



# GUIDE - LOI 16

## ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE AU QUÉBEC

TARIFS, RÈGLES, OBLIGATIONS ET +



# TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction</b>	03
<b>Qu'est-ce que la loi 16 ?</b>	04
<b>Principales règles loi 16</b>	06
<b>Dates d'entrée en vigueur</b>	08
<b>Étude de fonds de prévoyance</b>	09
<b>Étapes de l'étude</b>	10-12
<b>Prix de l'étude</b>	13-15
<b>Carnet d'entretien</b>	16-17
<b>Le RGCQ</b>	18-20
<b>Conclusion</b>	21





# INTRODUCTION

La nouvelle réglementation entourant les copropriétés s'installe progressivement au Québec depuis quelques années.

Adoptées en 2020, les lois 16 et 141 vont amener un nouveau lot de règles très importantes qui donneront un cadre plus rigide aux syndicats de copropriété dans la province.

L'objectif de ces lois est entre autres d'améliorer la gestion et l'entretien des immeubles en copropriété, afin d'éviter les cotisations spéciales, ainsi que les lacunes d'entretien.

Ce document renferme toute la documentation nécessaire pour bien comprendre **les implications de la loi 16 pour les syndicats de copropriétés** du Québec. Bonne lecture !



## Des questions ? Nous avons les réponses !

Si vous souhaitez parler sans délai avec un expert de la loi 16, cliquez sur le bouton qui suit. Vous pourrez obtenir toutes les réponses à vos questions, ainsi qu'une soumission d'étude de fonds de prévoyance gratuite.

[Parlez avec un expert ici >](#)

# QU'EST-CE QUE LA LOI 16 ?

La nouvelle loi 16 concernant les copropriétés au Québec vise essentiellement à améliorer la gestion du fonds de prévoyance, ainsi que la gestion de l'entretien de l'immeuble.

**C'est le 10 janvier 2020 que le projet de loi 16 a été déposé.** Dans ce projet de loi, on y mentionne une série de nouvelles règles que les syndicats de copropriété devront obligatoirement suivre pour la gestion et l'entretien de leurs immeubles.

## OBJECTIFS

- Améliorer l'entretien et la gestion des copropriétés
- Éviter les manques de fonds lors de réparations à faire
- Éviter les cotisations spéciales lors de travaux majeurs
- Éviter la dégradation de certains immeubles en raison d'un manque d'entretien
- Améliorer la transparence entre le syndicat de copropriété et les copropriétaires et acheteurs potentiels





# QUELLE EST L'UTILITÉ DE LA LOI 16 ?

Depuis 20 ans, on a vu apparaître des projets de condos dans toutes les régions du Québec, alors qu'auparavant c'était réservé uniquement aux grandes villes.

Cela étant dit, la gestion des copropriétés était problématique depuis longtemps, car elle se base sur le principe d'un syndicat, dont l'expertise varie grandement d'un immeuble à l'autre.

**De nombreux immeubles étaient mal entretenus, d'autres n'étaient pas bien financés pour faire face aux réparations à venir, et bien pire encore.** C'est pourquoi le gouvernement a instauré de nouvelles lois, dont notamment la loi 16, qui vient établir un cadre uniforme pour toutes les copropriétés dans la province.



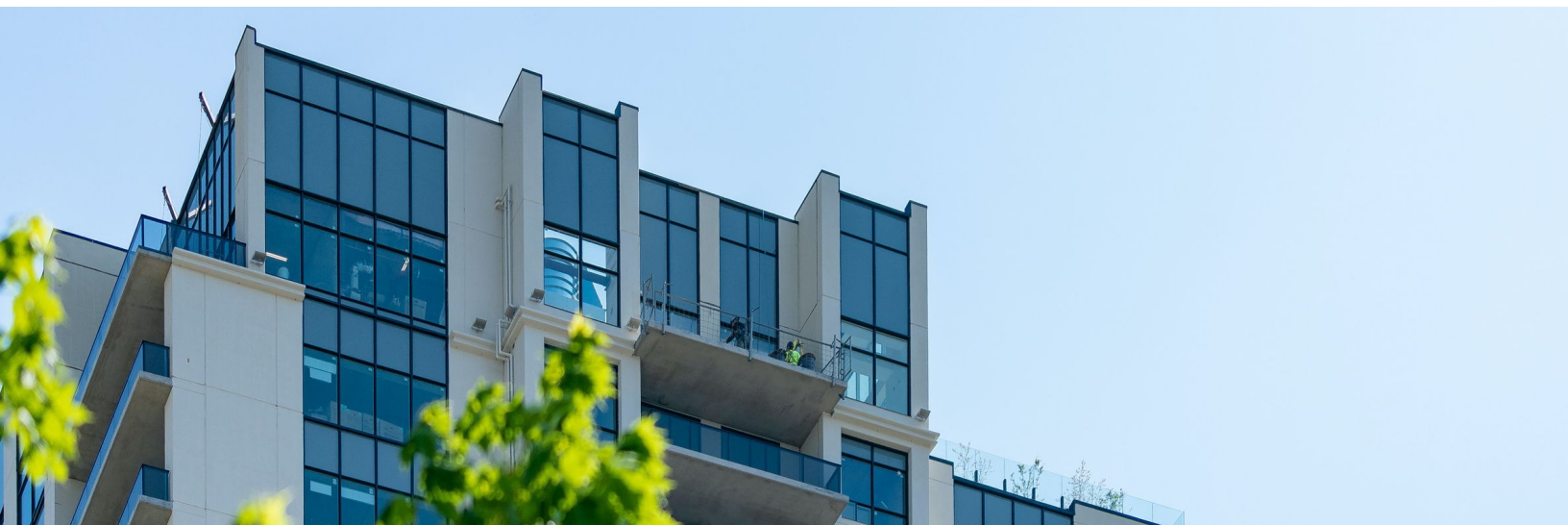
# LES PRINCIPALES RÈGLES DE LA LOI 16

- Le syndicat doit réaliser une étude de fonds de prévoyance obligatoire à tous les 5 ans, par une entreprise spécialisée et certifiée par le gouvernement du Québec.
- Un carnet d'entretien devra être mis en place afin de répertorier l'historique de tous les travaux réalisés dans le passé, et le calendrier des entretiens et travaux majeurs à venir.
- Une meilleure répartition des responsabilités concernant les espaces communs devra être établie entre le syndicat et les copropriétaires.
- Les propriétaires qui vendent leur unité devront fournir une attestation du syndicat présentant l'état de l'immeuble à l'acheteur.
- Le syndicat devra obligatoirement inclure la clause pénale dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété.



# LES PRINCIPALES RÈGLES DE LA LOI 16 (SUITE)

- Le syndicat devra fournir tous les renseignements demandés concernant la gestion de la copropriété par des acheteurs potentiels.
- Le syndicat devra fournir sur demande une copie du registre de copropriété, moyennant des frais raisonnables.
- Dans les 30 jours suivant une assemblée de copropriétaire ou une réunion du conseil d'administration, le syndicat devra envoyer les procès-verbaux aux copropriétaires.
- Les propriétaires qui vendent leur unité devront fournir une attestation du syndicat présentant l'état de l'immeuble à l'acheteur.
- Toutes les modifications de règlement d'immeuble devront être votées lors d'assemblées officielles.





# DATES D'ENTRÉE EN VIGUEUR - LOI 16

Règle – Loi 16	Date d'entrée en vigueur
Étude de fonds de prévoyance	3 ans après l'entrée en vigueur du premier règlement
Carnet d'entretien	3 ans après l'entrée en vigueur du premier règlement
Modification de règlements)	10 janvier 2020
Utilisation sommes fonds de prévoyance	10 janvier 2020
Transmission des procès-verbaux	10 janvier 2020
Obtention des plans et devis	10 janvier 2020
Clause pénale dans l'acte constitutif	10 janvier 2020





# L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE



*En vertu de la loi 16, tous les syndicats de copropriété devront désormais faire réaliser une étude de fonds de prévoyance tous les 5 ans.*



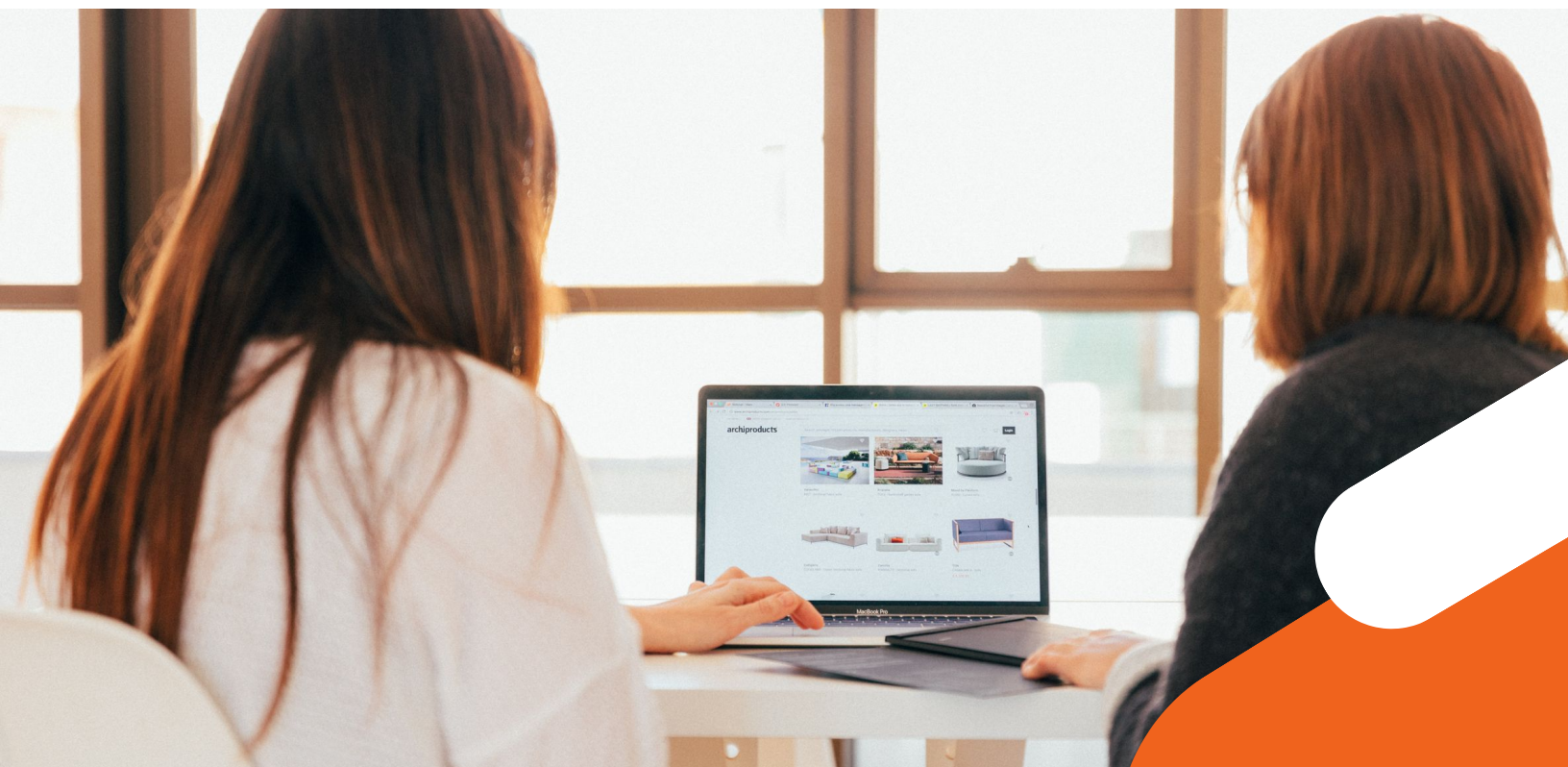
Cette étude a comme objectif d'établir un plan de financement juste, précis et réaliste pour l'entretien, les réparations et le remplacement des composantes communes de l'immeuble étant sous l'administration du syndicat de copropriété.



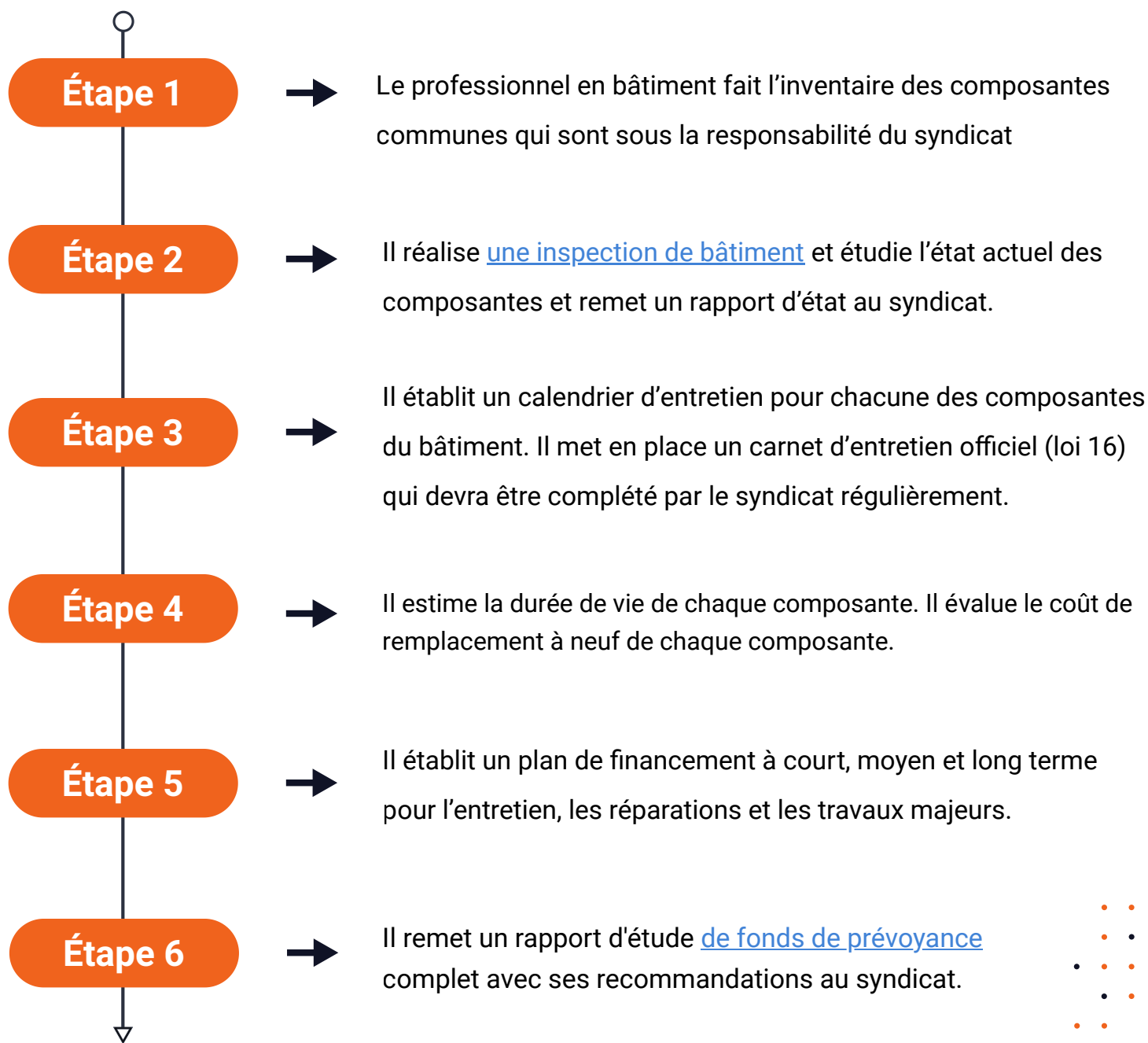
Il s'agit d'une étude professionnelle qui peut uniquement être réalisée par des experts ayant été certifié par le gouvernement, et respectant les standards du RGCQ.



Le gouvernement a annoncé qu'il donnait un délai de 3 ans pour se conformer à partir de la date d'adoption du règlement.



# FONCTIONNEMENT DE L'ÉTUDE EN 6 POINTS CLÉS



# L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE - ÉTAPES



## Inventaire des composantes communes

L'étude débute par l'inventaire de toutes les composantes du bâtiment qui sont sous la responsabilité du syndicat de copropriété. Cela peut comprendre l'enveloppe de l'immeuble, les portes et fenêtres, le terrain, les couloirs, etc.



## Inspection de l'état des composantes

Le professionnel doit par la suite évaluer l'état actuel de chaque composante, afin d'en estimer la durée de vie utile restante. Il va prendre des notes concernant l'état de chaque composante, ce qui va mener à la remise d'un rapport.



## Rapport d'état de l'immeuble

Suite à l'évaluation de l'état des composantes, un Certificat d'état de l'immeuble sera produit et remis au syndicat de copropriété par l'inspecteur. Ce document contiendra toutes les observations et commentaires de l'inspecteur concernant chaque composante commune dont le syndicat a la responsabilité.



## Estimation de la durée de vie

L'inspecteur doit par la suite estimer la durée de vie de chaque composante, à l'aide d'une grille de durée de vie et selon des standards préétablis dans l'industrie. Certaines composantes ont une durée de vie de 10-20 ans, et d'autres de 30 à 50 ans.



# L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE - ÉTAPES



## Prévision du coût de remplacement

L'une des étapes les plus importantes consiste ensuite à déterminer le coût de remplacement de chaque composante du bâtiment. C'est l'étape la plus complexe, qui demande une expertise approfondie du marché, et de la réalité des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre.



## Remise du plan de financement

Avec les estimations de durée de vie et de coûts de remplacement en main, l'inspecteur sera à même de dresser un plan de financement concret. Celui-ci dira au syndicat combien d'argent il doit récolter chaque année pour couvrir les dépenses d'entretien et de remplacement futur des différentes composantes communes de la copropriété.



## Mise en place du carnet d'entretien

Le plan de financement vient avec la mise en place d'un carnet et d'un calendrier d'entretien. Cela guidera le syndicat dans les entretiens nécessaires à faire dans les prochains mois et années pour optimiser l'état et la durée de vie des composantes de l'immeuble.



## Suivi des recommandations

Finalement, le syndicat devra suivre les recommandations de l'inspecteur, et devra répéter cette étude tous les 5 ans. De cette façon, les inspecteurs certifiés en loi 16 pourront voir si les syndicats ont bel et bien respecté les recommandations, et fait les entretiens nécessaires.

# PRIX D'UNE ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Il est nécessaire pour les copropriétés de faire réaliser une étude de fonds de prévoyance à compter de 2023. Mais quel prix un syndicat doit-il s'attendre à payer ? Le premier élément qui fera varier principalement le prix est le nombre d'unités de votre immeuble.

Nos spécialistes partenaires effectuent de nombreuses études de fonds de prévoyance. Voici le tarif approximatif :

- *Le prix moyen d'une étude de fonds de prévoyance varie entre 2 650\$ et 3 150\$ pour une copropriété divisée au Québec.*

L'infographie qui suit résume les points importants à savoir à propos de la tarification des études de fonds de prévoyance au Québec.





# QUELS FACTEURS FONT VARIER LE PRIX ?

- Type de copropriété (verticale vs horizontale)
- Nombre d'unités
- La complexité du dossier
- La présence d'un garage commun
- Les extras possibles
- L'emplacement de l'immeuble
- Et plus encore !

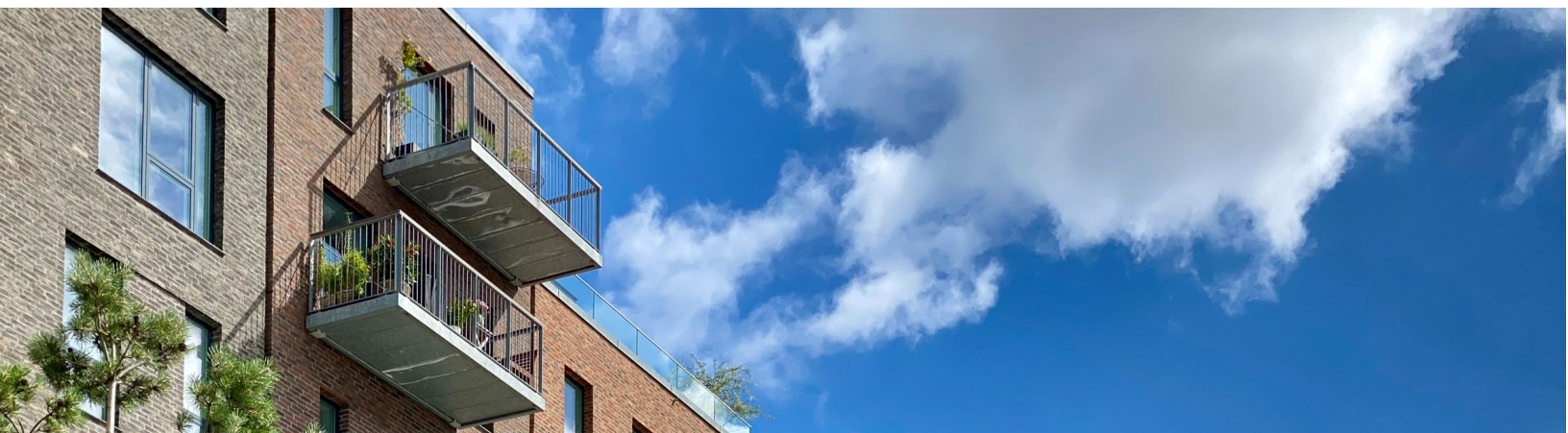




# GRILLE DE TARIFICATION

## - ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Copropriété de 2 à 4 unités	Certificat d'immeuble : 500\$ Carnet d'entretien : 900\$ Fonds de prévoyance : 1250\$
Copropriété de 5 à 10 unités	Certificat d'immeuble : 750\$ Carnet d'entretien : 900\$ Fonds de prévoyance : 1250\$
Copropriété de 11 à 20 unités	Certificat d'immeuble : 1000\$ Carnet d'entretien : 900\$ Fonds de prévoyance : 1250\$
Copropriété de 21 unités et +	Certificat d'immeuble : 1000\$ + 50\$ par unité Carnet d'entretien : 900\$ Fonds de prévoyance : 1250\$
Copropriété horizontale (Tarif pour 1 bâtiment) +250\$/bâtiment extra	Certificat d'immeuble : 250\$ Carnet d'entretien : 900\$ Fonds de prévoyance : 1250\$



# LE CARNET ET CALENDRIER D'ENTRETIEN



Un autre élément essentiel qui va complètement transformer la gestion de l'entretien des copropriétés est le « carnet d'entretien ». Ce nouvel outil servira de cadre afin de normaliser l'entretien des copropriétés dans la province.

Mais comment l'obtenir ? C'est via l'étude de fonds de prévoyance que l'inspecteur spécialisé va vous [remettre votre carnet d'entretien officiel](#).

Celui va notamment comprendre :

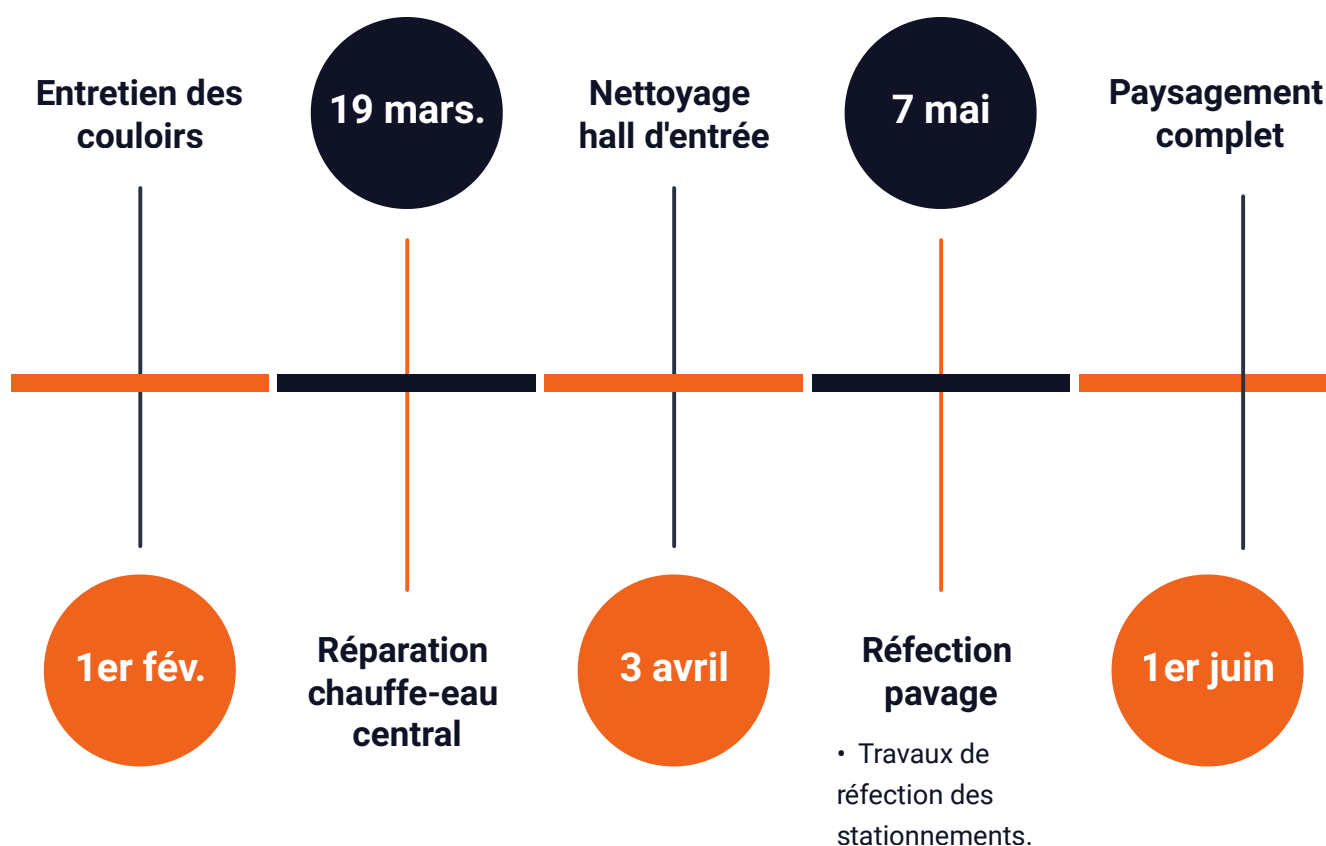
- L'historique des entretiens et travaux réalisés dans l'immeuble
- La liste des contrats d'entretien et de travaux accordés aux sous-traitants
- La liste des garanties offertes pour les différents travaux effectués
- Le calendrier des entretiens et travaux à venir



# CARNET D'ENTRETIEN

## - QUE FAUT-IL SAVOIR ?

En vertu de la loi 16, toutes les copropriétés du Québec devront désormais tenir un carnet d'entretien. Ce document sert à regrouper au même endroit l'historique de l'entretien de l'immeuble, le calendrier des travaux et entretiens à venir, les contrats octroyés aux sous-traitants, et plus encore.



Vous aimeriez obtenir un modèle de carnet d'entretien pour votre copropriété ?

Parlez à un professionnel de la loi 16 gratuitement.



TÉLÉCHARGER



# VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ S'EST-IL CONFORMÉ À LA LOI 16 ?


La loi 16 est maintenant en vigueur. Votre syndicat de copropriété s'est-il conformé aux nouvelles règles en place ?

[L'étude de fonds de prévoyance](#) va devenir obligatoire au Québec, donc n'attendez pas et demandez votre soumission gratuite dès maintenant.

- Cliquez sur le bouton qui suit pour obtenir 1 soumission gratuite d'étude de fonds de prévoyance de l'un de nos ingénieurs partenaires spécialisé dans la loi 16.

## Syndicat de Copropriété : Êtes-vous prêt pour la loi 16 et la loi 141?

Obtenez des soumissions et une consultation gratuite en 2 min !  
Expert en bâtiment (ingénieur) partenaire spécialisé et certifié par le gouvernement. Étude de fonds de prévoyance.  
Plan de gestion de l'actif. Loi 16 et 141.



**100% SÉRIOSITÉ**

Remplissez ce formulaire pour parler avec une entreprise spécialisée en étude de fonds de prévoyance dans votre région.

Nom *	Prenom *	Courriel *
Téléphone *	Code Postal	Type de copropriété ▾
Autres détails et précisions (copropriété horizontale ou verticale)		

**OBTENIR MES SOUMISSIONS GRATUITES**

En cliquant sur le bouton, vous acceptez nos Termes et Conditions

Simplifiez-vous la vie dès maintenant !