

LA RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Me Christine Gagnon, notaire
Docteur en droit
Professeure associée à L'Université de Montréal

Introduction

- *Évolution législative*
 - La propriété par étages dans le *Code civil du Bas Canada*
 - La *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, c. 76
 - Office de révision du Code civil (ORCC) / Rapport du Groupe de travail sur la copropriété en 1982
 - Entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le 1^{er} janvier 1994
- Sources du droit de la copropriété

Droit de copropriété

- Droit des biens dans le *Code civil du Québec*
 - Modalité de la propriété (1009 C.c.Q.)
- Droit des personnes morales dans le *Code civil du Québec*
- Droit de la vente: vente d'immeubles à usage d'habitation dans le *Code civil du Québec*

Réflexion sur la nécessité d'une intervention législative

- Rapport du Groupe de travail sur la copropriété (2011)
- Rapport du Comité consultatif sur la copropriété (2012)
- Objectifs
- Recommandations
 - Modifications législatives
 - Diffusion de l'information

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Protection des acheteurs d'une fraction de copropriété

- Acomptes versés aux promoteurs pendant la construction
- Encadrement de la mention des superficies dans le contrat préliminaire
- Accessibilité au futur acheteur des informations contenues aux registres du syndicat

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Administration transitoire du promoteur

- Point de départ du délai de déchéance de la garantie
- Garantie relative au budget prévisionnel du promoteur
- Rencontre de transition

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Assemblées de copropriétaires

- Changement dans le calcul des majorités de l'article 1097 C.c.Q.
- Vote des indivisaires d'une fraction (présomption de mandat)
- Obligation de transmettre le procès-verbal aux copropriétaires dans un délai inférieur à celui de l'action en annulation de l'assemblée

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Gestion des copropriétés

- Ordre professionnel

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Préservation de la qualité du bâtiment

- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
 - Étude sur les contributions au fonds de prévoyance
 - Budget prévisionnel du promoteur
 - Pouvoir du conseil d'administration de puiser dans le fonds de prévoyance
- Financement des travaux

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

L'assurance en copropriété

- Évaluation périodique de l'immeuble
- Informations au registre relatives aux améliorations apportées aux parties privatives
- Franchise raisonnable
- Subrogation

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Les copropriétés en difficulté

- Nomination d'un administrateur judiciaire
- Augmentation du pouvoir judiciaire dans la révision des décisions de l'assemblée et du conseil d'administration
- Régie de la copropriété

Intervention du législateur proposée dans le rapport du Comité consultatif

Les modifications tacites à la déclaration de
copropriété

TOUT SAVOIR SUR LA **Copropriété**

DÉBUTER L'AVENTURE

