**ARTICLES DU CODE CIVIL DU QUÉBECTOUCHANT LES COPROPRIÉTÉS DIVISES**

**MODIFICATIONS APPORTÈES SUITE À L’ADOPTION**

**DU PROJET DE LOI 141 LE 13 JUIN 2018 et**

 **DU PROJET DE LOI 16 LE 5 DÉCEMBRE 2019**

**Les articles qui suivent ne sont présentés qu’à titre d’information. En cas de divergence avec les textes du Code civil, la version officielle prévaut.**

***Les modifications apportées par la loi 141 sont surlignées en jaune.***

***Les modifications apportées par la loi 16 sont surlignées en vert***

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

§ 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.

 **1060**. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. 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.

**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.

**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.

**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.

***La modification suivante fait partie de la loi 141, mais sera adoptée à une date ultérieure suivant l’adoption d’un règlement du gouvernement établissant la contribution minimale des copropriétaires à ce fonds.***

***1064****. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance, constitués respectivement en application des articles 1071 et 1071.1. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.*

**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.

***Date d’entrée en vigueur : 15 octobre 2020***

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.\*

*\* Date d’entrée en vigueur : le 13 juin 2020*

**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.

**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.

**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.

**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 montant total à cotiser correspond à la franchise la plus élevée du syndicat, à l’exception de celles prévues pour un tremblement de terre ou une inondation. La franchise pour les dégâts d’eau est incluse dans le calcul.

*Date d’entrée en vigueur : 15 avril 2022.*

**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.

*Date d’entrée en vigueur : 15 avril 2022.*

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

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

**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 prévoir, par règlement, les critères 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.

*Date d’entrée en vigueur : 15 avril 2021*

**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.

**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 par 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.

*Article modifié par le projet de loi 41 adopté le17 mars 2020 – le nouveau texte est souligné*

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

**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.

**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.

**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.

**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.

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

**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.

**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.

*Date d’entrée en vigueur : au plus tard le 13 juin 2022 en fonction d’un règlement du gouvernement.*

**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.

**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.

**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.

**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 superficiaire 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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 partiale 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

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

**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.

**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.

**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.

**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.

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

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

**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.

**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.

**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.

**1103**. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partiale, 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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, et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance et au fonds d’autoassurance.

**2724.** Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes:

1°   Les créances de l’État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l’État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;

2°   Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d’un immeuble;

3°   La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance et au fonds d’autoassurance;

4°   Les créances qui résultent d’un jugement.

**2729.** L’hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance et au fonds d’autoassurance; elle n’est acquise qu’à compter de l’inscription d’un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l’inscription de l’avis, le montant prévu pour les charges et créances de l’année financière en cours et celles des deux années qui suivent.