

Réforme en copropriété divisée : l'APCIQ souligne les progrès, mais appelle à des ajustements

L'Île-des-Sœurs, le 31 juillet 2025 – L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) accueille favorablement le règlement final qui complète la Loi 16 sur la copropriété et qui a été publié hier dans la *Gazette officielle du Québec*. Cependant, l'Association souligne que certains éléments peuvent nuire à la transparence du processus de vente et d'accès à la propriété.

Parmi les éléments majeurs de la réforme qui doit entrer en vigueur le 14 août 2025, figure l'obligation pour le vendeur de fournir une attestation du syndicat de copropriété à l'acheteur, document qui inclura des informations détaillées sur les finances, les sinistres, les travaux majeurs, les assurances, les litiges et les modifications à la déclaration de copropriété.

Risque pour la transparence au moment de la mise en marché

Bien que cette nouvelle exigence constitue un pas dans la bonne direction pour renforcer la qualité de l'information disponible lors de l'achat d'une copropriété, l'APCIQ s'inquiète de l'interprétation actuelle selon laquelle l'attestation ne pourrait être obtenue par l'acheteur qu'après le dépôt d'une promesse d'achat. L'article 1068.1 du *Code civil du Québec* stipule en effet que « *Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement* ». Cette contrainte priverait les vendeurs de l'information utile pour bien établir leur prix de vente et les acheteurs d'informations essentielles au moment de formuler leur offre.

L'APCIQ est favorable à une meilleure information pour les acheteurs et vendeurs, mais encore faut-il qu'ils puissent y avoir accès au bon moment, c'est-à-dire avant de s'engager juridiquement et financièrement. « Les courtiers immobiliers doivent aussi avoir toute l'information en main pour bien remplir leurs devoirs de vérification, divulgation, d'information et de conseil auprès de leurs clients », affirme Nathalie Bégin, présidente du Comité de pratique sur le courtage immobilier à l'APCIQ.

Ce que ça implique pour les acheteurs et vendeurs québécois

En vertu de la réforme annoncée et selon la formulation et l'interprétation actuelle qu'on peut en faire, un acheteur devra déposer une promesse d'achat pour une copropriété sans avoir toute l'information en main, ni les conseils judicieux de son courtier, puisque l'attestation du syndicat de copropriété ne sera pas immédiatement disponible.

Pour le vendeur, cela implique que la divulgation de l'attestation à l'acheteur pourra, dans bien des cas, forcer la réouverture des négociations même une fois la promesse d'achat acceptée. De plus, le prix de vente fixé pourrait s'avérer trop élevé s'il ne tient pas compte de facteurs importants contenus dans l'attestation, tels que des travaux à faire, cotisation spéciale, etc. Cette situation rendra la transaction encore plus anxiogène pour beaucoup d'acheteurs et de vendeurs.

Nécessité d'une harmonisation entre la DRCOP et la nouvelle attestation

L'APCIQ souligne aussi l'absence de directive officielle concernant l'harmonisation entre la nouvelle attestation, prévue à l'article 1068.1 du *Code civil du Québec*, et le formulaire DRCOP (*Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires*), actuellement recommandé par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

« La DRCOP est un outil reconnu, apprécié et utilisé par la grande majorité des courtiers immobiliers et leurs clients acheteurs pour obtenir de l'information pertinente avant une transaction. Son avenir dans le contexte réglementaire révisé demeure incertain, ce qui pourrait créer de la confusion sur le terrain », ajoute Nathalie Bégin.

L'APCIQ demande des changements

Afin d'assurer une application cohérente et efficace de la réforme, l'APCIQ demande au gouvernement et aux autorités concernées de se prononcer rapidement sur :

- la possibilité pour le vendeur **d'obtenir l'attestation du syndicat avant même de mettre sa copropriété en marché;**
- l'**harmonisation nécessaire** entre la DRCOP et la nouvelle attestation prévue à l'article 1068.1 C.c.Q.

L'APCIQ est en discussion avec le gouvernement sur ces questions et ses représentants ont bon espoir que les ajustements nécessaires seront apportés.

À propos de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 15 000 courtiers immobiliers et agences immobilières. Elle est responsable de promouvoir et de défendre leurs intérêts, en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. L'APCIQ est également un acteur important dans plusieurs dossiers immobiliers, incluant la mise en place de mesures favorisant l'accès à la propriété. L'Association diffuse des statistiques sur le marché immobilier résidentiel au Québec, offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information. L'APCIQ a son siège social à Québec, des bureaux administratifs à Montréal et des bureaux régionaux à Saguenay et à Rouyn-Noranda. Elle possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec. Suivez ses activités sur apciq.ca ou par l'entremise des réseaux sociaux [Facebook](#), [LinkedIn](#), [X](#) et [Instagram](#).

– 30 –

Renseignements et demandes d'entrevues :

Ariane Boulé

Morin Relations Publiques

media@apciq.ca