

COPROPRIÉTÉ

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA PANDÉMIE

OBLIGATION DU SYNDICAT DE FOURNIR UNE DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

L'ajout d'un troisième alinéa à l'article 1070 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) par le projet de loi n° 141 oblige les syndicats de copropriété à mettre à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par ces derniers soient facilement identifiables. Rappelons que l'obligation du syndicat à cet égard est en vigueur depuis le 13 décembre 2018 pour les copropriétés établies à compter du 13 juin 2018, alors que les autres copropriétés établies avant cette date ont jusqu'au **13 juin 2020** pour s'y conformer.

TENUE D'ASSEMBLÉES À DISTANCE

En vertu de l'article 1097 C.c.Q., modifié par le projet de loi n° 41, la première description doit être approuvée par la majorité des copropriétaires re présentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires.

Or, considérant la pandémie et l'impossibilité de tenir un rassemblement, il est maintenant possible de le faire à distance par le biais de moyens technologiques, conformément à l'arrêté ministériel n° 2020-029 publié le 26 avril par la ministre de la Santé et des Services sociaux. La ministre de la Justice a également publié un communiqué le 27 avril sur la « Nouvelle mesure temporaire autorisant la tenue d'assemblées et de rencontres à distance ».

¹ Notre soulignement pour indiquer une des modifications apportées à l'article 1073 depuis le 1^{er} mai 2020.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DES SYNDICATS

Pour les mêmes raisons, la ministre de la Santé a aussi publié le 5 mai dernier l'arrêté ministériel n° 2020-032 pour permettre aux conseils d'administration des syndicats d'établir la description des parties privatives. Une telle description sera valide jusqu'à ce qu'elle puisse être entérinée par les copropriétaires en assemblée.

Ces mesures devraient permettre aux syndicats n'ayant pas encore eu l'occasion de se conformer à l'article 1070 C.c.Q. de le faire dans les meilleurs délais.

IMPACT DE L'ARTICLE 1073

Le 15 avril 2020, le *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées* (Règlement) a été publié dans la *Gazette officielle du Québec* et est entré en vigueur 15 jours plus tard, soit le 1^{er} mai 2020. Par le fait même, la nouvelle mouture de l'article 1073 C.c.Q. est également entrée en vigueur le 1^{er} mai 2020.

Le syndicat doit souscrire des assurances couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie « lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie¹. [...] » comme précisé depuis le 1^{er} mai 2020 à l'article 1073 C.c.Q. On fait ici référence à la description prévue à l'article 1070 C.c.Q.

Ainsi, depuis le 1^{er} mai 2020, un syndicat n'ayant pas établi la description de ses parties privatives devra souscrire une assurance sur l'ensemble du bâtiment, incluant les améliorations faites par les copropriétaires faute de quoi les limites d'assurance sur le bâtiment pourraient être insuffisantes.

LIENS UTILES

➤ [Arrêté ministériel n° 2020-029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux](#)

➤ [Arrêté ministériel n° 2020-032 de la ministre de la Santé et des Services sociaux](#)

➤ [Communiqué du 27 avril de la ministre de la Justice et procureure générale du Québec](#)