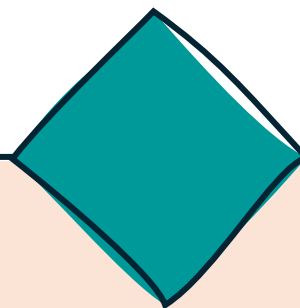
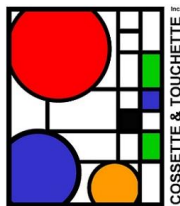




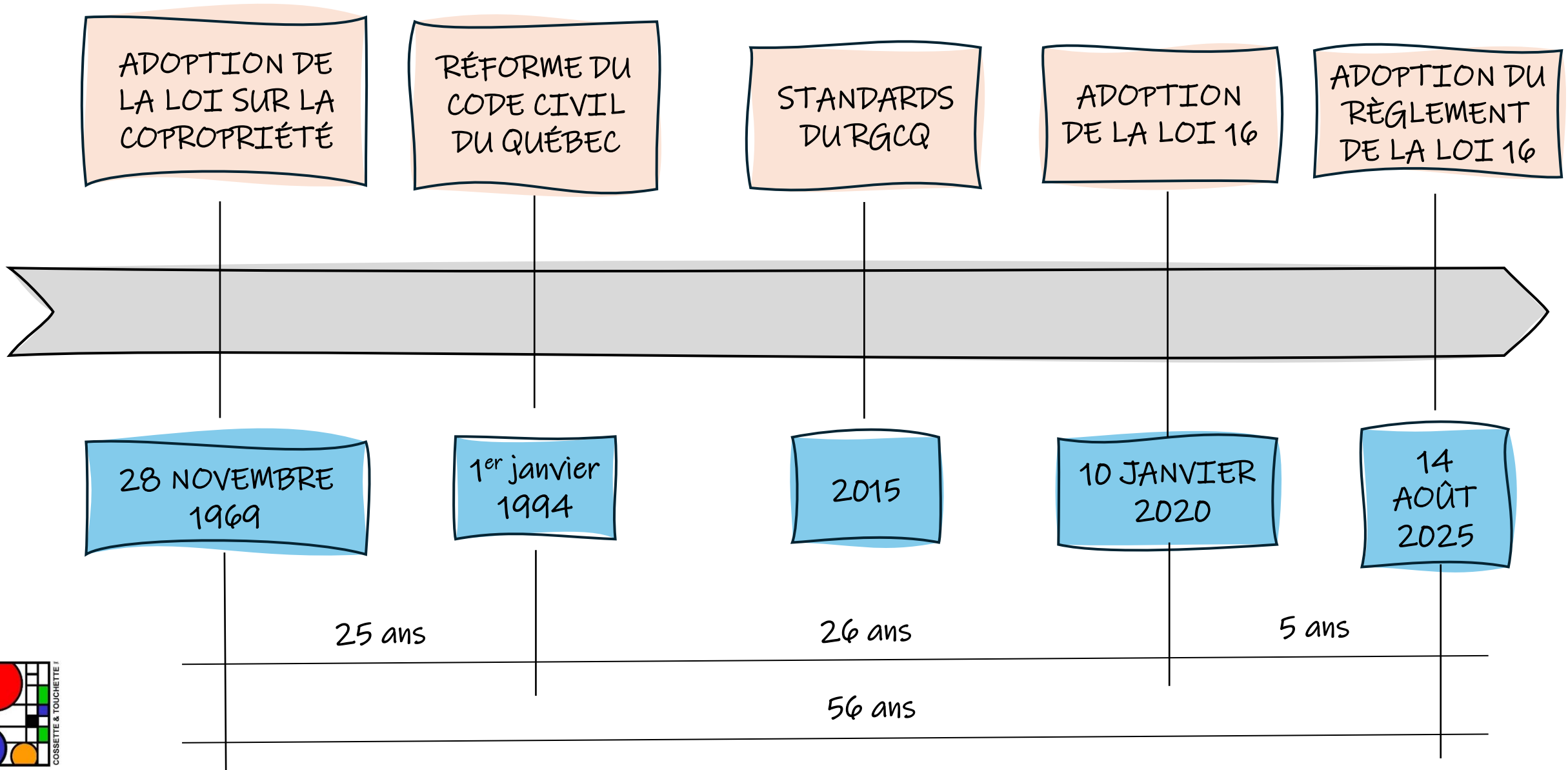
L'incidence du projet de règlement de la loi 16 sur les copropriétés et les professionnels

Réjean Touchette; T.P.
Honorary Member of ASTTBC

David Touchette; T.P.



Chronologie



LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

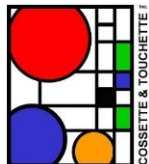
28 NOVEMBRE
1969

- Déclaration de copropriété;
- Parties communes et exclusives;
- Valeur de la partie exclusive d'une fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives;
- Pas de référence au fonds de prévoyance;
- Charges :
 - Administration;
 - Entretien;
 - Conservation.

RÉFORME DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

1^{er} janvier
1994

- Déclaration de copropriété (structure commune);
 - Acte constitutif;
 - Règlements;
 - État descriptif des fractions
- Parties privatives (PP);
- Parties communes (PC) :
 - Parties communes à usage général (PCUG);
 - Parties communes à usage restreint (PCUR).
- Charges :
 - Exploitation et entretien CcQ 1064;
 - Fonds de prévoyance CcQ 1071 et 1072.

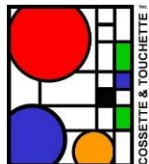


RÉFORME DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

1^{er} janvier
1994

Fonds de prévoyance CcQ 1071

Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance 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.

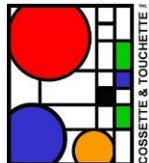


RÉFORME DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

1^{er} janvier
1994

Fonds de prévoyance CcQ 1072 paragraphe 2;

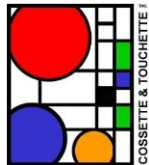
La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.



Articles 1071 et 1072

Aucune précision

- Qui calcule les coûts estimatifs?
- Quelle période doit être considérée?
- Quelle est la structure d'une étude du FP?
- Quels sont les intervalles entre les révisions?
- Quelle est l'obligation pour la copropriété de suivre les recommandations?
- Comment corriger le déficit d'entretien?



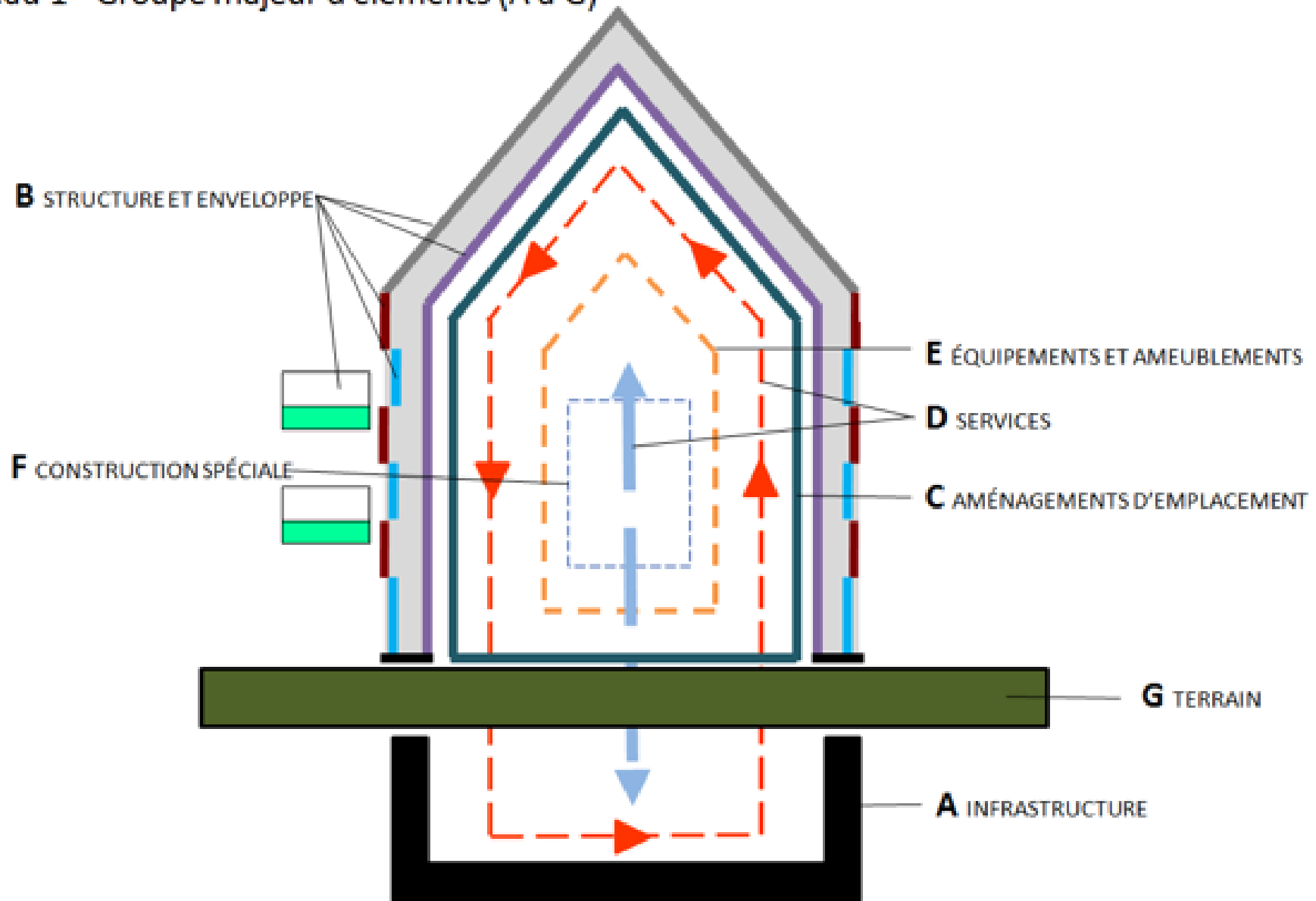
STANDARDS DURGCQ

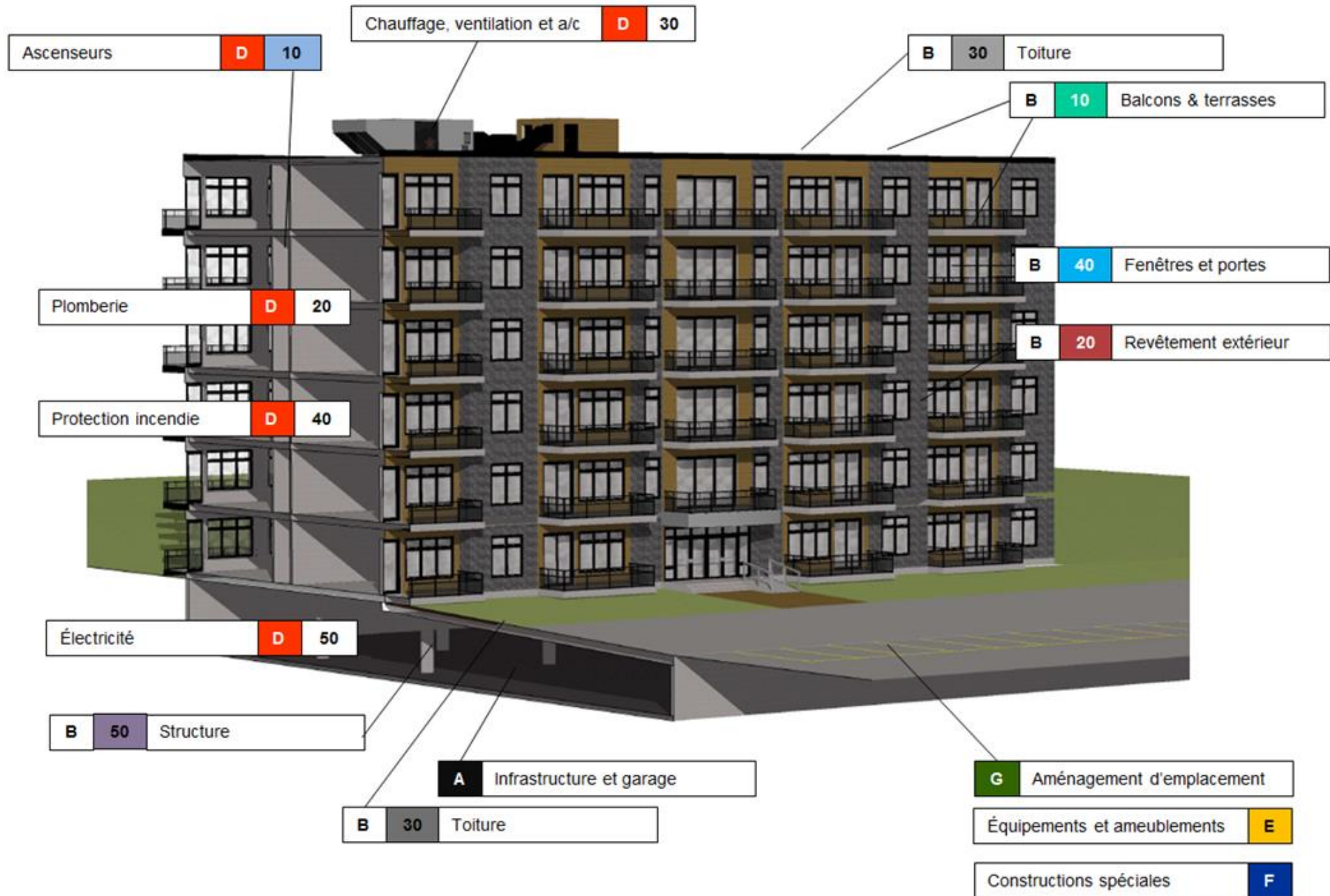
2015

Les standards visent à donner des précisions concernant les points suivants :

- La structure d'une étude du fonds de prévoyance;
 - Certificat d'état d'immeuble;
 - Plan du maintien de l'actif;
 - Stratégies de financement.
- La période considérée par l'étude;
 - 25 ans
- Qualification de l'auteur :
 - OTPQ, OAQ, OIQ et OEAQ.
- Conduit à un agrément.
- Ordonnancement de l'inventaire :
 - Norme *ASTM E 1557-02 Uniformat II* adaptée pour les copropriétés.

Niveau 1 - Groupe majeur d'éléments (A à G)





Qui peut réaliser une EFP?

Professionnels membres de l'OAQ, OIQ, OTPQ et OEAQ.

Quelle est la période à considérer?

25 ans.

Quelle est la structure de l'étude?

Voir structure ci-contre.

Quels sont les intervalles des révisions?

Tous les 5 ans, sans distinction selon la dimension de la copropriété.

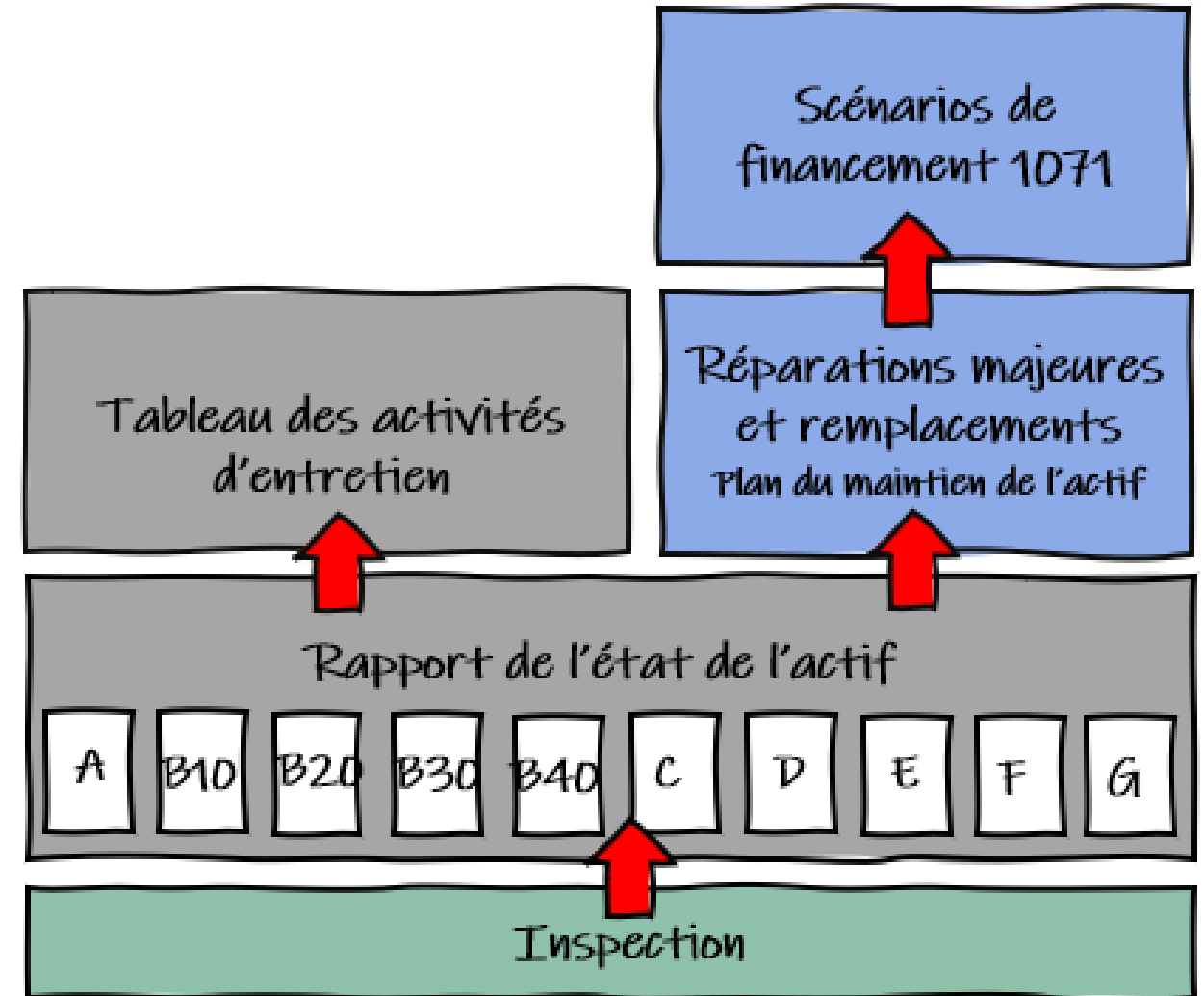
Qu'elle est l'obligation pour la copropriété de suivre les recommandations?

Non discuté.

L'entretien?

L'entretien a une incidence sur le FP.

Structure d'une étude du fonds de prévoyance (PGA) selon les standards du RGCCQ



ADOPTION DE
LA LOI 16

10 JANVIER
2020

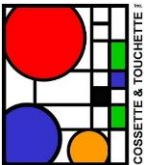
Carnet d'entretien CcQ 1070.2

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.

Les normes prévues par le règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.

Loi 31(2024).

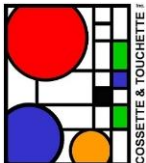


ADOPTION DE
LA LOI 16

10 JANVIER
2020

Fonds de prévoyance CcQ 1071

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 des remplacements 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 *et détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration.* Loi 31(2024).



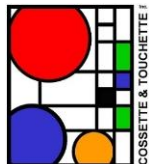
ADOPTION DE
LA LOI 16

10 JANVIER
2020

Fonds de prévoyance CcQ 1071 (suite)

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.



ADOPTION DE
LA LOI 16

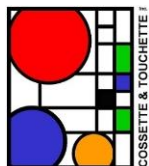
10 JANVIER
2020

Attestation du syndicat CcQ 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.**

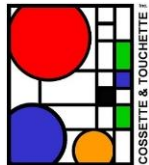
À cette fin, le syndicat remet, dans un délai de 15 jours, l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

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



Éléments de la loi 16 à préciser par règlement

- Carnet d'entretien :
 - La forme;
 - Le contenu;
 - Les modalités de tenue et de révision;
 - Les personnes qui peuvent l'établir et le réviser.
 - Les caractéristiques des immeubles visés par les exceptions.
- Étude du fonds de prévoyance :
 - Les normes;
 - Les membres des ordres professionnels qui sont habilités à faire ces études;
 - La fréquence des études.
- Attestation du syndicat
 - La forme;
 - Le contenu.



ADOPTION DU
RÈGLEMENT DE
LA LOI 16

14 AOÛT
2025

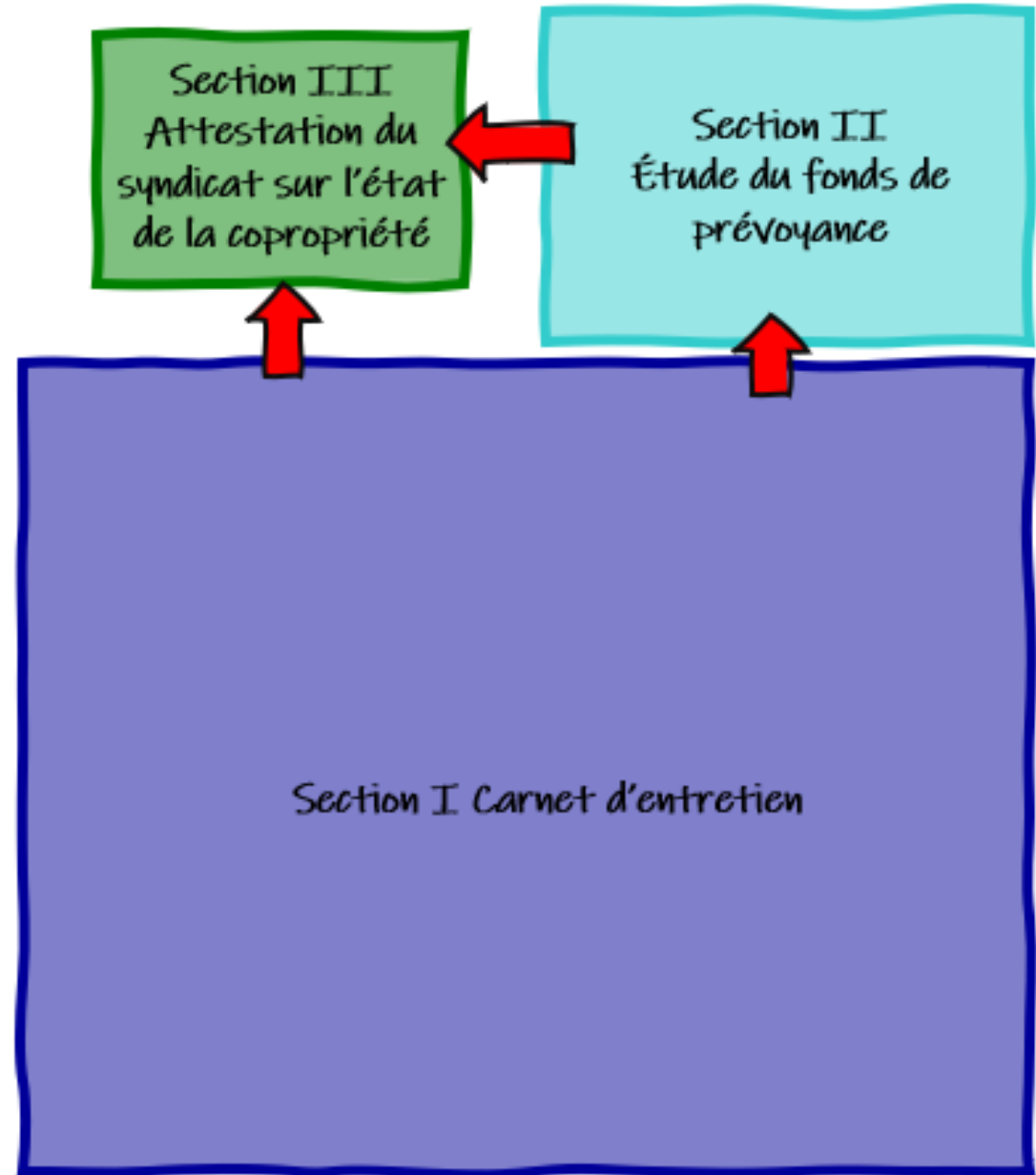
Le règlement comporte les 5 sections suivantes :

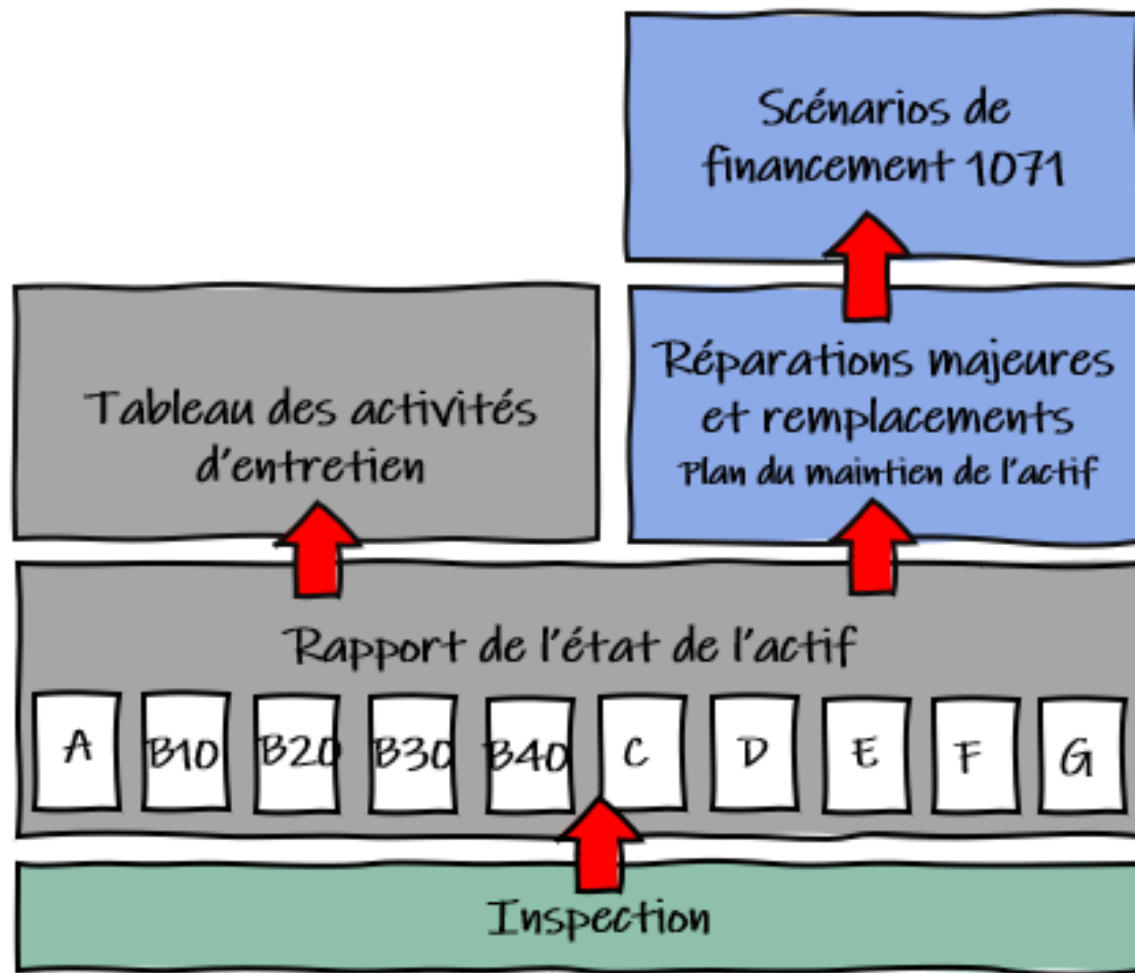
Section I	Carnet d'entretien
Section II	Étude du fonds de prévoyance
Section III	Attestation du syndicat
Section IV	Acompte
Section V	Dispositions transitoires et finales

La présentation se limite à analyser les 11 articles des sections I, II et III.

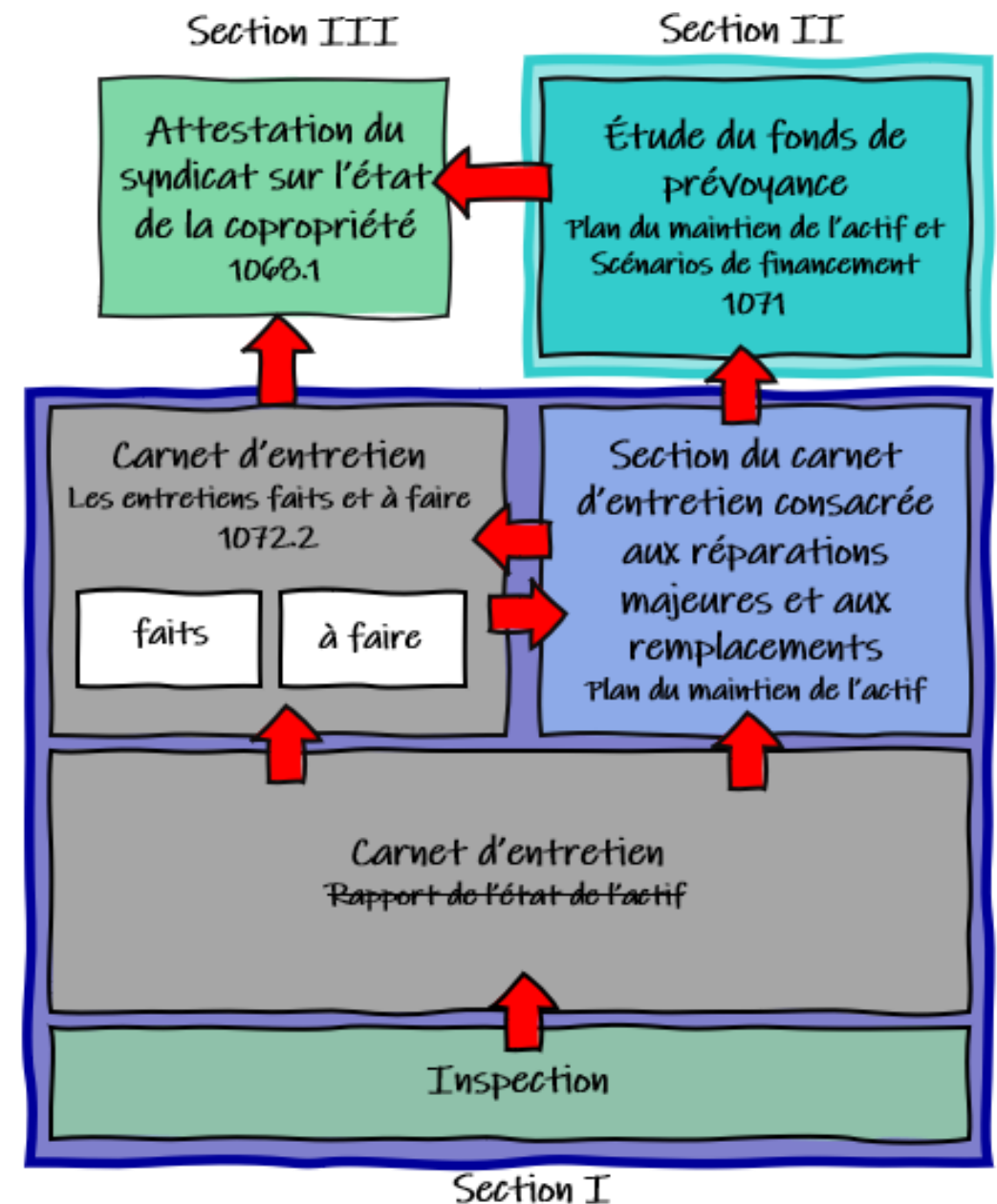
Structure du règlement de la loi 16

- **Carnet d'entretien :**
 - Personnes habilitées à établir le carnet d'entretien (art. 1);
 - Contenu du carnet d'entretien (art. 2 et 3);
 - Mise à jour du carnet d'entretien (art. 4);
 - Révision du carnet d'entretien (art. 5);
 - Déclaration du professionnel ou de la professionnelle (art. 6).
- **Étude du fonds de prévoyance :**
 - Personnes habilitées à réaliser l'étude du fonds de prévoyance (art. 7);
 - Fréquence d'obtention et contenu minimal de l'étude du fonds de prévoyance (art. 8);
 - Signature de l'étude (art. 9).
- **Attestation du syndicat**
 - Contenu de l'attestation (art. 10)





Structure d'une étude du fonds de prévoyance (PGA) selon les standards du RGCQ



Structure d'un PGA selon la loi 16

Carnet d'entretien

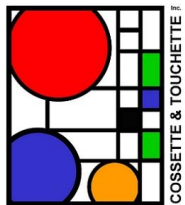


Le carnet d'entretien est un outil essentiel à la gestion d'une copropriété. Il est un bilan de santé de l'immeuble à un moment précis.

On y trouve notamment un calendrier des entretiens faits et à faire.

Ce document constitue la mémoire de l'immeuble et doit être conservé dans le registre de la copropriété (art 1070 C.c.Q.).

Guide explicatif des mesures



Carnet d'entretien

Personnes habilitées à établir le carnet d'entretien (art. 1, paragraphe 1)

- Être membre de l'un des ordres professionnels suivants :
 - Ordre des ingénieurs du Québec;
 - Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
 - Ordre des architectes du Québec;
 - Ordre des technologues professionnels du Québec.

3 ordres professionnels du groupe Génie, aménagement et sciences et un ordre du groupe Droit, administration et affaires.

L'OEAQ a participé, avec l'OAQ et l'OTPD, à la rédaction de normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels.

Carnet d'entretien

Personnes habilitées à établir le carnet d'entretien (art. 1, paragraphe 3)

- N'avoir aucun lien direct avec la copropriété ou avec ses occupants; elle ne doit pas être :
 - membre du conseil d'administration;
 - **gérante** de la copropriété;
 - copropriétaire ou occupante de l'immeuble;
 - conjointe d'un ou d'une copropriétaire ou d'une personne occupant l'immeuble;
 - actionnaire, dirigeante, administratrice ou employée d'une compagnie qui est copropriétaire de l'immeuble, qui l'occupe ou qui en est **gestionnaire**.

Le règlement ne traite pas de la relation entre le professionnel qui prépare le CE et l'EFP et les personnes ou professionnels qui réaliseront les travaux prévus au CE et à l'EFP.

Carnet d'entretien

Contenu du carnet d'entretien (art. 2 et 3)

Inventaire et description (art. 2)

Le carnet d'entretien doit inclure un inventaire et une description détaillée :

- de tous les matériaux, appareils et équipements qui composent les parties communes de l'immeuble (ex. : système de chauffage central, toiture, ascenseur);
- des éléments installés dans les condos (parties privatives) dont l'entretien relève du syndicat (ex. : détecteurs de fumée, conduites principales, détecteurs de fuites d'eau).



Chaque fois qu'un carnet d'entretien est produit ou révisé, une visite de l'immeuble doit être effectuée par une professionnelle ou un professionnel habilité ou par **une personne sous sa supervision**.

Cette inspection permet de faire le point sur l'état du bâtiment et de s'assurer que les informations inscrites dans le carnet sont justes et à jour. Cette étape est essentielle pour garantir la fiabilité du document.

L'inspection est un élément essentiel et déterminant de la production et de la révision du carnet d'entretien et du fonds de prévoyance.

Carnet d'entretien

Contenu du carnet d'entretien (art. 2 et 3)

Inventaire et description (art. 2 suite)

Pour chacun de ces appareils, équipements ou matériaux, le carnet doit contenir :

- la date d'installation, si elle est connue;
- **les travaux d'entretien requis, leur fréquence et leurs dates de réalisation;**
- les réparations courantes effectuées et leurs dates de réalisation;
- les contrats conclus pour ces travaux, s'il y en a;
- les garanties en vigueur, le cas échéant;
- les rapports d'inspection ou d'expertise, s'ils sont disponibles;
- les manuels d'entretien du fabricant, s'ils existent.

Il est essentiel d'ordonner les composants des parties communes selon une structure standardisée.

Carnet d'entretien

Contenu du carnet d'entretien (art. 2 et 3)

Planification des travaux majeurs (art. 3)

Le carnet d'entretien doit inclure une section réservée à l'estimation de l'état des composants de l'immeuble des parties communes.

Cette évaluation vise à déterminer :

- leur état actuel;
- leur durée de vie restante;
- les réparations majeures et remplacements à prévoir.

Cette planification des réparations majeures et des remplacements doit couvrir une période minimale de 25 ans.

Une année de réalisation estimée doit être indiquée pour chacune des réparations majeures et chacun des remplacements à prévoir.

Le carnet d'entretien se limite à évaluer la condition des éléments de l'inventaire et à préparer une planification échelonnée sur une période de 25 ans.

L'estimation des coûts des interventions est effectuée à l'EFP.

Carnet d'entretien

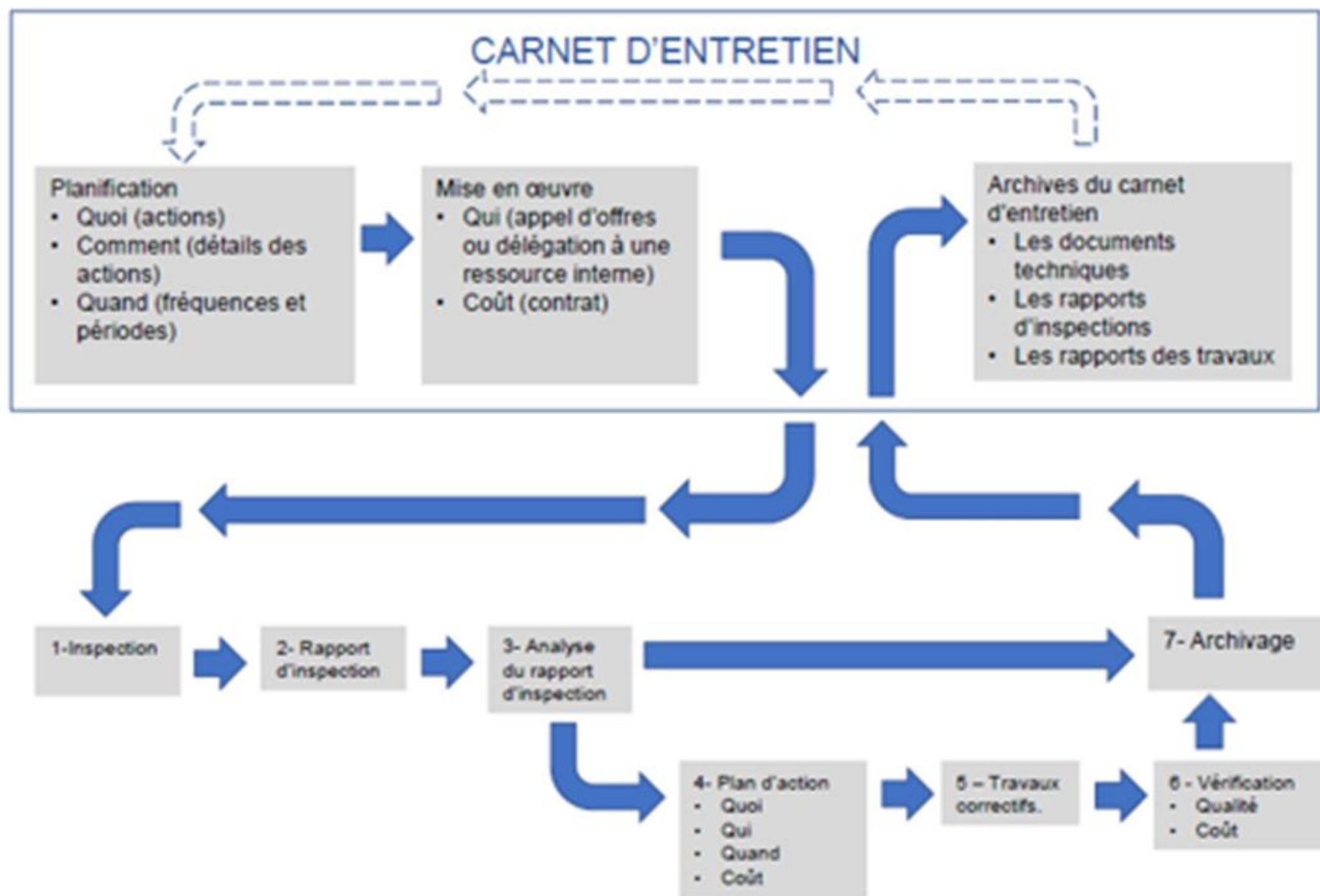
Mise à jour du carnet d'entretien (art. 4)

Une fois établi, le carnet d'entretien doit être mis à jour au moins une fois par an. Cette mise à jour est effectuée par le conseil d'administration du syndicat.

Chaque mise à jour consiste à :

- ajouter tous les nouveaux renseignements sur les travaux effectués sur les parties communes;
- ajouter tous les nouveaux documents comme les soumissions, les devis ou les rapports d'inspection qui sont liés aux travaux effectués;
- préciser si certains travaux prévus n'ont pas été réalisés et en expliquer les raisons.

STRUCTURE DUCARNET D'ENTRETIEN POUR LES COPROPRIÉTÉS



Carnet d'entretien

Contenu du carnet d'entretien (art. 2 et 3)

Planification des travaux majeurs (art. 3, suite)

Aucun article de la loi 16 ou du Règlement de la loi 16 n'oblige une copropriété à utiliser un support informatique pour assurer le suivi du CE. L'important est de bien classer les informations et de s'assurer qu'elles seront disponibles à long terme. Certains supports informatiques deviennent désuets au fil du temps.



Carnet d'entretien

Mise à jour du carnet d'entretien (art. 4, suite)

Si certains travaux, parmi ceux visés aux articles 2 ou 3, n'ont pas été effectués alors qu'ils étaient requis ou prévus au carnet d'entretien, ce dernier (le conseil d'administration) en fait mention et indique les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été effectués.

Il est important de différencier la mise à jour prévue à l'article 4 de la révision prévue à l'article 5. C'est le conseil d'administration de la copropriété qui a la responsabilité de s'assurer que la mise à jour est effectuée avec assiduité.

C'est le conseil d'administration qui doit justifier les écarts entre la planification du CE et de l'EFP par rapport à la réalité.

Carnet d'entretien

Révision du carnet d'entretien (art. 5)

Les personnes qui peuvent réviser un carnet d'entretien sont les mêmes que celles qui peuvent l'établir.

Le carnet doit être révisé au moins tous les cinq (5) ans.

Il s'agit de la règle générale qui, en principe, devrait s'appliquer à la majorité des copropriétés.

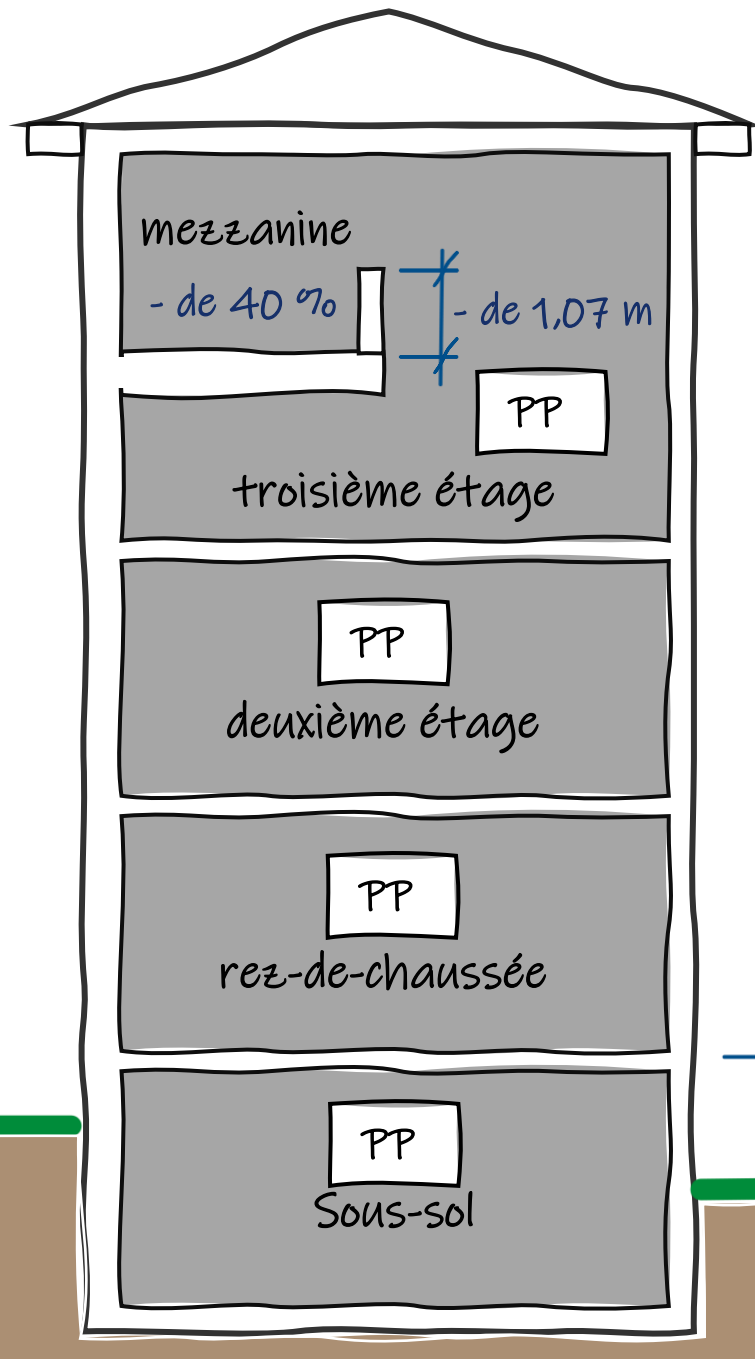
Carnet d'entretien

Révision du carnet d'entretien (art. 5, suite)

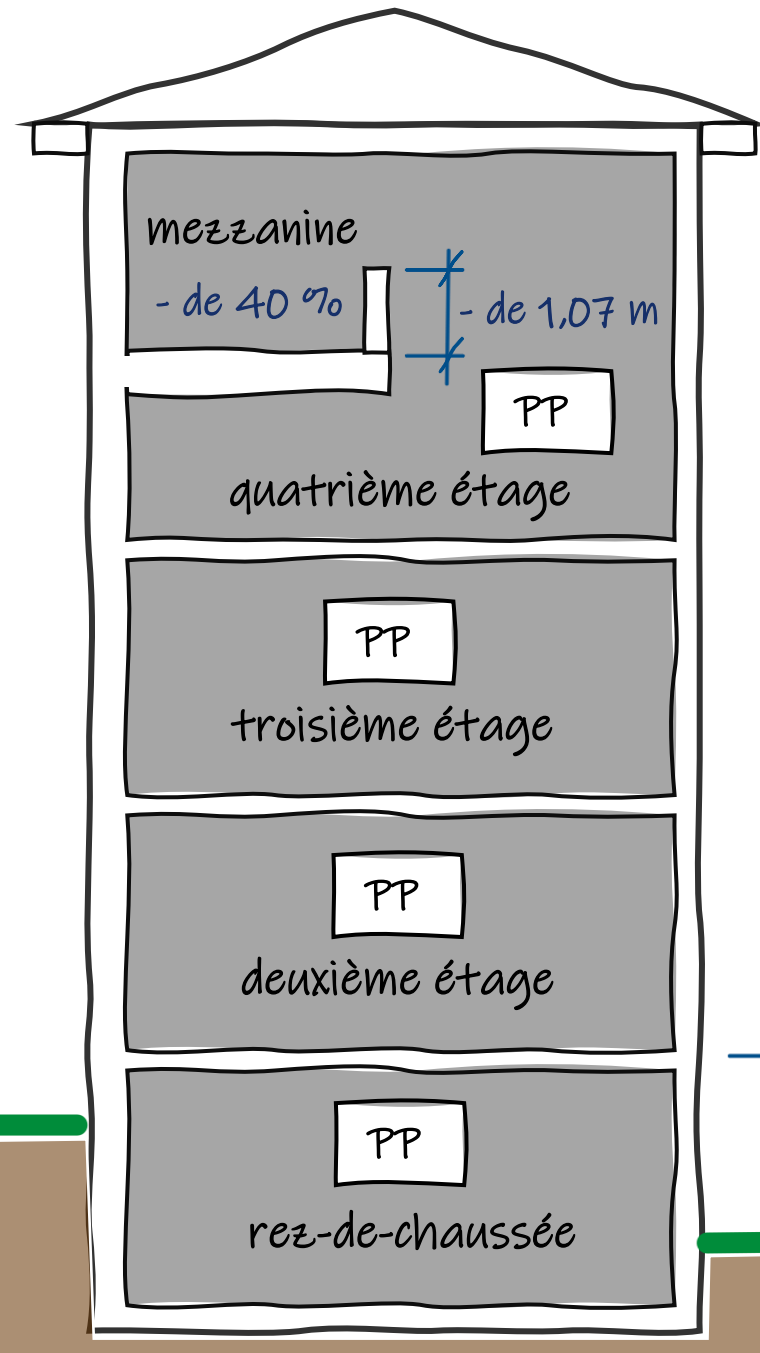
Dans certains cas, une révision tous les dix (10) ans est permise. Cela s'applique si la copropriété remplit **au moins** l'une des conditions suivantes :

- l'immeuble comprend huit (8) parties privatives ou moins, sans compter les espaces de stationnement ou de rangement;
- les parties communes ne se trouvent pas dans un bâtiment;
- l'immeuble compte au plus trois (3) étages entièrement hors sol.

Le projet de règlement de 2024 mentionnait que l'intervalle de 10 ans s'appliquait aux immeubles d'au plus 2 étages hors sol. La version adoptée en 2025 s'applique aux immeubles d'au plus 3 étages entièrement hors sol.



Trois étages selon le Code de Construction du Québec



Quatre étages selon le Code de Construction du Québec

44 parties privatives (habitation)
4 étages entièrement hors sol
2010

70 parties privatives (habitation)
3 étages entièrement hors sol
1932, 1958, converti en 2008



Sont également touchées par cette mesure, les copropriétés constituées d'un terrain n'ayant aucune partie commune située dans un bâtiment. Cette description vise les copropriétés initiales n'ayant pas de parties communes situées dans un bâtiment.



Carnet d'entretien

Déclaration du professionnel ou de la professionnelle (art. 6)

Chaque fois qu'un carnet d'entretien est établi ou révisé, la personne habilitée doit signer une déclaration officielle qui confirme :

- qu'une inspection a été effectuée sur place par elle-même ou par une personne sous sa supervision *directe*;
- qu'elle a pris connaissance de l'ensemble des documents et renseignements qui composent le carnet.

Tous les ordres professionnels du groupe Génie, aménagement et sciences, indiqués à l'article 1 du règlement, ont un article dans leur code de déontologie qui prévoit que le professionnel doit formuler des avis ou produire des documents basés sur des connaissances suffisantes et complètes des faits pertinents à la nature et à l'étendue de la prestation de services professionnels.

L'OEAAQ a adopté une norme (NORME 15). La règle 2.4 encadre l'inspection pour une EFP.

Étude du fonds de prévoyance



L'étude du fonds de prévoyance permet d'estimer le coût des travaux majeurs et des remplacements à effectuer dans les parties communes durant au moins les 25 prochaines années.

Les recommandations de cette étude permettent également au conseil d'administration de fixer une partie des charges de copropriété (frais de condo), soit celle qui ira au fonds de prévoyance.

Comme le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance doit être conservée dans le registre de la copropriété (art 1070 du C.c.Q.).

Guide explicatif des mesures

Étude du fonds de prévoyance

Personnes habilitées à réaliser l'étude du fonds de prévoyance (art. 7)

Seule une personne habilitée par le Règlement peut réaliser une étude du fonds de prévoyance. Elle doit :

- être habilitée à établir ou à réviser le carnet d'entretien;
- ou
- être membre de **l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec** et n'avoir aucun lien avec la copropriété ou ses occupants.

Ce travail se fera à partir des informations inscrites à la section du carnet d'entretien consacrée exclusivement aux réparations majeures et aux remplacements prévus à l'article 3.

Le Règlement prévoit une obligation concernant le financement des (PCUR). Cette disposition mentionne que l'étude du fonds de prévoyance doit prévoir la part des sommes à verser annuellement à ce fonds pour financer les réparations majeures et les remplacements de certaines parties communes à usage restreint (PCUR).

Étude du fonds de prévoyance

Fréquence d'obtention et contenu minimal de l'étude du fonds de prévoyance (art. 8, suite)

L'étude doit contenir minimalement :

- le solde du fonds de prévoyance utilisé pour la réalisation de l'étude;
- une estimation des coûts pour chaque réparation majeure ou remplacement, à l'année de réalisation prévue au carnet d'entretien;
- une recommandation sur les montants devant être disponibles au fonds de prévoyance au début de chaque année, ainsi que les sommes à y verser annuellement, y compris les sommes pour les parties communes à usage restreint, selon le cas;

Étude du fonds de prévoyance

Fréquence d'obtention et contenu minimal de l'étude du fonds de prévoyance (art. 8, suite)

L'étude doit contenir minimalement (suite) :

- une explication des calculs ayant permis d'établir ces montants.

L'estimation du coût des interventions doit être indexée afin de refléter le coût de l'intervention au moment de sa réalisation.

L'estimation doit inclure, dans certains cas, un budget pour couvrir :

- les honoraires et les débours requis pour préparer les plans et les devis et pour surveiller ou superviser la réalisation des travaux;
- Les efforts et contraintes de la mise en œuvre des travaux;
- les frais d'administration et profits;
- les frais liés à la demande des permis ainsi que les taxes.

Étude du fonds de prévoyance

Signature de l'étude (art. 9)

L'étude du fonds de prévoyance est signée et datée par la personne l'ayant produite.

Dans le cas d'un carnet d'entretien réalisé par un professionnel et d'une étude du fonds de prévoyance réalisée par un autre professionnel, la responsabilité des auteurs peut être embrouillée.

Bon nombre des informations utilisées pour réaliser le fonds de prévoyance proviennent du carnet d'entretien.

Mesures complémentaires relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance

Délai de transmission du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance

Pour les copropriétés existantes, dès que le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance sont réalisés, le conseil d'administration doit les rendre disponibles aux copropriétaires dans un délai de soixante (60) jours.

Si l'assemblée annuelle a lieu avant cette échéance, les documents doivent être transmis avant la tenue de cette rencontre.

Contrairement aux copropriétés neuves, il n'y a pas de dispositions transitoires en attendant la réception de la première EFP.

Dans le cas des copropriétés neuves, en attendant d'obtenir la première EFP, les sommes à verser au fonds de prévoyance doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Mesures complémentaires relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance

Délai de transmission du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance

Pour les copropriétés existantes (suite),

- Si l'étude du fonds de prévoyance montre que le fonds est insuffisant pour couvrir les réparations majeures et les remplacements prévus dans les parties communes, le conseil d'administration devra ajuster les contributions annuelles. L'objectif est d'atteindre un montant suffisant dans un délai de dix (10) ans à partir de la date de cette première étude (article 154 du projet de loi 16).

Dès la réception d'une EFP produite par un professionnel, les administrateurs d'une copropriété sont formellement informés que la copropriété est en situation de déficit et que ces derniers connaissent l'ampleur de ce déficit. À partir de ce moment, les administrateurs de la copropriété disposent d'une période unique de 10 ans pour mettre en place une stratégie de rattrapage.

Mesures complémentaires relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance

Délai de transmission du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance

Pour les copropriétés neuves, lorsque l'assemblée extraordinaire de transition se déroule à une date se situant entre trente (30) jours avant et quatre-vingt-dix (90) jours après la date d'entrée en vigueur du Règlement, le promoteur doit remettre les documents exigés au syndicat dans les six (6) mois suivant cette assemblée.

Mesures complémentaires relatives au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance

Délai de transmission du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance

Pour les copropriétés en construction, jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser au fonds de prévoyance doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

0,85 % aurait été préférable.

Attestation du syndicat



Lorsqu'un ou une copropriétaire vend son condo, le syndicat doit lui remettre un document appelé *attestation du syndicat sur l'état de la copropriété*, qui présente un portrait clair de l'immeuble.

Cette attestation contient des renseignements sur :

- le condo;
- la santé physique de l'immeuble;
- la santé financière de l'immeuble;
- les assurances.

Le syndicat a la responsabilité de fournir au vendeur ou à la vendeuse cette attestation, sans condition, dans les quinze (15) jours suivant sa demande.

Le vendeur ou la vendeuse doit par la suite remettre l'attestation aux promettants acheteurs au moment jugé opportun.

Guide explicatif des mesures

Attestation du syndicat

Contenu de l'attestation (art. 10)

L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété doit contenir minimalement les renseignements suivants pour la période visée :

■ Les montants totaux :

- du fonds de prévoyance ainsi que la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours;

■ Une description sommaire :

- des inspections et expertises réalisées au cours des cinq (5) dernières années qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de ses principaux composants;

Plusieurs des renseignements qui doivent être inscrits à l'attestation ne proviennent pas du CE ou de l'EFP.

Pour les copropriétés tenues à une révision tous les 10 ans, après 5 ans, la recommandation reposera sur un exercice financier qui ne prend pas en considération l'évolution du comportement des composants techniques.

Attestation du syndicat

Contenu de l'attestation (art. 10, suite)

- des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes au cours des cinq (5) dernières années ainsi que la date de ces travaux et leur coût;
- des réparations majeures et des remplacements prévus sur les parties communes au cours des dix (10) prochaines années ainsi que la date et le coût estimé de ces travaux;

Pour les copropriétés tenues à une révision tous les 10 ans, après 5 ans, la prévision des réparations majeures et des remplacements reposera sur un document de près de 10 ans.

La qualité et la vraisemblance des informations techniques de l'attestation du syndicat variera en fonction du délai entre la préparation ou la révision du CE et le moment de la production de l'attestation du syndicat.

Prochaines étapes

