

BULLETIN SPÉCIAL

Copropriété

Rétrospective 2021

La pandémie n'a pas freiné l'évolution législative et la mise à jour d'ouvrages en matière de copropriété divise. Modifications législatives et adoptions de règlements sont venus chambouler les règles applicables.

Une tragédie survenue en Floride a fait ressortir que le dysfonctionnement d'une copropriété pouvait mener à la mort de ses occupants.

La question des assurances a continué de soulever les passions, avec des échos jusqu'à l'Assemblée nationale du Québec. Plusieurs autres événements sont venus marquer le monde de la copropriété.

L'équipe *Condolegal* en a retenu 21.

 **condolegal.com**



M^e Yves Joli-Coeur

Avocat-conseil
au cabinet Therrien
Couture Joli-Coeur,
Secrétaire général
du RGCQ.

Condolegal.com
remercie monsieur
Gabriel Stoicovici,
étudiant en droit,
pour sa participation
à la présente édition
de ce bulletin.



Mars

12 mars — Mise à jour de l'ouvrage *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*, afin de l'adapter à la nouvelle donne législative en matière d'assurance en copropriété divise (projets de loi 141 et 41). Écrit par l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, cette

deuxième édition fut le fruit d'un travail minutieux élaboré avec l'aide de M^e Richard LeCouffe. Cet ouvrage est un incontournable pour tout acheteur, copropriétaire, administrateur et gestionnaire de copropriété qui souhaite comprendre la mécanique juridique et logistique propre à l'assurance en copropriété divise au Québec. [Voir l'actualité](#)

Avril

PROJET DE LOI 16: SEPT DISPOSITIONS DANS LA MIRE DU GOUVERNEMENT

10 avril — La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation Andrée Laforest lançait une vaste consultation visant l'adoption de sept dispositions prévues par règlement dans le projet de loi 16. Ces dispositions concernent l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien, la protection des acomptes, le registre de la copropriété, le contrat préliminaire et la note d'information, le promoteur et le syndicat, ainsi que l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété. [Voir l'actualité](#)

ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ: ENTRÉE EN VIGUEUR DE CERTAINES DISPOSITIONS

15 avril — Le Gouvernement du Québec publiait dans la Gazette officielle du Québec un règlement sur les assurances en copropriété divise, qui précise les modalités et les dates d'entrée en vigueur de certaines dispositions introduites par le projet de loi 141 en juin 2018. Ce projet de loi prévoyait que six éléments qu'il contient seraient adoptés par règlement du gouvernement. Finalement, quatre d'entre eux furent abordés, dont certains prirent effet le 1^{er} mai. [Voir l'actualité](#)



AUGMENTATION DES PRIMES ET FRANCHISES D'ASSURANCE

8 avril — L'avocat émérite et secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) Yves Joli-Coeur était l'hôte d'Isabelle Maréchal à la station radiophonique 98,5 FM. Il fut abordé la question des primes et des franchises d'assurance, qui connaissent une hausse vertigineuse dans plusieurs copropriétés québécoises. [Voir l'entrevue](#)

Mai

1^{er} mai — NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE D'ASSURANCE

Valeur à neuf (de reconstruction)

La loi impose aux syndicats de souscrire une assurance couvrant la « valeur de reconstruction » de l'immeuble.

Évaluateur agréé

La loi prévoit que dorénavant, tout syndicat devra faire évaluer la valeur de reconstruction (aux fins d'assurance) par un professionnel. La valeur de reconstruction devra être évaluée au moins tous les cinq ans par un évaluateur agréé, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

Description des parties privatives

L'article 1070 du *Code civil du Québec* a été modifié par le Projet de loi 141, pour prévoir que le registre de la copropriété doit contenir une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Cette description des parties privatives se réfère à l'unité de référence, qui devait être produite au plus tard le 13 juin 2020, pour la plupart des copropriétés. La conséquence de ne pas avoir produit cette unité de référence à cette date, prévue à l'article 1073 du *Code civil du Québec*, prenait effet le 1^{er} mai 2021.

Assurance responsabilité civile des administrateurs et des officiers d'assemblée

Cette assurance est devenue obligatoire. Elle couvre la responsabilité civile (envers les tiers) des membres du conseil d'administration, du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.



Yves Papineau

Yves Joli-Coeur

OUVRAGE LE CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR (2^E ÉDITION)

Mise à jour de l'ouvrage, Le condo Tout ce qu'il faut savoir, afin de s'adapter à la nouvelle donne législative en copropriété divise. Coécrit par les avocats émérites Yves Papineau et Yves Joli-Coeur, cette deuxième édition est aussi le fruit d'un travail minutieux élaboré avec l'aide de M^e Richard LeCouffe. Cette nouvelle édition est un incontournable pour toute personne qui souhaite comprendre la mécanique juridique et logistique propre à la copropriété divise au Québec.

[Voir l'actualité](#)

Mai

DES COPROPRIÉTÉS À VOCATION SOCIALE MENACÉES DE FERMETURE

10 mai — Le non-renouvellement des contrats d'assurance, en copropriété, n'est plus un phénomène rare. Le syndicat de copropriétaires du 9775 boulevard de l'Ormière (Immeubles H.S.F. et Maison Martin-Matte), à Québec, fut l'une des victimes de cette tendance des assureurs à abandonner le risque assurable, lorsque l'historique de sinistralité de l'assuré est entaché.

[Voir l'actualité](#)

Juin

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL SUR LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

10 juin — La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) est sur la sellette. Un rapport produit par le Vérificateur général du Québec (VGQ), au début du mois de juin, a relevé plusieurs lacunes importantes dans le cadre des activités de la RBQ. Cet audit de performance pointait notamment du doigt le fait que « La stratégie et les moyens mis en œuvre par la RBQ pour s'assurer des compétences des entrepreneurs sont insuffisants » et que « La RBQ n'intervient pas toujours, au moment opportun, auprès des entrepreneurs qui ne respectent pas les conditions pour obtenir et conserver une licence. »

[Voir l'actualité](#)

EFFONDREMENT D'UNE TOUR À CONDO EN FLORIDE

24 juin — Effondrement d'un immeuble de douze étages, détenu en copropriété divisée et situé dans la ville de Surfside, en banlieue de Miami. L'immeuble Champlain Towers South s'est effondré partiellement vers 1 heure du matin, le 24 juin 2021, entraînant dans la mort près de cent personnes.

[Voir l'article du Condoliation](#)



Yves Papineau



Christine Gagnon

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires (3^e édition)

Ce Guide, qui est devenu la référence en matière d'assemblée des copropriétaires a été totalement mis à jour suivant les dernières modifications législatives de 2019 et 2020, la jurisprudence pertinente et de nouveaux conseils grâce à l'expérience des auteurs, le notaire émérite Christine Gagnon et l'avocat émérite Yves Papineau. Un nouveau chapitre a été ajouté relativement aux assemblées virtuelles et hybrides.

[Voir la description détaillée chez Wilson & Lafleur](#)

Juillet

Décès du journaliste François G. Cellier

4 juillet — Décès du journaliste François Cellier. Chroniqueur, rédacteur, relationniste, concepteur vidéo et animateur radio.

En tant qu'administrateur du portail Condolegal.com, François Cellier rédigeait entre autres les actualités de la page d'accueil du site.

Il était également le rédacteur en chef du magazine [Condoliation](#) et animait une webradio hebdomadaire présentée en direct sur la page Facebook de Condolegal.com.

[Voir l'article du Condoliation](#)

[Voir la vidéo-hommage](#)



DÉCONFITURE D'UN PROMOTEUR IMMOBILIER

5 juillet — M^e Yves Joli-Cœur discute avec l'animateur Jean-Luc Mongrain du 98,5 FM, au sujet du promoteur immobilier Bel-Habitat qui a déclaré faillite. Cette déconfiture financière a eu pour conséquence de fragiliser les mises de fonds des consommateurs (d'une valeur totale de 17 millions de dollars) pour la construction de maisons unifamiliales. Selon l'avocat émérite, les acomptes versés dans ce cas n'ont pas le même régime de protection que ceux versés lors de projets de copropriétés divises, qui doivent être entièrement garantis. Cela crée deux catégories de consommateurs : ceux en copropriété divise qui ont une pleine protection de leurs dépôts et ceux qui sont protégés jusqu'à concurrence de 50 000 \$, pour les projets d'habitations unifamiliales.



Pour écouter l'entrevue accordée à Jean-Luc Mongrain, [cliquez ici](#).

Pour lire la chronique sur le même sujet de la journaliste de La Presse Marie-Ève Fournier, [cliquez ici](#).

Juillet



SURFSIDE : QUE DOIT-ON EN RETENIR AU QUÉBEC?

5 juillet — Me Yves Joli-Coeur était reçu dans diverses tribunes médiatiques, suite à l'effondrement de la tour Champlain située à Surfside en Floride. Celui-ci déclara alors que la société québécoise aurait tout intérêt à tirer leçon de cet événement, car nous ne sommes pas à l'abri d'une catastrophe similaire.

- Copropriétés mal entretenues : Que faire ? (Radio-Canada — 24160 — Anne-Marie Dussault)
- Des leçons à tirer au Québec après l'effondrement d'une tour en Floride (Le Devoir - Zacharie Goudreault)

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE NORME ENCADRANT LES PRATIQUES EN MATIÈRE D'INSPECTION DE BÂTIMENT D'HABITATION

7 juillet — Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) tenait une consultation sur le projet de norme.

Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation, qui a pour objectif d'établir et d'uniformiser les pratiques en matière d'inspection de bâtiment d'habitation, afin de mieux protéger les consommateurs.

Voir le communiqué de presse : [Consultation publique sur le projet de norme Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation.](#)

**Faire passer vos intérêts
en premier, Vincent fait
ça à chaque jour.**

Gaudreau
Assurances


CABINET
EN ASSURANCE
DE DOMMAGES ET
SERVICES FINANCIERS



Vincent
Courtier en
assurance de dommages

Septembre



Passeport vaccinal

1^{er} septembre — Le passeport vaccinal devenait obligatoire pour certaines activités jugées non essentielles partout au Québec. Les bars, les restaurants et les salles d'entraînement ont été notamment touchés par cette mesure.

Or, plusieurs se questionnaient sur un tel encadrement, lors des assemblées de copropriétaires et réunions du conseil d'administration tenues en présentiel.

[Voir l'actualité](#)



RAPPORT DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL: DES LEÇONS À RETENIR?

26 septembre — M^e Yves Joli-Cœur était interviewé dans le cadre de l'émission télévisée LA FACTURE de Radio-Canada, sur la question des licences accordées par la Régie du bâtiment du Québec aux entrepreneurs en construction, ainsi que de la surveillance des travaux dans la province de Québec. En cette période de réforme législative, qui oblige les syndicats de copropriétaires à mettre de l'ordre dans leur immeuble, cette question s'avère de la plus haute importance. [Voir le reportage de la Facture](#)



Novembre

INSPECTION DES HABITATIONS NEUVES ASSUJETTIES AU PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE

12 novembre — Dans le cadre d'un événement tenu à l'Hôtel Intercontinental à Montréal réunissant toutes les parties prenantes de l'industrie de la construction résidentielle, Garantie de construction résidentielle (GCR) dévoilait son Programme d'inspection 2022. L'organisme confirmait qu'il inspecterait toutes les habitations neuves assujetties au plan de garantie obligatoire, dès 2023. Le Programme d'inspection 2022 marque une volonté claire de GCR de faire un pas dans la bonne direction. Dans le contexte actuel, il s'agit d'un tournant majeur en matière d'inspection des habitations neuves au Québec. Pour consulter le programme d'inspection et la vidéo, cliquez sur les hyperliens respectifs.

[Programme d'inspection](#)

[Vidéo de présentation](#)



SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ

Frédérique Guay Présentatrice à LCN

ARTICLE 1074.2 C.C.Q. : SOUS LA LOUPE À LCN

13 novembre — Me Yves Joli-Coeur était interviewé dans le cadre de l'émission télévisée LCN Maintenant diffusée sur la chaîne LCN. Il y a été question de la controverse entourant les assurances en copropriété, et plus précisément de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, qui fut modifié deux fois en l'espace de deux années. Au cœur du problème se trouvent certains assureurs qui, lorsqu'un sinistre provient d'une unité et endommage des parties communes et privatives, refusent de payer la franchise d'assurance du syndicat. Selon plusieurs juristes en droit de la copropriété, l'article 1074.2 C.c.Q. fait l'objet d'une mauvaise interprétation par certaines compagnies d'assurance. [Voir l'actualité](#)



**VOUS AVEZ DES INTERROGATIONS
EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ ?**

**NOUS SOMMES LA
POUR VOUS AIDER!**

PROFITEZ DE TOUS LES AVANTAGES
D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ
www.rgcq.org



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Novembre

VIE DE CONDO : QUAND PITOU N'EST PAS LE BIENVENU

30 novembre — La notaire émérite M^e Christine Gagnon et M^e Yves Joli-Coeur étaient interviewés dans le cadre de l'émission télévisée La facture de Radio-Canada.

Un débat a cours entre de nouveaux copropriétaires et un syndicat, quant à la présence de leurs deux chiens. Lors de la prise de possession de leur condo, en janvier 2020, le responsable du syndicat de copropriété leur annonce que les animaux sont interdits dans l'immeuble. Or, la déclaration de copropriété prévoyait exactement le contraire. Il appert qu'un règlement interdisant la présence d'animaux avait été adopté par le syndicat, sans être incorporé à la déclaration.

M^e Joli-Cœur a rappelé le rôle du courtier immobilier, dans le cadre d'une transaction en copropriété divise, soulignant qu'il n'est pas acceptable pour un acheteur d'apprendre par après qu'un des éléments importants ne lui a pas été communiqué, notamment une modification au règlement d'immeuble. À son avis, il faudrait que les modifications au règlement d'immeuble figurent elles aussi au registre foncier afin d'éviter les mauvaises surprises.

Quant à M^e Gagnon, celle-ci fut questionnée sur le droit d'un syndicat de copropriétaires d'interdire complètement les animaux de compagnie dans une copropriété. Selon cette der-



nière, en matière de chiens ou d'animaux, les tribunaux n'acceptent généralement pas les restrictions complètes. Lorsque la présence d'un animal passe inaperçue, que celui-ci ne fait aucun dommage, on ne peut pas restreindre le droit des copropriétaires de conserver son animal.

[Voir le reportage de la Facture](#)



En direct sur la page Facebook de Condolegal
Regardez condolegal.com en webradio
Des sujets percutants - Des invités compétents
Tous les mercredi à 19 h



Décembre

RÉUNIONS VIRTUELLES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE L'ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTAIRES



7 décembre — Le Projet de loi 103 était adopté par l'Assemblée nationale du Québec. Entré en vigueur le 9 décembre 2021, ce projet de loi modifiait le droit de la copropriété, avec l'ajout de trois nouveaux articles au *Code civil du Québec*. Ceux-ci permettent dès maintenant la tenue de réunions du conseil d'administration et d'assemblées de copropriétaires virtuelles, aux conditions prévues au *Code civil du Québec*. Cependant, ces réunions ou assemblées ne devront pas obligatoirement se tenir de façon virtuelle. Elles pourront continuer de se tenir en présentiel ou en virtuel, ou de façon hybride, permettant ainsi une plus grande participation des membres.

[Voir l'actualité](#)

DROIT DES ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ : L'ARTICLE 1074.2 C.C.Q.

8 décembre — Commission parlementaire traitant de l'étude détaillée du projet de loi n° 5. Lors de cette commission, la députée de Vaudreuil, Madame Marie-Claude Nichols, porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, soumettait au Ministre des Finances Éric Girard un projet d'amendement à l'article 1074.2 C.c.Q. Après avoir dressé l'historique entourant l'entrée en vigueur de la première version de cet article, en décembre 2018, puis lors de sa modification, en mars 2020, la députée a mis en perspective les débats ayant cours entre syndicats de copropriétaires et assureurs. En réponse à Madame la Députée, le Ministre des Finances Éric Girard a admis l'existence de la problématique, en déclarant reconnaître que les modifications qui ont été apportées à cet article n'ont pas eu les effets escomptés. De nouvelles consultations devraient se tenir sous peu, en vue d'en arriver à une solution définitive du problème.

[Voir le Bulletin spécial](#)

Avant goût 2022

FÉVRIER 2022



Le livre **Administrateur de condo, Tout ce qu'il faut savoir** dont les auteurs sont M^e Yves Papineau et M^e Philippe Gagnon-Marin, sortira des presses avec une mise à jour complète, incluant les dispositions législatives adoptées en décembre 2021.

ÉTÉ 2022



L'ouvrage **Les charges de copropriété et leur recouvrement** fera l'objet d'une nouvelle édition plus complète et à jour, afin de refléter les nouvelles dispositions législatives et l'expérience de ses coauteurs, M^e Yves Papineau et M^e Maxime Laflamme-Lebond.

MARS 2022



Achat et vente d'un condo : Tout ce qu'il faut savoir Véritable guide de l'utilisateur en matière d'achat et de vente en copropriété, la deuxième édition de cet ouvrage rédigé par M^e Yves Joli-Cœur vise à en démystifier les nombreux aspects. Il met en perspective les situations souvent rencontrées.

Contrairement aux idées reçues, les transactions relativement à la copropriété ne sont pas simples. Cette formule d'habitation collective comporte un environnement légal complexe qui lui est propre. Il faut en connaître la teneur pour faire les choses correctement.

AUTOMNE 2022



Ouvrage essentiel dont l'objectif est d'expliquer les règles relatives aux travaux dans une copropriété, la nouvelle édition du livre intitulé **Travaux en condo : Tout ce qu'il faut savoir** arrive à point nommé. Rappelons que l'article 1039 du *Code civil du Québec* a été modifié, 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. Rédigé par l'avocat émérite en droit de la copropriété divise, Yves Joli-Cœur, il permettra notamment une meilleure compréhension du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS).