

Par
Me Éméry Brunet
Notaire

Formation : 21 février 2020

Droit de la copropriété

Le juriste et la copropriété divisée en 2020 : Nouveautés législatives résultant de la Loi 16, et conséquences sur la pratique

1. L'argent mène le monde : les nouveautés afférentes aux charges communes

- 1.1. La codification des pratiques développées par les notaires, puis entérinées par les Tribunaux, relativement aux charges afférentes aux parties communes à usage restreint : article 1064 al. 2 C.c.Q.
- 1.2. La fin de la contribution minimale au fonds de prévoyance, ou le cauchemar des dispositions transitoires dans l'attente du règlement d'application : articles 1072 et 1071 C.c.Q.
- 1.3. La définition nouvelle des charges communes : article 1064 al. 1 et 1072 al. 1 C.c.Q.

2. Le contrat préliminaire, la note d'information, et les acomptes

- 2.1. Du triplex converti jusqu'au projet intégré de copropriété par phases, ou de l'obligation nouvelle de remettre la note d'information à tout promettant-acheteur : article 1787 C.c.Q.
- 2.2. Du nouveau contenu dans la note d'information ? : articles 1786 et 1788 C.c.Q.
- 2.3. La théorie codifiée, ou la faculté de dédit qui se prolonge : article 1785 C.c.Q.
- 2.4. Le budget prévisionnel, la contribution au fonds de prévoyance et la responsabilité du promoteur en cas de déficit : article 1791 C.c.Q.
- 2.5. La sanction en l'absence de contrat préliminaire ou de note d'information, ou lorsque les documents comportent des lacunes ou des erreurs : article 1793 C.c.Q.

3. Les nouvelles obligations du promoteur

- 3.1. La protection des acomptes : article 1791.1 C.c.Q.
- 3.2. La contribution minimale au fonds de prévoyance avant l'obtention d'une étude de fonds de prévoyance, un incitatif ou une clause pénale ? : article 1071 al. 4 C.c.Q.
- 3.3. La note d'information, le budget prévisionnel et le déficit de plus de dix pour cent pendant la première année d'exploitation de la copropriété, ou du moment opportun pour obtenir une étude de fonds de prévoyance : articles 1791 et 1071 C.c.Q.
- 3.4. Les documents à fournir au syndicat après l'assemblée de transition : article 1106.1 C.c.Q. et dispositions transitoires de la Loi 16

4. Le contenu de la déclaration de copropriété, et les majorités requises en assemblée pour la modifier

- 4.1. Des précisions quant au contenu de la déclaration, ou la fin du débat relatif aux clauses pénales : article 1053 C.c.Q.
- 4.2. La fin rétroactive des modifications tacites à la déclaration, sous l'angle des règlements : article 1060 C.c.Q.
- 4.3. L'adoption de règlements à la bonne majorité, ou la confirmation tardive de la majorité appropriée : article 1096 C.c.Q.
- 4.4. La fin de la double majorité pour modifier l'acte constitutif ou l'état descriptif : article 1097 C.c.Q.
- 4.5. Le quorum et la réduction des droits de vote : articles 1089, 1092, 1093, 1094 et 1099 C.c.Q.
- 4.6. La codification de la jurisprudence à l'œuvre, ou le mandat présumé entre les indivisaires : article 1090 C.c.Q.

Droit de la copropriété

5. Les nouveautés législatives dans le contexte de la revente d'une fraction de copropriété

- 5.1.** L'attestation sur l'état de la copropriété, une nouvelle source de problème pour les vendeurs/syndicats/notaires ? : article 1068.1 C.c.Q.
- 5.2.** L'obligation de fournir à l'acheteur de l'information sur l'immeuble et le syndicat : article 1068.2 C.c.Q.
- 5.3.** L'état des charges communes dues et les intérêts sur arrérages, une évidence codifiée : article 1069 C.c.Q.
- 5.4.** L'obligation de notifier la vente au syndicat dans un délai précis : article 1065 C.c.Q.

6. Les nouvelles obligations du conseil d'administration, ou la fin des potentats et autres dictateurs du dimanche ?

- 6.1.** Le carnet d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance et les décisions concernant l'utilisation du fonds de prévoyance : articles 1070.2 et 1071 C.c.Q.
- 6.2.** La contribution spéciale aux charges communes, ou la nécessité de consulter l'assemblée, la fin d'un débat : article 1072.1 C.c.Q.
- 6.3.** L'hypothèque mobilière garantie par les charges communes, et la nécessité nouvelle d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires : articles 1076.1 et 1097 C.c.Q.
- 6.4.** L'inhabilité de l'administrateur qui n'acquiesce pas ses charges communes : article 1086 C.c.Q.
- 6.5.** La nouvelle et nécessaire transparence relative aux décisions du conseil d'administration, et le droit de les contester, ou la chronique d'une catastrophe annoncée ? : articles 1086.1 et 1086.2 C.c.Q.
- 6.6.** Les articles 1086.3 et 1086.4 C.c.Q., ou l'article 341 C.c.Q. décliné en matière de droit de la copropriété : « le législateur ne parle pas pour ne rien dire », vraiment ?
- 6.7.** La confirmation que les administrateurs peuvent être désignés ou nommés, plutôt qu'élus : article 1104 C.c.Q.

7. Les droits et obligations nouvelles du syndicat et/ou des copropriétaires

- 7.1.** La confirmation du rôle du syndicat en matière de travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble : article 1039 C.c.Q.
- 7.2.** Le droit du syndicat d'obtenir les plans et devis de l'immeuble : article 1083.1 C.c.Q.
- 7.3.** Les registres de la copropriété et leur consultation par les copropriétaires : articles 1070 et 1070.1 C.c.Q.
- 7.4.** L'obligation de notifier des locations et l'introduction de la notion de « prêt à usage » : articles 1065 al. 2, 1066 et 1079 C.c.Q.
- 7.5.** L'article 1102 C.c.Q. et les décisions d'assemblée : une réduction des droits des copropriétaires ?
- 7.6.** L'obligation de transmettre le procès-verbal de l'assemblée, nécessité évidente pour contester les décisions de l'assemblée : articles 1102.1 et 1103 C.c.Q.
- 7.7.** Les Tribunaux à la rescousse des petites copropriétés ou des copropriétés où un copropriétaire détenant une part importante de voix (sans être majoritaire) exerce une opposition systématique : article 1103.1 C.c.Q. communes : article 1086 C.c.Q.