

PRISE DE POSITION OFFICIELLE

Article 1068.2 C.c.Q. – Obligation de fournir l’information, non d’en imposer le format

L’Association québécoise des gestionnaires de copropriété (AQGC) constate que des gestionnaires reçoivent des demandes de courtiers immobiliers visant à faire compléter et signer une attestation basée sur le modèle du RGCQ, ces demandes étant parfois présentées, à tort, comme une obligation légale découlant de l’article [1068.2](#) du Code civil du Québec :

Article 1068.2 C.c.Q

« Celui qui promet d’acheter une fraction peut demander au syndicat qu’il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l’immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu’il a fournis au promettant acheteur »

L’AQGC souhaite clarifier la portée de cette obligation.

Obligation légale applicable

L’article 1068.2 C.c.Q. impose au syndicat de copropriétaires l’obligation de **fournir certains documents ou renseignements** relatifs à la copropriété à un promettant-acheteur qui en fait la demande.

Toutefois, **aucune disposition légale ou réglementaire n’impose un format précis** pour la transmission des renseignements additionnels demandés.

L’obligation porte sur le **contenu de l’information**, et non sur la **complétion, la certification ou la signature d’un formulaire élaboré par un tiers**, incluant le modèle du RGCQ.

Par ailleurs, rappelons que les syndicats de copropriétaires ont l’**obligation légale de produire et de transmettre l’attestation prévue à l’article [1068.1 C.c.Q.](#)** Dans la mesure où cette obligation a déjà été remplie, l’exigence de produire une nouvelle attestation dans un format différent **est sans fondement légal**.

Recommandation pour les syndicats et les gestionnaires

Dans le respect de leurs obligations, les syndicats et les gestionnaires sont encouragés à **fournir les documents sources officiels du syndicat** contenant l’information pertinente qui n’aurait pas déjà été communiquée, ces documents constituant les sources authentiques de l’information exigée par la loi.

Cette approche permet au syndicat et à son gestionnaire de **demeurer neutres dans le cadre de la transaction immobilière**, en se limitant à la transmission de renseignements factuels.

L'AQGC **déconseille fortement** de compléter une attestation dans un quelconque format qui n'utiliserait pas le [formulaire proposé par la Société d'habitation du Québec \(SHQ\)](#), que ce soit en vertu de 1068.1 ou 1068.2 C.c.Q.

Le **modèle d'attestation du RGCQ est particulièrement préoccupant**, car il contient beaucoup de renseignements additionnels à ceux exigés par le [règlement PL-16](#), ce qui amène plus de risques d'erreurs durant la retranscription des informations par le syndicat, engageant potentiellement davantage sa responsabilité civile.

Responsabilité de la mise en forme

Il appartient aux **courtiers immobiliers**, dans l'exercice de leur rôle professionnel, **d'analyser l'information fournie** et, s'ils le souhaitent, **de la transposer dans le formulaire du RGCQ** ou dans tout autre outil de leur choix.

Cette responsabilité ne peut être transférée au gestionnaire par l'imposition d'un formulaire externe, et ce, même si la demande est formulée en vertu de 1068.2 C.c.Q.

Responsabilité de l'analyse des renseignements

L'AQGC tient à rappeler que les syndicats et leurs gestionnaires ne peuvent pas se substituer au jugement et aux conseils d'un expert (e. g. courtier, comptable, ingénieur, avocat, etc.) et qu'il en revient à l'acheteur, au vendeur et/ou au courtier de faire appel aux professionnels requis le cas échéant, s'ils le considèrent nécessaire pour comprendre les informations reçues d'un syndicat.

Position officielle de l'AQGC

L'AQGC affirme que :

- 1) L'article 1068.2 C.c.Q. impose une obligation de fournir l'information, **sans obligation quant au format**;
- 2) Les gestionnaires s'acquittent de cette obligation en transmettant les **documents sources du syndicat**, tel qu'inclus à son registre (donc en général en français);
- 3) La **traduction** de document ou la **mise en forme** de l'information dans d'autres formulaires (RGCQ ou autres) relève du **professionnel retenu par l'acheteur pour le représenter**;
- 4) Aucun syndicat ou gestionnaire ne peut être tenu de compléter ou signer un formulaire externe en l'absence d'une obligation légale ;
- 5) L'AQGC déconseille l'utilisation du formulaire RGCQ à ses membres.

L'AQGC invite l'ensemble des intervenants du milieu immobilier à adopter des pratiques **respectueuses, équilibrées et conformes au cadre légal**, favorisant une collaboration efficace sans transfert indu de responsabilités.

En espérant le tout utile,

Le conseil d'administration de l'AQGC