*

*Cet article protège les personnes physiques qui occuperont elles-mêmes l'immeuble bâti ou à bâtier. Il exige que la vente qui intervient entre cette personne et un constructeur ou un promoteur soit précédée d'un contrat préliminaire par lequel cette personne promet d'acheter l'immeuble.*

*Le contrat préliminaire devra contenir une faculté de dédit en faveur du promettant acheteur, valable durant dix jours. L'article suivant prescrit l'indemnité maximum pouvant être réclamée dans le cas où cette faculté serait exercée.*

*Cette mesure protège la personne qui, souvent, conclut une vente sans y avoir pleinement réfléchi et dans des délais relativement courts, à la suite de pressions du vendeur. Elle permet au promettant acheteur d'examiner à tête reposée les conséquences de son geste.*

**1786.** Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision. Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements

devant figurer dans le contrat préliminaire..

**Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.**

Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5% du prix de vente convenu.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

#### Commentaires du ministre de la justice (1993 )

*Cet article qui complète le précédent prescrit les informations que doit contenir le contrat*

*préliminaire et fixe aussi le montant maximum auquel peut être tenu l'acheteur en cas d'exercice de la faculté de dédit.*

**1787.** Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.

La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la justice ( 1993 )

*Cet article nouveau prescrit une mesure de protection additionnelle pour les ventes faites en copropriété, que celle-ci soit divisée, indivise, ou à temps partagé; la vente doit cependant porter sur une résidence faisant partie d'un ensemble comportant dix résidences ou plus et ayant des installations communes. Ces ventes devront être précédées, non seulement d'un contrat préliminaire, mais aussi d'une note d'information destinée à renseigner l'acquéreur éventuel sur les principaux éléments du projet, le fonctionnement et l'administration de la copropriété ou de l'ensemble de résidences. Le contenu de la note est prescrit à l'article 1788.*

*Il a cependant paru suffisant de limiter cette exigence au cas où la fraction, la part ou la résidence vendue fait partie d'un immeuble ou d'un ensemble comportant au moins dix unités ou résidences. On évite ainsi d'imposer à des projets de peu d'importance, une mesure trop complexe.*

*Cet article a pour but de permettre à l'acheteur de pouvoir obtenir des renseignements essentiels sur l'immeuble qu'il entend acquérir, sans qu'il ait à obtenir et consulter un certain nombre de documents souvent complexes et volumineux. L'information ainsi obtenue est d'autant plus importante que souvent, l'acheteur ignore presque tout du fonctionnement et de la nature même de la copropriété, alors que cette institution est familière au promoteur ou au constructeur.*

## **Article 1788**

La note d'information complète le contrat préliminaire. Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficiaire dont l'immeuble fait l'objet. Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle indique également, s'il y a lieu, que l'immeuble est visé par un plan de garantie et les modalités qui permettent au promettant acheteur d'en prendre connaissance.

Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la justice ( 1993 )

*Cet article complète le précédent. Il énonce que la note d'information complète le contrat préliminaire et en fixe le contenu.*

*Le second alinéa exige qu'une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision, de même que du règlement de l'immeuble soient annexés à la note d'information. En précisant que ces documents sont requis même s'ils ne sont qu'à l'état de projet, on couvre les cas fréquents où les documents définitifs ne sont pas disponibles tant que les travaux de construction ne sont pas terminés.*

**1791.** Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divise, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.

Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes. La partie de ce montant destinée au fonds de prévoyance doit correspondre soit à 0,5% de la valeur de reconstruction de l'immeuble, soit aux recommandations formulées dans une étude du fonds de prévoyance.

Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures de plus de 10% aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la Justice (1993)

Cet article complète l'article 1788, qui exige que la note d'information fasse état du budget prévisionnel. Il établit la base d'occupation sur laquelle ce budget doit être établi, le point de départ de la période couverte, de même que l'information qu'il doit contenir.

Cette information permettra à tout acquéreur éventuel de connaître le montant des charges communes à payer pour chaque type de logement, de même que la situation financière générale de la copropriété.

Commentaires de Condolegal.com

L'article 1791 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Les alinéas 2 (pour partie) et 3 de l'article 1791 du Code civil du Québec, qui traite notamment du montant annuel des contributions aux charges communes compris dans le budget prévisionnel, ne sont pas en vigueur, et ce tant et aussi longtemps qu'un règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du Code civil, ne sera pas édicté.

Rappelons que l'article 1071 du Code civil du Québec a été modifié, en décembre 2019, par le projet de loi 16. Cette modification a notamment pour effet d'obliger les syndicats à se doter d'une étude du fonds de prévoyance et de la mettre à jour tous les cinq ans. L'étude devra obligatoirement être effectuée par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

Les modalités d'entrée en vigueur sont les suivantes :

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

### **Article 1791.1**

Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants: un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement.

L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement, selon les conditions et modalités qu'il détermine.

L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

### **Article 1793**

Lorsque la vente d'un immeuble à usage d'habitation n'est pas précédée du contrat préliminaire ou de la note d'information, l'acheteur peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Si l'acheteur préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. Cette action doit être intentée soit dans les 90 jours de la vente, soit dans les 90 jours suivant l'assemblée extraordinaire prévue à l'article 1104.

Il en est de même lorsque le contrat préliminaire ou la note d'information comportent des erreurs ou des lacunes.

Jurisprudence citant cet article : consultez le Code civil annoté de Qweri

Commentaires du ministre de la justice ( 1993 )

Cet article est nouveau. Il sanctionne de nullité relative toute vente d'immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire, lequel doit comprendre dans certains cas la note d'information, si l'acheteur démontre qu'il en subit un préjudice sérieux. Ce principe s'applique indépendamment du nombre de logements que peut comprendre l'immeuble.

Cet article s'inspire de l'article 271 de la Loi sur la protection du consommateur, lequel permet au consommateur de demander la nullité du contrat lorsque certaines règles de formation n'ont pas été respectées ou lorsque le contrat ne respecte pas une exigence de forme. Il s'en distingue toutefois puisque l'article 271 n'exige pas que le consommateur prouve que le défaut lui cause un préjudice.

De la même manière, il déroge à la règle générale énoncée aux articles 1414, 1416 et 1420; ces articles sanctionnent par la nullité du contrat le non-respect d'une forme particulière exigée comme condition nécessaire à la formation du contrat, sans égard au fait que la personne en faveur de qui la nullité est établie ait subi ou non un préjudice en raison du manquement.

Toutefois, dans le contexte de la vente d'immeuble à usage d'habitation, il a paru souhaitable de limiter le recours en nullité aux seuls cas où l'acheteur prouve qu'il subit un préjudice sérieux en raison du défaut du vendeur de ne pas lui avoir remis les documents prescrits. Si ceux-ci sont essentiels pour que l'acheteur reçoive toute l'information nécessaire pour prendre une décision éclairée et pour qu'il puisse bénéficier d'un délai de réflexion, l'absence de préjudice sérieux rendrait la sanction de nullité disproportionnée eu égard à la gravité du manquement.

Si le contrat préliminaire et la note d'information étaient remis au futur acheteur, mais contenaient des informations fausses, trompeuses ou incomplètes sur un élément substantiel, ou encore si le vendeur passait sous silence un fait important, l'acheteur bénéficierait des recours ordinaires prévus au livre Des obligations, en cas d'erreur ou de dol, en vertu des articles 1400, 1401, 1407 et 2927.

Par ailleurs, depuis juin 1988, certaines pratiques de commerce prévues par la Loi sur la protection du consommateur sont interdites en matière de construction et de vente d'immeuble (art. 6.1, 215 et suivants).

---

[Code civil du Québec - Conditions d'utilisation](#) - [Nous joindre](#) - [Témoignages](#) - [Qui sommes nous ?](#) - [Archives](#) - [Annoncez sur Condolegal](#) - [Réalisation pagesimmoweb](#) - [RSS](#)

Condolégal.com Copyright ©2022. Tous droits réservés. La reproduction intégrale et la distribution de cet article sont autorisées à des fins non-commerciales et à la seule condition que la source y soit indiquée.

× En poursuivant votre navigation, vous acceptez l'utilisation des cookies pour disposer de services et d'offres adaptés à vos centres d'intérêt. Pour en savoir plus, cliquez ici.