

Guide complet sur la Loi 16 et la copropriété au Québec

Ce que tout copropriétaire et acheteur de condo doit savoir





CONTEXTE

Pourquoi la Loi 16 a été adoptée

Pendant plusieurs années, de nombreuses copropriétés au Québec ont été gérées de façon informelle, avec peu de planification à long terme, une documentation incomplète et des fonds insuffisants pour les travaux majeurs.

Cette situation a entraîné des problèmes récurrents : cotisations spéciales imprévues, immeubles mal entretenus, conflits entre copropriétaires et blocages lors des transactions immobilières.

📌 Échéance importante

Les syndicats disposent d'une période de transition avec une échéance générale fixée à **août 2028**.

À qui s'applique la Loi 16

Toutes les copropriétés

La Loi 16 s'applique à toutes les copropriétés divisées au Québec, sans exception liée à leur taille, leur âge ou leur mode de gestion.

Petites copropriétés incluses

Les petites copropriétés, incluant les duplex ou triplex divisés, sont également concernées par ces obligations.

Aucune exemption

Aucune copropriété ne peut invoquer sa simplicité ou son fonctionnement informel pour se soustraire à ces obligations.



LES FONDAMENTAUX

Les trois piliers de la Loi 16

La réforme repose sur trois obligations principales qui structurent désormais la gestion des copropriétés. Ces trois éléments sont interdépendants et constituent la base d'une gestion conforme et durable.

01

Le carnet d'entretien

Document central décrivant l'état physique de l'immeuble et planifiant son entretien à long terme

02

L'étude du fonds de prévoyance

Analyse financière déterminant si la copropriété accumule suffisamment de fonds pour ses obligations futures

03

L'attestation du syndicat

Document officiel requis lors d'une vente, contenant toutes les informations essentielles sur la copropriété

Le carnet d'entretien en détail

Contenu obligatoire

- Inventaire complet des parties communes et composantes importantes
- Évaluation de leur état actuel
- Estimation de leur durée de vie utile
- Planification des travaux sur 25 ans minimum
- Historique des réparations et inspections
- Documents justificatifs (rapports, photos, factures)

📄 Mise à jour régulière

Le carnet doit être mis à jour **annuellement** par le syndicat et révisé par un professionnel tous les **5 ans** (jusqu'à 10 ans pour petites copropriétés admissibles).



L'étude du fonds de prévoyance

Objectif principal

Déterminer si la copropriété accumule suffisamment de fonds pour assumer ses obligations futures et éviter les cotisations spéciales imprévues.

Éléments analysés

- Travaux majeurs prévisibles
- Coûts estimés et échéanciers
- Contributions annuelles requises
- Différents scénarios financiers

Fréquence

L'étude doit être réalisée par un professionnel qualifié et mise à jour au moins tous les **cinq ans**.



Cotisations spéciales : comprendre le risque

Les cotisations spéciales surviennent généralement lorsque le fonds de prévoyance est insuffisant pour couvrir des travaux importants.

Une copropriété conforme à la Loi 16 réduit considérablement la fréquence et l'ampleur de ces cotisations.

Travaux les plus fréquemment concernés

- La toiture
- Les balcons
- La maçonnerie
- Les fondations
- Le drainage
- Les fenêtres communes
- Les systèmes mécaniques

L'attestation du syndicat lors d'une vente

Lorsqu'un copropriétaire souhaite vendre son unité, le syndicat doit produire une attestation officielle dans un délai maximal de **quinze jours** suivant la demande. Ce document joue un rôle central dans la décision des acheteurs et des prêteurs.



Situation financière

État du syndicat et du fonds de prévoyance



Conformité

État du carnet d'entretien et des obligations légales



Travaux

Travaux réalisés et planifiés



Assurances

Polices en vigueur et sinistres récents



Litiges

Conflits en cours ou récents



Important : Une attestation incomplète ou défavorable peut compromettre une transaction.

5 étapes pour assurer la conformité



Organisation initiale

Centraliser tous les documents, créer un espace sécurisé et désigner un responsable.



Carnet d'entretien

Mandater un professionnel, organiser l'inspection complète et intégrer les rapports.



Étude du fonds

Commander l'étude, ajuster le budget et informer les copropriétaires.



Cycle annuel

Effectuer les mises à jour, inspections visuelles et révisions financières.



Préparation aux ventes

Mettre en place un processus clair pour l'émission des attestations.

Protégez votre investissement

Impact sur la valeur de revente

Une copropriété conforme à la Loi 16 offre des avantages significatifs :

- ☐ **Se vend plus rapidement**
- ☐ **Attire davantage d'acheteurs**
- ☐ **Facilite l'obtention de financement**
- ☐ **Réduit les négociations à la baisse**
- ☐ **Protège la valeur à long terme**

À l'inverse, une copropriété mal gérée voit souvent sa valeur diminuer.



Besoin d'accompagnement ?

Si vous êtes copropriétaire ou acheteur de condo et souhaitez vérifier la conformité de votre immeuble, contactez-nous pour obtenir un accompagnement personnalisé dans l'analyse de votre situation et la mise en conformité avec la Loi 16.



Prêt à naviguer la Loi 16 ?

Vous achetez ou possédez un condo au Québec ? La conformité à la Loi 16 protège votre investissement et facilite vos transactions. Notre équipe est là pour vous accompagner.

Rencontrez votre professionnel

Pierre-Alain St-Laurent

Courtier hypothécaire | Saintlo Hypothèques

Téléphone : (514) 771-4413

Courriel : pierre-alain@planipret.com

Site web : <https://saintlohypotheques.com/>