

Le 1^{er} avril 2026

Chers citoyens et citoyennes de Mirabel,

Par la présente, nous souhaitons vous aviser d'un développement concernant les nouvelles normes applicables aux copropriétés divises, suivant la rencontre d'information où a été présenté le *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*. À cette occasion, il a été expliqué que celui-ci s'applique désormais à toutes les copropriétés divises, dont celles s'apparentant à des habitations unifamiliales jumelées, et impose de nouvelles obligations aux copropriétaires.

Il a porté à notre attention que depuis peu, l'Assemblée nationale du Québec étudie le projet de loi no.20, *Loi édictant la loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation*. Bien que ce projet de loi vise principalement à favoriser l'accès aux logements à loyer modique, il contient également deux dispositions applicables aux copropriétés divises, soit les articles 2 et 3 du Chapitre II, lesquels se lisent comme suit :

2. L'article 1070.2 du Code civil du Québec est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, le tient à jour et le fait réviser périodiquement. **Il peut toutefois en être exempté dans les cas prévus par règlement du gouvernement.** Le carnet, lorsqu'il doit être établi, décrit notamment les entretiens faits et à faire. »;

2° par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après « varier », de « notamment »

3. L'article 1071 de ce code est modifié :

1° par le remplacement de la deuxième phrase du premier alinéa par la suivante : « Le capital de ce fonds doit être garanti; une partie du fonds doit également être liquide et disponible à court terme. »;

Le 1^{er} avril 2026

2° dans le deuxième alinéa :

a) par le remplacement de « Cette étude » par « **Il peut toutefois en être exempté dans les cas prévus par règlement du gouvernement.** Cette étude, lorsqu'elle doit être obtenue, »;

b) par l'insertion, après « varier », de « notamment ».

En somme, si le projet de loi devait être adopté sous sa forme actuelle, le gouvernement pourrait donc réglementer afin d'exempter certaines copropriétés divises de l'obligation d'établir un carnet d'entretien ainsi qu'une étude du fonds de prévoyance. Bien que nous n'ayons pas davantage d'informations sur l'échéancier entourant l'adoption du projet de loi et de son règlement, ni sur les exemptions réglementaires envisagées, nous estimons qu'il est important que cette information vous soit communiquée afin de prendre une décision éclairée sur la conversion potentielle de votre copropriété divise en habitations unifamiliales jumelées. Pour de plus amples informations sur le cheminement du projet de loi 20, nous vous invitons à consulter le site web de l'Assemblée nationale du Québec.

Cordialement,



CONTENTIEUX
VILLE DE MIRABEL

Philippe Marceau-Loranger, avocat