19 DÉCEMBRE 2019

Réforme de la copropriété divise au Québec : l'impact sur les développements immobiliers

Auteurs : Anthony Arquin et Sylvie Samson

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le projet de loi 16 modifiant diverses dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la copropriété divise et adoptant des mesures pour protéger les acomptes payés par les acheteurs d'une unité.

Ce projet de loi[1] (la « Loi ») a été sanctionné le 11 décembre 2019 et entre en vigueur le 10 janvier 2020, sauf exception.

Un des points saillants de la Loi, qui aura un grand impact dans les projets de développement immobilier au Québec, porte sur les acomptes et se résume comme suit :

- les promoteurs devront dorénavant protéger les acomptes versés pour l'achat d'une unité de copropriété divise; et
- l'acompte devra être remis au promettant-acheteur si l'unité de copropriété divise n'est pas délivrée à temps.

Vous trouverez ci-dessous une analyse plus détaillée de ces dispositions.

Protection des acomptes

Tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise devra être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. L'acompte pourra également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement. Le règlement du gouvernement n'a pas encore été édicté. Il est à noter qu'il ne sera pas possible pour un acheteur de renoncer à cette disposition d'ordre public.

Cette obligation s'appliquera dès le 10 janvier 2020, à l'exception du dépôt dans un compte en fidéicommis qui s'appliquera à l'entrée en vigueur du règlement à cet effet. La Chambre des notaires du Québec a émis la position suivante : « l'acompte versé dans le compte en fidéicommis du notaire constitue un moyen de protection suffisant pour répondre aux exigences de l'article 1791.1 C.c.Q., pour autant que le montant reçu n'excède pas, pour chaque prestation, l'indemnité maximale payable par le Fonds d'indemnisation (100 000 $). Si le montant excède cette indemnité, l'acompte versé devra nécessairement être couvert par un autre moyen (plan de garantie, une autre assurance ou un cautionnement) ». De tels dépôts ne pourront toutefois pas être remis au promoteur en l'absence de plan de garantie, assurance ou cautionnement.

La Loi ne prévoit pas clairement que cette obligation de protection des acomptes ne s'appliquera pas aux acomptes déjà payés par les acheteurs avant le 10 janvier 2020. Nous espérons que le gouvernement clarifiera rapidement la Loi en ce sens.

Enfin, à partir du 10 janvier 2020, l'acompte d'un promettant-acheteur devra être remis à celui-ci si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue. Cette disposition pourrait s'avérer fort problématique pour les promoteurs en pratique.

Autres modifications importantes

La Loi édicte également de nombreuses obligations et restrictions relatives à la copropriété divise, incluant par exemple des dispositions traitant du budget prévisionnel et de la note d'information joints au contrat préliminaire signé avec un acheteur d'unité.

Le promoteur devra ainsi rembourser au syndicat la différence (si celle-ci est de plus de 10 %) entre (i) les dépenses engagées par le syndicat lors du premier exercice financier suivant la perte de contrôle du promoteur et (ii) les sommes prévues au budget prévisionnel.

Un promettant-acheteur pourra également se dédire de sa promesse tant qu'il n'a pas reçu la note d'information prescrite et pourra demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts si elle contient des erreurs ou des lacunes. Si l'acheteur préfère que le contrat soit maintenu, il pourra demander une réduction du prix d'achat. Ces recours sont disponibles dans les 90 jours de la vente ou dans les 90 jours de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires suivant la perte de contrôle du promoteur.

Le promoteur devra fournir plusieurs documents au syndicat de copropriété dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, incluant le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance.

Enfin, les sommes à verser au fonds de prévoyance d'une copropriété seront désormais fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance, laquelle étude devra être obtenue tous les cinq ans par le conseil d'administration du syndicat de copropriété. Cela marque un changement important par rapport à la gestion actuelle des fonds de prévoyance au Québec.

[1] *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.*

Personne-ressource : Anthony Arquin

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2025 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.