



RAPPORT DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ

PRÉSENTÉ

AU MINISTRE DE LA JUSTICE MONSIEUR BERTRAND ST-ARNAUD

**ET AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DU
QUÉBEC**

7 NOVEMBRE 2012

LE RAPPORT EN UN COUP D'ŒIL

L'achat d'une copropriété résidentielle

- Les plans de garantie et la surveillance des travaux
- L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs
- L'administration transitoire
- Le plan de cadastre
- Le certificat de localisation
- L'achat d'une part indivise et le financement

Le fonctionnement d'une copropriété

- Les assemblées de copropriétaires
- La gestion des copropriétés
- Les travaux et l'entretien du bâtiment
- Les charges relatives aux parties communes à usage restreint
- L'assurance en copropriété
- Les registres du syndicat
- La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété
- Les modifications au règlement de l'immeuble
- Les fusions et les scissions de copropriété
- Les copropriétés en difficulté

Les modifications tacites à la déclaration de copropriété

Les incidences financières et économiques des mesures proposées

- Le fonds de prévoyance : modalités d'établissement et incidences sur l'accession à la propriété
- L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien
- Le rendement du fonds de prévoyance et son impact sur le niveau des contributions
- La surveillance de chantier

INTRODUCTION

Ce document est une synthèse du *Rapport du comité consultatif sur la copropriété*, déposé au ministre de la Justice, Monsieur Bertrand Saint-Arnaud et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec le 7 novembre 2012.

Il est produit pour donner un bref aperçu des travaux et des recommandations du Comité mais il ne remplace en aucun cas la version intégrale du rapport qui contient la totalité des recommandations, des réflexions, des explications et des analyses financières et économiques. Les intéressés ont donc tout intérêt à prendre connaissance du rapport dans sa version intégrale.

La mise sur pied du Comité consultatif sur la copropriété (Comité consultatif - Comité) fait suite au Rapport du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec, rendu public à l'automne 2011 par le ministre de la Justice. Ce rapport fait état de certaines lacunes tant en droit qu'en pratique de la copropriété résidentielle. Il contient des recommandations portant sur les améliorations possibles, notamment en ce qui concerne l'information et la protection des acheteurs de copropriétés résidentielles et les règles de fonctionnement du syndicat de copropriétaires.

Le ministre de la Justice a indiqué vouloir « agir pour corriger les problèmes existants et pour prévenir ceux qui guettent les copropriétaires » mais non sans avoir préalablement mené un exercice de consultation de la population afin de mieux connaître les problématiques liées à la copropriété, le portrait des situations vécues par les Québécois qui achètent ou vendent une copropriété résidentielle et ceux qui y vivent.

Le Comité consultatif poursuivait essentiellement l'objectif de consulter la population et les principaux intervenants du milieu de la copropriété afin de valider ou non les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété et de vérifier qu'aucune problématique importante n'avait été omise dans le premier rapport. Le Comité n'a pas reçu le mandat d'entreprendre une réforme en profondeur du droit de la copropriété.

Les membres du Comité consultatif

Le Comité a été co-présidé par Monsieur François Des Rosiers, économiste, professeur à l'Université Laval et expert en gestion urbaine et immobilière et Me Christine Gagnon, notaire, professeure associée à l'Université de Montréal et spécialiste en droit de la copropriété. Étaient également membres du Comité, Monsieur Louis Bélanger, représentant de la Ville de Montréal (SHDM), Me Aurélie Bujold, représentante du ministère de la Justice, Me Yves Joli-Cœur, représentant du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Me Michel Paradis, représentant du Barreau du Québec et Monsieur Sylvain Rochette, représentant de la Ville de Québec. Pour des raisons personnelles, Monsieur Louis Bélanger n'a pas pu participer à la phase de rédaction du présent rapport. Me Nathalie Sansoucy, notaire, a assumé la fonction de secrétaire du Comité.

Déroulement des travaux du Comité

Les Journées de consultation sur la copropriété ont été tenues à Québec, le 15 mars 2012 et à Montréal, les 29 et 30 mars 2012 ainsi que les 12 et 13 avril 2012. Plus de cent personnes ont été entendues, en français et en anglais, par le Comité. Des commentaires écrits ont également été transmis tant par des participants que par des citoyens qui n'ont pas assisté aux Journées de consultation. La plupart des interventions ont été faites par des copropriétaires ou des administrateurs de syndicats de copropriété aux prises avec des problèmes ou des situations difficiles. Certains témoignages ont même été très touchants.

Le Forum sur la copropriété a été tenu à Montréal, le 11 mai 2012. Plus de vingt organismes ont été invités à y participer et quinze d'entre eux étaient présents le 11 mai, certains n'ayant cependant participé qu'à une partie des discussions. Les discussions, tenues dans une ambiance détendue et très respectueuse, ont mené à plusieurs consensus entre les participants lors de cette journée. Le rapport en fait état. L'exercice

s'est révélé tant utile et intéressant que tous ont convenu qu'il serait pertinent d'instaurer une table permanente de discussion où tous les intervenants pourraient échanger leurs positions et leurs expériences afin d'améliorer la pratique de la copropriété.

Rapport du Comité consultatif

Le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, comme ses travaux d'ailleurs, font suite aux travaux du Groupe de travail sur la copropriété. Le rapport est donc rédigé en complément du Rapport du Groupe de travail sur la copropriété. Dans un souci de présenter un rapport le plus succinct possible, ce dernier ne reprend pas les développements relatifs à chacun des sujets traités dans le premier rapport. Il est plutôt consacré aux points qui méritent approfondissement ou discussion ou à ceux dont les recommandations sont modifiées, complétées ou approfondies. Le rapport contient, en annexe, un tableau résumant les recommandations du Groupe de travail et celles du Comité consultatif.

Le Comité n'a pris en compte, pour les fins de son mandat, que les copropriétés à usage résidentiel, sauf lorsque le contraire est expressément indiqué.

Le Comité n'avait pas le mandat d'entreprendre des études comparatives avec des lois étrangères. Cet exercice n'a pas été fait de façon systématique, bien que parfois certaines dispositions étrangères soient utilisées à des fins comparatives.

PREMIÈRE PARTIE : L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE

Une partie des exposés qui ont été présentés au Comité lors de la consultation publique concernait des problèmes qu'ont connus des citoyens lors de l'achat d'une copropriété neuve ou encore les préoccupations des promoteurs lors de la livraison de leurs unités résidentielles en copropriété.

Plusieurs aspects de ce processus d'achat ont été couverts lors des consultations publiques et lors du Forum. Le rapport maintient plusieurs recommandations du Groupe de travail. Comme il n'est pas possible de les reprendre toutes ici, le présent document insistera sur les points jugés les plus importants et présentera certains des consensus dégagés lors du Forum.

Les plans de garantie et la surveillance des travaux

Les plans de garantie et la surveillance des travaux sont des sujets de très grande importance pour les questions touchant l'achat d'une copropriété résidentielle. Des recommandations du Groupe de travail et du Comité consultatif visent une meilleure protection des citoyens à cet égard et une meilleure qualité de construction des bâtiments en copropriété.

Lors du Forum, les participants en sont venus en un consensus à l'effet que l'intervention du législateur s'impose afin d'assurer une meilleure protection des acomptes versés par les acheteurs de copropriétés neuves.

L'information donnée aux acheteurs et l'accès aux registres du syndicat

Le code civil prévoit des mesures qui obligent le constructeur ou le promoteur d'immeubles à usage d'habitation à donner certaines informations à l'acheteur. Le rapport contient des recommandations afin de bonifier ces informations fournies à l'acheteur, celui-ci étant souvent démuni face à ce processus passablement complexe qu'il ne saisit pas toujours dans le détail. Par exemple, des informations sur le plan de garantie applicable, le cas échéant, sur le statut d'immeuble neuf, recyclé ou transformé et sur la superficie de la partie privative devraient être obligatoires. De plus, suite à un consensus lors du Forum, il est recommandé que la note d'information soit rendue obligatoire à toute vente de copropriété d'un immeuble à usage d'habitation par un constructeur ou un promoteur, peu importe le nombre de parties privatives.

Dans le cas des reventes de copropriétés résidentielles, les citoyens ont témoigné de difficultés à obtenir du syndicat les informations requises afin de prendre une décision éclairée. C'est pourquoi le Comité a fait des recommandations, lesquelles ont fait l'objet d'un consensus lors du Forum, visant non seulement à faciliter l'obtention de ces renseignements, mais aussi à sensibiliser les acheteurs sur la nécessité d'obtenir ces informations.

L'administration transitoire

Des mesures sont proposées afin d'aider les promoteurs à fournir un budget prévisionnel réaliste à leurs acheteurs et aussi pour sanctionner ces derniers dans les cas où ils induisent les acheteurs en erreur, leur laissant présager des charges communes plus basses qu'elles ne le seront en réalité.

Il est aussi recommandé que le promoteur soit obligé de rencontrer les premiers administrateurs suite à leur élection pour la transmission de toutes les informations relatives à l'immeuble et les documents nécessaires à la mise en place des registres de la copropriété.

Le plan de cadastre

Le Comité maintient les propositions du Groupe de travail visant à maintenir le système de cadastre vertical actuellement en vigueur au Québec.

Le certificat de localisation

Le Comité a maintenu les recommandations du Groupe de travail qui visent à permettre que l'acheteur et les copropriétaires disposent de certificats de localisation complets et à jour.

L'achat d'une part indivise

Le Comité est d'accord avec la recommandation du Groupe de travail qui souhaitait une meilleure accessibilité au crédit hypothécaire en copropriété indivise.

DEUXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Plusieurs participants lors des Journées de consultation ont soulevé des questions ayant trait au fonctionnement de la copropriété.

L'assemblée des copropriétaires

L'un des problèmes que connaissent les syndicats est le manque d'intérêt que portent certains copropriétaires pour leurs assemblées. Bien qu'en général le quorum y soit atteint, les taux de participation sont très souvent insuffisants pour atteindre les doubles majorités qui sont prévues au code civil. Cela résulte en une paralysie concernant les décisions qui nécessitent une double majorité dont celles concernant certains travaux aux parties communes et celles relatives à la modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions. Plus d'une assemblée est souvent nécessaire à l'adoption de la décision et la quête des procurations est la seule issue possible pour les administrateurs et le gérant. L'obtention de ces majorités demande donc systématiquement des efforts très importants de la part des dirigeants du syndicat et entraîne des coûts importants. Parfois les dirigeants du syndicat n'y parviennent tout simplement pas.

En contrepartie, bien que ce ne soit pas la norme, on rencontre des cas où certains dirigeants de syndicats abusent du système de procuration pour dicter leurs vues au sein du syndicat.

Jugeant que dans la mesure où un copropriétaire est dûment convoqué et qu'il décide de ne pas participer à l'assemblée et de ne pas s'y faire représenter, cette attitude ne devrait pas paralyser la copropriété dans l'adoption des décisions énumérées à l'article 1097 C.c.Q., le Comité a recommandé une diminution du nombre de voix requises pour adopter les décisions requérant aujourd'hui une double majorité selon l'article 1097 C.c.Q. Ces recommandations ne sauraient toutefois être lues sans celles qui visent à procurer au tribunal un plus grand pouvoir d'intervention en cas d'abus, lesquelles sont formulées sous le titre des copropriétés en difficulté.

De plus, le rapport contient des recommandations visant à clarifier certaines dispositions du code civil qui imposent une réduction de voix dans certaines circonstances.

Le Comité s'est aussi arrêté sur la question de la remise aux copropriétaires du procès-verbal de l'assemblée, laquelle n'est pas toujours faite. Ainsi, il a recommandé que le procès-verbal soit distribué dans les 30 jours de la tenue de l'assemblée et que le délai pour contester une assemblée passe de 60 à 90 jours en conséquence, sauf lorsque la décision n'aurait pas été adoptée avec la majorité prévue par la loi, auquel cas le délai de déchéance ne s'appliquerait pas.

La gestion des copropriétés

Les questions entourant la gestion des copropriétés a occupé une place importante lors des Journées de consultation et lors du Forum. Deux sujets ont retenu l'attention du Comité.

D'abord, il est ressorti des témoignages et des discussions un grand constat, soit le besoin criant pour les administrateurs d'avoir accès à de l'information et à de la

formation. L'idée d'un guichet unique à partir duquel l'information serait diffusée et la formation offerte, ou du moins, annoncée, vers lequel tous les copropriétaires et les administrateurs auraient le réflexe de se tourner, a été évoquée et même souhaitée à plus d'une reprise. Elle a fait l'objet d'un consensus au Forum.

Le deuxième sujet qui a retenu l'attention est celui de l'appartenance obligatoire du gestionnaire « professionnel » à un ordre professionnel qui pourrait garantir que le gestionnaire qui offre ses services soit assujéti à un code de déontologie, soit encadré par un ordre professionnel, détienne une assurance responsabilité, un compte en fidéicomis distinct pour chaque syndicat et que ses clients bénéficient de l'existence d'un fonds d'indemnisation. Lors du Forum, cette idée a fait l'objet d'un consensus et le Comité en a fait la recommandation.

Les travaux et l'entretien du bâtiment

Sous ce titre, trois points distincts ont été considérés par le Comité : le carnet d'entretien, le fonds de prévoyance et le financement des travaux. Il faut souligner que toutes les questions entourant l'entretien et la conservation de l'immeuble ont occupé une place de première importance dans les consultations publiques et les échanges à l'occasion du Forum.

Le carnet d'entretien

Les membres du Comité ont pu constater lors des consultations publiques, l'importance d'établir un carnet d'entretien et de l'appliquer afin que l'immeuble soit convenablement entretenu. Le Groupe de travail a rapporté dans son rapport qu'un dollar investi en entretien fait économiser quatre dollars en remplacement. Il apparaît très clair que l'établissement de plan d'entretien du bâtiment est le point de départ d'un parc immobilier en santé.

Le Comité a retenu la recommandation du Groupe de travail, la jugeant importante, à l'effet d'imposer au syndicat de copropriétaires d'établir un carnet d'entretien, de faire les entretiens requis aux termes de celui-ci et de le réviser périodiquement.

Lors du Forum, un consensus s'est dégagé à l'effet d'obliger le promoteur à fournir au nouveau conseil d'administration un carnet d'entretien du bâtiment. Toutefois, compte tenu que tous les promoteurs ne sont pas de grandes entreprises dotées d'une structure administrative qui permette la préparation d'un tel document, pour les petits et les grands bâtiments, il serait nécessaire qu'ils soient encadrés, qu'un formulaire ou un guide leur soit fourni leur donnant l'information nécessaire ainsi que peut-être un ou des modèles. Le Comité en a fait une recommandation.

Le fonds de prévoyance

La question du fonds de prévoyance est prioritaire.

Il s'agit d'une réserve d'argent strictement affectée aux réparations majeures et au remplacement des parties communes, par opposition à leur simple entretien. En cas de travaux majeurs à réaliser sur le bâtiment, l'existence d'un fonds de prévoyance adéquat permet aux copropriétaires d'éviter le versement de contributions spéciales aux charges

communes dont l'ampleur a souvent pour effet de retarder la réalisation des travaux urgents requis par manque de liquidité. Le fonds de prévoyance assure également aux futures générations de copropriétaires qu'elles n'auront pas à supporter seules le fardeau financier relatif aux travaux de mise en conformité des composantes majeures de l'immeuble.

Les audiences publiques ont démontré que l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat est un problème bien réel et fort répandu dans le milieu de la copropriété au Québec. Plus précisément, il en est clairement ressorti que, les sommes affectées annuellement à ce fonds sont nettement insuffisantes pour couvrir le coût des travaux majeurs que seule une étude de fonds de prévoyance permet d'établir avec précision. Cette situation, qui affecte tant les projets neufs que les immeubles existants, découle dans le premier cas de pratiques promotionnelles visant à attirer la clientèle à l'aide de frais communs minimaux et, dans le second cas, de la pression qu'exercent nombre de copropriétaires sur leurs administrateurs pour réduire les charges mensuelles.

Les commentaires recueillis tant au cours des audiences publiques que lors du Forum du 11 mai ont largement démontré que les charges communes ne sont pas une base adéquate pour établir le fonds de prévoyance comme le suggère actuellement le code civil. Il faudrait plutôt utiliser à cette fin le coût de remplacement à neuf du bâtiment. Le Groupe de travail avait proposé une somme équivalente à 1% de la valeur de remplacement de l'immeuble mais les consultations ont démontré que les citoyens et les organismes considèrent cette somme trop élevée. Le professeur Des Rosiers a préparé une analyse économique sur ce sujet, présentée en dernière partie du rapport.

Le Comité a jugé importantes les recommandations suivantes, à savoir :

- Maintenir et préciser l'obligation du syndicat de constituer un fonds de prévoyance;
- Opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement du bâtiment et de fixer à 0,5 % le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance ait été réalisée relativement au bâtiment concerné.
- Obliger le syndicat à faire un exercice prévisionnel au moyen d'une étude de fonds de prévoyance et qu'à partir de l'obtention de cette étude, le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance est le montant estimé à cette étude;
- Prévoir que le promoteur soit obligé d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui corresponde, soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il réalise lui-même sur la base de critères qui restent à définir ou qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre accrédité;
- Permettre aux syndicats de copropriétés de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes accumulées dans le fonds de prévoyance.

Le financement des travaux

L'accès au financement pour le syndicat est sans doute d'une importance aussi grande que celle de la constitution d'un fonds de prévoyance. Le Comité a donc maintenu les propositions plutôt techniques du Groupe de travail visant à favoriser la prise de garantie mobilière par le prêteur sur les créances du syndicat contre les copropriétaires.

Enfin, en ce qui a trait aux charges relatives aux parties communes à usage restreint, le Comité a maintenu les recommandations du Groupe de travail visant à clarifier certains aspects touchant ces charges.

L'assurance en copropriété

Le rapport du Groupe de travail contenait plusieurs recommandations qui ont été maintenues par le Comité, faisant ainsi suite au Forum où la question des assurances a été discutée ainsi qu'à certaines interventions des citoyens. Dès lors, le Comité maintient les recommandations visant à la diffusion d'informations aux assureurs et aux syndicats, surtout sur l'importance d'assurer le bâtiment à sa valeur à neuf, que le code civil impose une obligation au syndicat quant à une évaluation périodique au maximum à tous les cinq ans, de l'immeuble pour fins d'assurance, de faciliter l'identification de ce qui constitue une amélioration à une partie privative par divers moyens, de modifier la loi pour prévoir que la franchise d'assurance doit être raisonnable, que le syndicat doit couvrir la responsabilité civile de ses administrateurs agissant en cette qualité, que les copropriétaires soient tenus de contracter une assurance de responsabilité civile individuelle et enfin de préciser certaines couvertures d'assurance dans le cas des copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes.

Les registres du syndicat

La question des registres du syndicat a été abordée principalement sous deux angles. Celui d'abord des documents que le promoteur doit déposer auprès du syndicat pour constituer ses registres et l'accès à ces registres par les copropriétaires par la suite.

Une question qui a fait l'objet d'un consensus lors du Forum est la nécessité pour le syndicat d'avoir en main des plans qui représentent fidèlement l'immeuble tel qu'il a été construit et non pas conçu initialement. C'est une réelle difficulté. C'est pourquoi le rapport contient des recommandations afin de permettre à l'architecte de rendre disponible au syndicat qui n'est pas son client, moyennant paiement d'honoraires pour les copies, les plans qu'il a conçus. Ces recommandations visent aussi à obliger le promoteur à remettre au syndicat les plans démontrant l'immeuble comme il a été construit dans le cas d'un immeuble neuf et des plans disponibles pour un immeuble existant. Le Comité souhaite aussi lui imposer de remettre aux premiers administrateurs tous les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble dont notamment la liste des sous-traitants, les garanties de certains éléments de l'immeuble, les manuels d'instructions et d'opérations disponibles, etc. Des sanctions sont proposées en cas de défaut.

Aussi il est recommandé que tout titre d'acquisition et tout bail soient dénoncés au syndicat afin de permettre la tenue à jour des registres et de préciser des modalités

d'accès aux registres du syndicat, dans le respect de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété

Tant les Journées de consultation que le Forum ont permis aux membres du Comité de constater la pertinence d'informer la population sur la possibilité de régler les conflits par la médiation et/ou l'arbitrage, particulièrement dans les petites copropriétés. De plus, lors du Forum, il y a eu consensus sur l'importance de proposer la médiation et de la rendre plus accessible aux copropriétaires et aux syndicats. Le Comité en a fait la recommandation.

Aussi on retrouve au rapport une recommandation concernant la mise en place d'un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété, d'offrir un tribunal dédié aux règlements des conflits en copropriété tout en apportant de l'aide aux copropriétés en difficulté.

Les modifications au règlement de l'immeuble

Le Comité a maintenu dans le rapport les recommandations visant à s'assurer que le règlement de l'immeuble ne puisse être modifié que par l'assemblée des copropriétaires et qu'un registre distinct soit constitué dans les copropriétés afin d'y retrouver facilement les modifications au règlement de l'immeuble, lesquelles ne sont pas publiées au registre foncier.

Les fusions et les scissions de copropriété

Les recommandations du Groupe de travail sur la question des fusions et les scissions de copropriétés, sur lesquelles le *Code civil du Québec* est muet, ont été maintenues par le Comité consultatif.

Les copropriétés en difficulté

Un constat qui s'est imposé rapidement aux membres du Comité, à savoir que bien des problèmes ne résultent pas de la loi, de son application ou des conséquences de celle-ci mais plutôt du facteur humain qui est très important dans une copropriété résidentielle, particulièrement dans les plus petites. Si le concept de copropriété en difficulté évoque d'abord des difficultés d'ordre financier dont l'incapacité d'entretenir ou réparer le bâtiment, la consultation publique a permis d'avoir la certitude que des copropriétés, petites et moyennes la plupart du temps, peuvent connaître des situations de blocage, des abus de majorité ou de minorités, des impasses, des dysfonctionnements (absence de tenue d'assemblée, non respect des majorités, absence de cotisation aux charges, etc.) au seul motif de conflits personnels ou de relations de pouvoir qui contaminent toute la structure de la copropriété et l'harmonie dans l'immeuble. Peu importe ce que la loi et la déclaration de copropriété prévoient, les difficultés dans ces copropriétés ne seront pas toutes résolues par des procédures judiciaires. Il est impératif de se soucier de ces milliers de personnes qui vivent, surtout dans les petites et moyennes copropriétés, de telles situations.

Le Comité a recommandé que la loi soit modifiée afin de prévoir la possibilité, comme dans d'autres juridictions de droit civil, la nomination d'un administrateur judiciaire en

cas d'impasse. On s'est aussi inspiré de la législation belge afin de recommander que le tribunal, lorsqu'il constate une situation exceptionnelle d'abus de majorité ou de minorité puisse annuler ou réformer des décisions de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration.

La recommandation du Groupe de travail prévoyant que le phénomène de copropriétés en difficultés soit surveillé a été maintenue.

TROISIÈME PARTIE : LES MODIFICATIONS TACITES À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Depuis quelques années, les tribunaux ont commencé à accepter que la déclaration de copropriété puisse être modifiée tacitement, par le seul agissement de certains copropriétaires. Si le législateur a imposé une forme écrite pour les modifications apportées au règlement de l'immeuble et solennelle avec publication pour les autres, c'est sans doute en raison du caractère collectif de ce contrat particulier qu'est la déclaration de copropriété.

Admettre, malgré ces dispositions, les modifications tacites à la déclaration de copropriété entraîne une très grande incertitude dans les copropriétés. Ainsi, comment savoir si une déclaration a pu être modifiée tacitement quand on achète un appartement et que la déclaration de copropriété interdit de recouvrir les planchers de revêtements de sol dur tel le bois franc? Comment, lorsqu'on emménage dans un immeuble, savoir si la règle qui régit la présence des animaux n'a pas subi, au fil des ans, une modification tacite? Comment savoir si l'on est tenu de respecter les règles écrites ou si elles n'ont pas été modifiées tacitement par une majorité d'individus dans la copropriété? Cela pose un problème réel.

Le rapport contient la recommandation, avec insistance, que le code civil soit modifié de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être apportée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite en les formes prescrites à défaut de quoi elle ne peut être valide, les modifications tacites étant interdites.

QUATRIÈME PARTIE : LES INCIDENCES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES DES MESURES PROPOSÉES

Préparée par le professeur Des Rosiers, cette analyse a conduit à des recommandations qui ont été rapportées ci-dessus.

Le fonds de prévoyance : modalités d'établissement et incidences sur l'accession à la propriété

D'abord, concernant les impacts de la modification du mode de contribution au fonds de prévoyance, l'analyse économique réalisée à partir d'un scénario réel d'un immeuble d'entrée de gamme à Montréal a permis de constater qu'il existe une certaine marge de manœuvre pour une hausse des contributions au fonds de prévoyance. Néanmoins, la hausse des contributions au fonds de prévoyance qui découle d'une approche fondée sur le coût de remplacement du bâtiment se traduit, en principe du moins, par une diminution du montant du prêt accordé au ménage. Cette diminution du montant du prêt implique à son tour que le ménage devra se tourner vers un produit moins dispendieux.

Il faut retenir de cet exercice qu'à l'instar des restrictions de crédit hypothécaire récemment mises en place par Ottawa, une hausse des contributions au fonds de prévoyance risque inévitablement d'affecter les segments de milieu et bas de gamme du marché de la copropriété au Québec en réduisant l'accès à la propriété des clientèles de premiers acheteurs à revenu modeste. Dans la mesure où les institutions prêteuses s'en tiennent à leur politique actuelle en matière de prêt hypothécaire, en appliquant les ratios recommandés, la réduction du montant des prêts admissibles et, partant, du prix plafond maximal payable par les ménages suite à une modification des modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance pourrait même, à court terme, exercer des pressions à la baisse sur la valeur marchande des unités de condo destinées aux premiers acheteurs. Cela affecterait du même coup le patrimoine de ceux qui détiennent déjà des actifs.

L'impact à moyen et à long terme est plus difficilement prévisible et dépend en bonne partie de la capacité des clientèles actuelles et futures de copropriétaires d'intégrer dans leur « carte de préférence » et leurs critères de choix résidentiels les avantages d'un fonds de prévoyance adéquat ainsi que les conséquences, souvent dramatiques, d'un manque de liquidité pour mener à bien les travaux majeurs requis. Ainsi, il apparaît impératif aux membres du Comité que le législateur intervienne de façon à ce que les syndicats de copropriété prennent les mesures nécessaires afin d'assurer la pérennité du parc de copropriétés tout en minimisant les impacts négatifs de court terme susceptibles de se produire.

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien

L'analyse a démontré que les coûts d'une étude de fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien ne sont pas un motif qui justifie d'en restreindre la promotion, voire l'obligation.

Le rendement du fonds de prévoyance et son impact sur le niveau des contributions

Le taux auquel sont placées les contributions mensuelles versées au fonds de prévoyance constitue un élément crucial de la problématique du financement des travaux majeurs en copropriété. Dans la mesure où la planification des travaux majeurs est adéquate et suit un calendrier réaliste fondé sur une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme, les exigences du code civil quant à la disponibilité à très court terme des fonds ne se justifient pas. Les dispositions actuelles du code civil à cet égard ont pour effet d'augmenter inutilement le fardeau financier des copropriétaires au Québec et devraient donc être modifiées en conséquence.

La surveillance de chantier

La tradition nord-américaine délègue au promoteur la responsabilité de surveiller le chantier et lui accorde toute latitude en la matière, la hausse des coûts de production étant en partie responsable de ce transfert. Dans l'état actuel des choses, la surveillance de chantier relève de l'éthique professionnelle du promoteur et de son niveau d'exigence : elle pourra être sans faille ou laisser fortement à désirer, selon le cas. Les membres ont maintenu ci-dessus la recommandation relative à la surveillance de chantier tout en ajoutant qu'il y aurait lieu de préciser pour chaque type de chantier,

notamment en fonction de sa taille, ce qui doit absolument faire l'objet de surveillance et de prévoir les sanctions appropriées pour les contrevenants.

CONCLUSION

Les membres du Comité qui travaillent dans le milieu de la copropriété sont interpellés régulièrement par des copropriétaires, des administrateurs, des professionnels, des confrères et consœurs qui s'enquière de l'avancement des travaux et surtout des suites qui y seront données.

Si ces consultations ont permis de dégager plusieurs conclusions, présentées sous forme de recommandations, certaines apparaissent prioritaires, dont notamment celles qui concernent l'information à donner aux acheteurs et copropriétaires, la préservation du parc immobilier en copropriété par des mesures comme le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance et l'instauration de mesures permettant d'apporter aide et soutien aux copropriétaires aux prises avec des problèmes de fonctionnement, particulièrement les petites et moyennes copropriétés.

Par ailleurs, les analyses financières que contient ce rapport pourraient, le cas échéant, être complétées par d'autres études plus pointues. En particulier, et dans la mesure où ni les audiences, ni le Forum n'auront permis de déterminer la proportion de copropriétés qui connaissent des difficultés comme celles relatées aux présentes – ce qui débordait nettement le cadre de ce mandat –, les membres du Comité sont d'avis qu'il serait pertinent qu'un sondage scientifique soit réalisé afin d'identifier la nature et la fréquence des problèmes, le type de copropriété concerné, leur taille, leur situation géographique, etc., et ce de façon à aider le législateur à mieux cerner les initiatives à entreprendre à court et moyen termes dans ce dossier.

Les citoyens souhaitent que leurs voix soient entendues et que des améliorations soient apportées au droit et à la pratique de la copropriété au Québec.

Les membres du Comité considèrent enfin qu'il serait d'une utilité certaine de permettre aux divers intervenants du milieu d'échanger de façon régulière à une table permanente de discussion comme ils l'ont fait lors du Forum du 11 mai dernier. C'est d'ailleurs le souhait qu'ont exprimé les participants en très grande majorité à la conclusion du Forum, constatant que cet échange multidisciplinaire permettait une meilleure compréhension des diverses réalités et sans doute aussi la mise en place d'outils permettant aux acteurs (promoteurs, gestionnaires, administrateurs, courtiers immobiliers, etc.) d'améliorer la qualité de leur pratique. Le Comité recommande dans son rapport de maintenir l'existence du Comité consultatif de la copropriété qui pourrait, un peu à l'exemple de la Commission de la copropriété en France, être mis en contact avec les personnes mandatées au même effet en Ontario en vue d'échanger. Il pourrait surtout organiser et superviser la tenue périodique, peut-être annuelle, de la table de discussion en copropriété et enfin, faire rapport périodique au ministère de la Justice de ses activités.

RAPPORT DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ

Table des matières

Synthèse	I
Table des matières	i
Mot des co-présidents	iii
Introduction	1
Première partie : L'achat d'une copropriété résidentielle	9
1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux	9
1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs.....	12
1.3 L'administration transitoire	18
1.4 Le plan de cadastre.....	21
1.5 Le certificat de localisation	22
1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement	24
Deuxième partie : Le fonctionnement d'une copropriété	26
2.1 Les assemblées de copropriétaires	26
2.2 La gestion des copropriétés	33
2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment.....	35
2.3.1 Le carnet d'entretien	36
2.3.2 Le fonds de prévoyance	38
2.3.3 Le financement des travaux	42
2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint.....	43
2.5 L'assurance en copropriété	43
2.6 Les registres du syndicat.....	50
2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété	54
2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble	55
2.9 Les fusions et les scissions de copropriété.....	55
2.10 Les copropriétés en difficulté.....	57
Troisième partie : Les modifications tacites à la déclaration de copropriété...	62
Quatrième partie : Les incidences financières et économiques des mesures proposées	65

4.1	Le fonds de prévoyance : modalités d'établissement et incidences sur l'accession à la propriété	66
4.1.1	Une simulation de l'impact des modalités du fonds de prévoyance sur la situation financière des ménages – Scénario de base	66
4.1.2	Fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios	72
4.1.3	La contribution au fonds de prévoyance - Conclusion	78
4.2	L'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien	80
4.2.1	Le coût d'une étude de fonds de prévoyance.....	80
4.2.2	Le carnet d'entretien	81
4.3	Le rendement du fonds de prévoyance et son impact sur le niveau des contributions.....	81
4.3.1	La politique de placement et le code civil	81
4.3.2	Les rendements de court versus long terme – un exemple	82
4.4.	La surveillance de chantier.....	85
4.4.1	L'utilité de la surveillance de chantier	84
4.4.2	Le coût de la surveillance de chantier	86
	Conclusion générale.....	88
	ANNEXE 1: Participants au Forum sur la copropriété tenu à Montréal le 11 mai 2012	91
	ANNEXE II: Participants aux journées de consultation tenues à Québec et Montréal.....	93
	ANNEXE III: Participants ayant déposé un rapport écrit seulement	99
	ANNEXE IV: Tableau synthèse des recommandations	101

Liste des tableaux

Tableau 1:	Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio d'endettement des ménages – Scénario de base	71
Tableau 2:	Fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios	74
Tableau 3:	Contribution au fonds de prévoyance et son impact sur le pouvoir d'emprunt des ménages et le prix plafond des unités de copropriété	76
Tableau 4:	La contribution mensuelle requise et taux de rendement	84
Tableau 5:	Honoraires d'architectes et coût de surveillance de chantier.....	87

Mot des co-présidents

Le ministre de la Justice du Québec et la Chambre des notaires du Québec nous ont confié un mandat de taille, soit la consultation de la population du Québec en vue d'en arriver à des recommandations concernant la copropriété résidentielle.

Cet exercice n'a été rendu possible que grâce à une collaboration et un travail d'équipe remarquables.

En notre nom personnel et au nom de tous les membres du Comité consultatif sur la copropriété, nous nous permettons d'adresser ici quelques remerciements.

D'abord, au ministre de la Justice et aux instances de la Chambre des notaires du Québec, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez témoignée. Soyez assurés que nous avons tout mis en œuvre pour nous en montrer dignes.

Nous tenons également à remercier Me Jean Lambert et Monsieur Christian Tremblay pour leur soutien et leur écoute tout au long de la réalisation de notre mandat. Merci également à Me Nathalie Soucy, notre secrétaire, Monsieur Antonin Fortin, Madame Bolivar Nakhasenh ainsi qu'à tous ceux qui ont permis la réalisation de notre mandat.

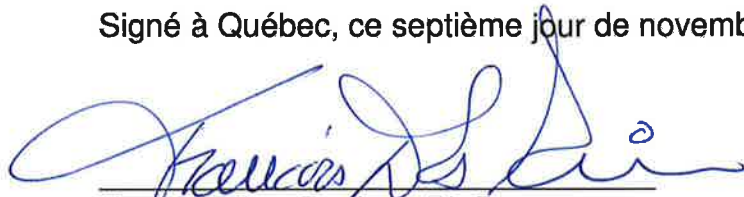
Mais tout cet exercice n'aurait pas été possible sans la participation exceptionnelle du public à nos Journées de consultation. Nous avons été impressionnés par la qualité et la justesse des interventions qui ont été faites soit en audience, soit par des commentaires écrits. La participation des organismes au Forum de mai 2012, dans un climat des plus sains et avec une attitude des plus positives, a également donné beaucoup de force à notre exercice de consultation et nous sommes reconnaissants aux personnes qui y ont participé.

Enfin, nous tenons, de façon toute particulière, à remercier tous les membres du Comité pour leur implication au sein de notre groupe. Nos travaux ont exigé de nombreuses rencontres, des déplacements, de longues discussions et tout cela s'est fait dans une ambiance toujours positive. Ce fut un plaisir de travailler avec vous.

Nous avons entendu la population et nous livrons aujourd'hui notre rapport en insistant sur les attentes que cet exercice de consultation publique a soulevées au sein des copropriétaires et de leurs administrateurs au Québec.

C'est donc bien humblement que nous soumettons ce rapport qui, nous l'espérons, contribuera à améliorer la situation des acheteurs, détenteurs, administrateurs et gestionnaires de copropriétés résidentielles au Québec.

Signé à Québec, ce septième jour de novembre 2012



François Des Rosiers, Ph.D.



Me Christine Gagnon, notaire et
Docteur en droit

INTRODUCTION

Conformément au mandat qui a été confié au Comité consultatif sur la copropriété par la Chambre des notaires du Québec et le ministre de la Justice alors en poste, nous soumettons respectueusement le présent rapport au ministre de la Justice, monsieur Bertrand St-Arnaud ainsi qu'au Conseil d'administration de l'Ordre de la Chambre des notaires du Québec.

Le mandat du Comité consultatif

La mise sur pied du Comité consultatif sur la copropriété (Comité consultatif - Comité) fait suite au Rapport du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre des notaires du Québec, que le ministre de la Justice alors en poste, Monsieur Jean-Marc Fournier, a rendu public à l'automne 2011. Ce rapport fait état de certaines lacunes tant en droit qu'en pratique de la copropriété résidentielle. Il contient des recommandations portant sur les améliorations possibles, notamment en ce qui concerne l'information et la protection des acheteurs de copropriétés résidentielles et les règles de fonctionnement du syndicat de copropriétaires. Le Groupe de travail avait effectué une consultation préalablement à la présentation de son rapport. L'exercice de consultation était alors destiné aux organismes et aux ordres professionnels.

Le ministre de la Justice a indiqué vouloir « agir pour corriger les problèmes existants et pour prévenir ceux qui guettent les copropriétaires » mais non sans avoir préalablement mené un exercice de consultation de la population afin de mieux connaître les problématiques liées à la copropriété, le portrait des situations vécues par les Québécois qui achètent ou vendent une copropriété résidentielle et ceux qui y vivent.

Le Comité consultatif sur la copropriété a donc été mis sur pied et les Journées de consultation sur la copropriété ont été annoncées. Celles-ci étaient destinées

au grand public. Un Forum sur la copropriété, à tenir une fois les Journées de consultation terminées, a également été annoncé.

Le Comité consultatif poursuivait essentiellement l'objectif de consulter la population et les principaux intervenants du milieu de la copropriété afin de valider ou non les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété et de vérifier qu'aucune problématique importante n'avait été omise dans le premier rapport.

Il importe de rappeler que, à l'instar du mandat confié au Groupe de travail, celui confié aux membres du Comité consultatif n'est pas d'entreprendre une réforme du droit de la copropriété mais plutôt, dans une perspective beaucoup plus limitée, de suggérer des améliorations au droit et au fonctionnement de la copropriété résidentielle en lien avec la protection du public. Si les aspects abordés dans le présent rapport identifient l'essentiel des enjeux qui sont susceptibles, de l'avis des membres du Comité, de donner lieu à court terme à des améliorations de la législation en vigueur en matière de copropriété, ils ne s'inscrivent pas dans une optique de modification en profondeur de cette dernière.

Il faut également préciser que, bien que la coprésidence du Comité ait été confiée à Monsieur François Des Rosiers, économiste, aucun mandat formel d'étude économique n'a été accordé au Comité. Les consultations du Comité n'ont pas permis non plus d'amasser des données de nature économique sur le parc de copropriétés au Québec.

La lecture du présent rapport doit donc être faite dans ce cadre sur le parc de copropriétés au Québec.

Les membres du Comité consultatif

Le Comité consultatif sur la copropriété a été co-présidé par Monsieur François Des Rosiers, économiste, professeur à l'Université Laval et expert en gestion urbaine et immobilière et Me Christine Gagnon, notaire, professeure associée à l'Université de Montréal et spécialiste en droit de la copropriété. Me Nathalie Sansoucy, notaire, a assumé la fonction de secrétaire du Comité. Étaient également membres du Comité, Monsieur Louis Bélanger, représentant de la Ville de Montréal (SHDM), Me Aurélie Bujold, représentante du ministère de la Justice, Me Yves Joli-Cœur, représentant du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Me Michel Paradis, représentant du Barreau du Québec et Monsieur Sylvain Rochette, représentant de la Ville de Québec. Pour des raisons personnelles, Monsieur Louis Bélanger n'a pas pu participer à la phase de rédaction du présent rapport.

Déroulement des travaux du Comité

Les travaux du Comité consultatif sur la copropriété ont débuté en février 2012. Les Journées de consultation sur la copropriété ont été tenues à Québec, le 15 mars 2012 et à Montréal, les 29 et 30 mars 2012 ainsi que les 12 et 13 avril 2012. La liste des participants est présentée en annexe ainsi que la liste des individus qui, sans participer aux Journées de consultation sur la copropriété ont transmis des commentaires écrits au Comité.

Le Forum sur la copropriété a été tenu à Montréal, le 11 mai 2012. Plus de vingt organismes ont été invités à y participer et quinze d'entre eux étaient présents le 11 mai, certains n'ayant cependant participé qu'à une partie des discussions. Une liste de ces participants est annexée au présent rapport. Les discussions ont porté sur des sujets variés et plusieurs consensus ont été atteints entre les participants lors de cette journée. Le présent rapport en fait état.

Les membres du Comité tiennent à souligner la qualité et la pertinence de la participation des citoyens et des organismes, que ce soit lors des communications écrites ou des présentations verbales en consultation. Ils remercient tous ceux qui ont pris le temps de préparer leur intervention, de s'inscrire, de se déplacer et de présenter leur point de vue ou leur expérience au Comité.

Rapport du Comité consultatif

Le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, comme ses travaux d'ailleurs, font suite aux travaux du Groupe de travail sur la copropriété. Le présent rapport est donc rédigé en complément du Rapport du Groupe de travail sur la copropriété. Dans un souci de présenter un rapport le plus succinct possible, ce dernier ne reprend pas les développements relatifs à chacun des sujets traités dans le premier rapport. Il est plutôt consacré aux points qui méritent approfondissement ou discussion ou à ceux dont les recommandations sont modifiées, complétées ou approfondies. Toutefois, chacune des recommandations sont reprises dans le présent document et accompagnées des conclusions du Comité. Le présent rapport contient, en annexe, un tableau résumant les recommandations du Groupe de travail et celles du Comité consultatif.

Le professeur Des Rosiers a notamment préparé la dernière partie du rapport intitulée « Les incidences financières et économiques des mesures proposées ».

Le Comité n'a pris en compte, pour les fins de son mandat, que les copropriétés à usage résidentiel, sauf lorsque le contraire est expressément indiqué au présent rapport. Bien qu'il porte principalement sur la copropriété divisée résidentielle, certaines questions touchant la copropriété indivise y sont aussi abordées.

Le Comité n'avait pas le mandat d'entreprendre des études comparatives avec des lois étrangères. Cet exercice n'a pas été fait de façon systématique, bien que parfois certaines dispositions étrangères sont utilisées à des fins comparatives. Il est pertinent de rappeler que certaines provinces ou certains états ont légiféré avec détails sur la copropriété dans les lois particulières. Le gouvernement de l'Ontario a annoncé, le 8 juin 2012, que le ministère des Services aux consommateurs entreprendra un examen de la *Loi de 1998 sur les condominiums* au moyen d'une consultation publique visant à définir une gamme complète d'enjeux et de solutions à long terme.

Le législateur québécois a, depuis 1969, judicieusement choisi d'incorporer au *Code civil du Québec* les dispositions relatives à la copropriété divise. Bien qu'intéressante et enrichissante, la comparaison de dispositions rédigées de manière plus succincte et générale comme le commande notre code civil avec d'autres législations très détaillées de juridiction de *common law* doit être faite avec le recul nécessaire.

Le présent rapport est divisé en quatre parties. Tout comme le rapport du Groupe de travail sur la copropriété, la première est consacrée aux questions qui ont été soumises et qui entourent l'achat d'une fraction de copropriété résidentielle alors que la deuxième concerne le fonctionnement d'une copropriété. On retrouve en troisième partie, une recommandation que les membres du Comité souhaitent faire, au-delà des consultations publiques, relativement à la modification tacite de la déclaration de copropriété. Enfin, en quatrième et dernière partie, le détail des analyses économiques et financières du professeur Des Rosiers sont présentées.

La consultation des citoyens

Les Journées de consultation sur la copropriété

Plus de cent personnes ont été entendues par le Comité consultatif, à Québec et à Montréal, lors de séances des Journées de consultation sur la copropriété tenues pour la plupart en français mais aussi en anglais. D'autres ont livré des commentaires écrits. Évidemment les gens qui se sont présentés à cet exercice de consultation avaient soit des suggestions à faire pour améliorer le dossier des copropriétés au Québec, des expériences personnelles à partager ou parfois même, étaient en quête de réponses. Il faut noter que les participants n'ont pas eu de discussions entre eux mais s'adressaient toujours aux membres du Comité et que les membres n'ont pas accepté de donner des consultations ou de répondre à des questions du public étant donné le but de l'exercice. En revanche, les membres du Comité ont adressé plusieurs questions et demandes de précision aux participants.

Certaines interventions visaient soit à témoigner de choses positives vécues en copropriété, soit, plus souvent qu'autrement, à exposer des points de vue, donner des explications ou faire des suggestions comme ce fut le cas, par exemple, de certains promoteurs et d'un inspecteur en bâtiments. La plupart étaient toutefois des copropriétaires ou des administrateurs de syndicats de copropriété aux prises avec des problèmes ou des situations difficiles. Certains témoignages ont même été très touchants. D'autres, beaucoup moins nombreux, se sont déplacés pour communiquer au Comité leur inquiétude face à des changements qui pourraient être introduits dans la loi.

Il convient peut-être d'énoncer dès à présent un constat qui s'est imposé rapidement aux membres du Comité, à savoir que bien des problèmes ne résultent pas de la loi, de son application ou des conséquences de celle-ci mais plutôt du facteur humain qui est très important dans une copropriété résidentielle,

particulièrement dans les plus petites. Si le concept de copropriété en difficulté évoque tout de suite dans l'esprit de chacun un syndicat dont les copropriétaires n'ont plus les moyens financiers pour faire face aux obligations du syndicat dont celle d'entretien du bâtiment, cette consultation publique a permis d'avoir la certitude que des copropriétés, petites et moyennes la plupart du temps, peuvent connaître des situations de blocage, des abus et des impasses au seul motif de conflits personnels ou de relations de pouvoir qui contaminent toute la structure de la copropriété et l'harmonie dans l'immeuble. La jurisprudence en fournit d'ailleurs de nombreux exemples. Peu importe ce que la loi et la déclaration de copropriété prévoient, les difficultés dans ces copropriétés ne seront pas toutes résolues par des procédures judiciaires. Il est impératif de se soucier de ces milliers de personnes qui vivent, surtout dans les petites et moyennes copropriétés, de telles situations.

Enfin, il faut préciser qu'à part des sujets plus techniques comme le plan de cadastre vertical et le certificat de localisation, la plupart des sujets retenus par le Groupe de travail ont fait l'objet de discussions lors des rencontres avec les citoyens.

Il n'apparaît ni utile ni souhaitable de reprendre chacun de ces sujets un par un et de réécrire ce qui l'a déjà été. La formule qui a été choisie pour ce rapport est celle d'un document complémentaire qui ajoute au premier la confirmation ou non de la pertinence de chacune des propositions suite à cette grande consultation publique, tout en apportant certaines précisions obtenues lors des consultations publiques ainsi que certaines analyses et réflexions additionnelles.

Le Forum sur la copropriété

Après avoir tenu des consultations publiques, les membres ont discuté de ce qui leur apparaissait prioritaire en regard de ce qui a été exprimé par les citoyens. Ils

ont préparé le Forum en fonction des thèmes qui revenaient le plus souvent lors des consultations et de ceux qui paraissaient les plus importants.

Lors du Forum tenu pendant toute la journée du 11 mai 2012 à Montréal, les participants ont discuté principalement, dans une atmosphère généralement détendue et très respectueuse, de questions soulevées par le Groupe de travail dans son rapport. Ils ont échangé ensemble, répondu aux questions des membres du Comité et sont arrivés à plusieurs consensus quant à l'opportunité ou non de maintenir certaines propositions du Groupe de travail.

Évidemment, toutes les propositions n'ont pu être mises à l'ordre du jour et discutées lors de ce Forum mais l'exercice s'est révélé tant utile et intéressant que tous ont convenu qu'il serait pertinent d'instaurer une table permanente de discussion où tous les intervenants pourraient échanger leurs positions et leurs expériences afin d'améliorer la pratique de la copropriété.

Le rapport du Comité sur la copropriété

Voici donc le rapport du Comité suite aux consultations publiques du printemps 2012. Il apparaît utile de rappeler, en suivant le même plan, les conclusions du Groupe de travail et les recommandations qu'il a formulées en mars 2011. Le lecteur retrouvera au Rapport du Groupe de travail sur la copropriété, sous chacun de ces titres, les développements pertinents.

Suite aux consultations publiques qu'il a tenues, le Comité consultatif sur la copropriété commentera ces recommandations. De nouvelles recommandations seront aussi ajoutées.

PREMIÈRE PARTIE : L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE

Le Groupe de travail avait abordé, en première partie de son rapport, l'achat d'une fraction de copropriété résidentielle sous les thèmes suivants : les plans de garantie et la surveillance des travaux (1.1), l'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat (1.2), l'administration transitoire du syndicat (1.3), le plan de cadastre (1.4), le certificat de localisation (1.5) et enfin, l'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement hypothécaire de cette part indivise (1.6).

Une partie des exposés qui ont été présentés au Comité lors de la consultation publique concernait des problèmes qu'ont connus des acheteurs lors de l'achat d'une copropriété neuve ou encore les préoccupations des promoteurs lors de la livraison de leurs unités résidentielles en copropriété.

1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux

1.1.1 Que le gouvernement du Québec envisage la possibilité d'étendre la garantie obligatoire aux termes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à tout type d'immeuble construit ou transformé en copropriété divise et que, suite à une étude approfondie, il pose un choix éclairé sur cette possibilité et ses conséquences.

Il existe actuellement un forum où le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est à l'étude et des modifications y sont proposées. Le Comité n'a pas insisté sur cette recommandation. Ainsi, il la maintient en mentionnant que certains acteurs concernés ne s'y sont pas opposés, dont Qualité Habitation, tout en soulignant que les coûts engendrés par une telle proposition demeurent à définir.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.1.2 Que l'on prenne les mesures nécessaires afin d'éviter la confusion chez les acheteurs de résidence en copropriété entre les plans obligatoire et conventionnel de garantie.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.1.3 Que la possibilité d'imposer la surveillance des travaux sur les chantiers soit étudiée et que, suite à cette étude, une décision éclairée soit prise.

La surveillance des travaux est une question importante qui ne doit pas être prise à la légère. Le Comité sur la copropriété n'est pas le seul à se pencher sur cette question et ne l'a pas fait de manière exhaustive. Il souhaite toutefois rappeler que la qualité de la construction des immeubles en copropriété doit être une priorité étant donné toutes les conséquences qui en découlent pour les copropriétaires individuellement et, collectivement, pour le parc immobilier québécois.

Lors du Forum du 11 mai 2012, le représentant de l'Ordre des architectes du Québec a reconnu que la surveillance obligatoire poserait certaines difficultés dans le contexte actuel même s'il la juge souhaitable. Les représentations faites par quelques constructeurs de grands immeubles lors des Journées de consultation ont démontré que sur les grands chantiers, la surveillance systématique des travaux est plus difficile à concevoir en raison de l'ampleur du chantier, des contraintes pratiques de fonctionnement du chantier et des coûts y afférents. Certains éléments de construction sont cependant régulièrement inspectés lors des travaux par les architectes et les ingénieurs. Ces constructeurs considèrent cette surveillance essentielle.

Les consultations ont fait valoir aux membres du Comité que les citoyens et les organismes s'entendent sur le principe d'une surveillance obligatoire des chantiers. Reste à définir de quelle forme de surveillance il devra s'agir selon le type d'immeuble en construction et peut-être aussi le plan de garantie applicable. Plusieurs éléments devront être pris en compte avant d'en faire une obligation légale, dont notamment le coût et l'impact économique d'une telle obligation,

l'application possible sur le terrain étant donné la disponibilité des professionnels, leur indépendance dans un contexte donné, etc.

La RECOMMANDATION est MAINTENUE mais le Comité AJOUTE qu'il y aurait sans doute lieu de préciser pour chaque type de chantier ce qui doit absolument faire l'objet de surveillance et de prévoir les sanctions appropriées.

Des commentaires sur la surveillance de chantier sont également présentés dans la dernière partie de ce rapport, section 4.4.

1.1.4 Que les délais de réclamation par les acheteurs prévus dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs soient révisés au bénéfice des acheteurs et que ces derniers soient bien informés de l'existence de ces délais de déchéance.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.1.5 Que les formulaires d'acte de vente du Répertoire de droit/Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés pour inclure une référence au plan de garantie et à l'administrateur de ce plan, afin d'assurer que les acheteurs subséquents soient informés de l'existence d'un plan de garantie et que les notaires du Québec soient sensibilisés à l'intérêt de faire cette mention dans l'acte de vente.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.1.6 Que des modifications soient apportées à la législation de façon à s'assurer que tous les acomptes versés par les acheteurs de résidence en copropriété soient protégés soit par un plan de garantie, soit par un dépôt en fidéicommiss chez un professionnel, soit par une caution. Dans les cas où un acompte sera versé à un professionnel en fidéicommiss, cet acompte ne pourra être versé par la suite au vendeur que lorsque l'acheteur détiendra un bon et valable titre de propriété sur la fraction de copropriété ou encore si ce versement à titre d'acompte avant la vente est garanti par un plan de garantie ou par une caution. Ces dispositions devraient également s'appliquer à toute somme payée au vendeur avant la vente, y compris celles versées lors d'une convention de préoccupation. Ces dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer.

La question des acomptes versés au promoteur lors de la construction d'un immeuble en copropriété ou versés au vendeur d'un appartement a été discutée lors du Forum.

L'ensemble des participants au Forum en est arrivé à un CONSENSUS sur le fait qu'il faut que le législateur intervienne afin d'imposer que les acomptes qui sont versés par des acheteurs fassent l'objet d'une protection, qu'il s'agisse d'un plan de garantie, d'un dépôt en fidéicommiss ou d'une caution. Le mode de protection des acomptes lui-même n'a pas été déterminé par les participants.

Les membres du Comité souhaitent cependant préciser la recommandation en ce qui a trait aux conventions de préoccupation. Celles-ci prévoient habituellement le paiement d'un acompte additionnel, souvent substantiel et il devrait être soumis à la recommandation 1.1.6. Elle prévoit généralement aussi le paiement de charges d'opération mensuelles ou autres telles que le chauffage des parties communes, l'entretien, l'électricité, etc. Ces charges d'opération ne devraient pas être couvertes par la recommandation 1.1.6.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.1.7 Afin d'éviter toute apparence de conflits d'intérêts, les inspecteurs-conciliateurs appelés à se prononcer lors d'une réclamation par un acheteur, devraient relever d'un organisme indépendant comme la Régie du bâtiment et non de l'administrateur du plan de garantie concerné.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs

1.2.1 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :

1.2.1 (1) Ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information (art. 1788 et suiv. C.c.Q.) toutes les informations relatives au plan de garantie (identification de l'administrateur, numéro d'enregistrement de l'unité, contenu de la garantie, obligations du constructeur, procédure et délais de réclamation, référence à la brochure : Le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, etc.). Le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait, par exemple, être imposé par règlement.

RECOMMANDATION MAINTENUE

Les membres du Comité souhaitent toutefois AJOUTER à la recommandation 1.2.1 (1) que la note d'information devrait préciser s'il s'agit d'un plan de garantie obligatoire ou conventionnel. Dans le dernier cas, le texte de l'information ne pourrait sans doute pas être obligatoire, du moins, pas entièrement.

Des citoyens ainsi que des intervenants lors du Forum ont souligné aux membres du Comité les difficultés, les malentendus et les conflits qui surviennent surtout lors de la vente sur plan, relativement aux superficies de la partie privative. Les acheteurs sont souvent induits en erreur, volontairement ou pas, par les indications du vendeur quant à la superficie de la partie privative. Souvent, les superficies de certaines parties communes comme le balcon, la terrasse et même le stationnement et la case de rangement sont incluses dans la superficie prévue de la partie privative. De plus, la façon de mesurer la « surface habitable » diffère de la méthode de mesurage cadastral de la partie privative.

Les membres du comité consultatif RECOMMANDENT que le code civil oblige le vendeur à indiquer au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 C.c.Q. la superficie de la partie privative, une description précise des espaces intérieurs et, le cas échéant, extérieurs qu'inclut cette superficie, la méthode utilisée pour la mesurer ainsi que les parties communes à usage restreint qui sont comprises, le cas échéant, dans cette superficie.

1.2.1 (2) Ajouter aux mentions obligatoires de la note d'information le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf, issu d'un recyclage ou transformé.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.1 (3) Prévoir que le délai pour la faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q. ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur, ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des

administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.1 (4) Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles visées à l'article 1787 C.c.Q. obligatoire, même dans les projets de moins de dix unités d'habitation.

RECOMMANDATION MAINTENUE

La question de l'utilité de fournir une note d'information à tous les acheteurs de fractions de copropriété dans des immeubles résidentiels bâtis ou à bâtir par un constructeur ou un promoteur a été discutée lors du Forum du 11 mai 2012. Tous les intervenants, à l'exception d'un seul, ont reconnu que les informations contenues à la note d'information sont nécessaires autant à l'acheteur d'une fraction dans une petite copropriété qu'à celui qui achète dans un plus grand immeuble. Bien que l'un des intervenants n'adhère pas à l'idée, les membres du Comité sont d'avis que l'on peut considérer que cette proposition fait l'objet d'un CONSENSUS.

Il est intéressant de noter que la question du respect de l'obligation de fournir une note d'information aux acheteurs est parfois mal respectée. Certains souhaitent que des sanctions plus sévères soient imposées aux promoteurs alors que d'autres souhaitent qu'on passe plutôt par la prévention en informant ces derniers et en leur fournissant les outils nécessaires, comme des modèles, des guides, etc. Les membres du comité considèrent que la mise à la disposition des promoteurs de tels outils ne saurait qu'être bénéfique tant pour ces promoteurs que leurs acheteurs. Ils RECOMMANDENT que ces outils soient préparés, distribués et que de l'information soit acheminée aux promoteurs.

1.2.1 (5) Clarifier l'article 1069 C.c.Q. afin de préciser qu'il s'applique également au fonds de prévoyance ainsi qu'aux intérêts sur les arrérages.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.1 (6) Réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.1 (7) Dans le respect de l'article 37 du Code civil du Québec, obliger le syndicat à répondre rapidement à une demande d'informations pertinentes par un promettant-acheteur d'une fraction de copropriété ou son notaire, lorsque le promettant-acheteur est lié par une promesse d'achat, même pendant la période où il bénéficie d'une faculté de dédit.

RECOMMANDATION MAINTENUE

L'accès à l'information détenue par le syndicat pour un acheteur qui effectue une vérification diligente est la plupart du temps une chose très difficile et tous les intervenants au Forum du 11 mai 2012 étaient d'accord pour reconnaître l'importance pour celui-ci d'avoir accès à ces informations. Il est ressorti que même le copropriétaire vendeur a souvent de la difficulté à obtenir cette information et ne peut la transmettre à son courtier. Il s'agit d'un réel problème. Un CONSENSUS a été atteint à l'effet de rendre obligatoire pour le syndicat et, le cas échéant, son gestionnaire, la divulgation des informations demandées par les acheteurs. Les courtiers, agents, notaires, avocats devraient être sensibilisés à l'importance d'obtenir cette information et encouragés à le faire.

1.2.1 (8) De plus, lors d'une revente d'une fraction de copropriété, obliger le vendeur à remettre à son promettant-acheteur lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat attestant les éléments suivants : le montant des charges communes individuelles payables par le copropriétaire pour l'année en cours, l'état des charges et du fonds de prévoyance, le fait qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée, les travaux majeurs projetés, déclaration de tout jugement ou procédure judiciaire contre le syndicat ou le copropriétaire vendeur, l'existence d'un carnet d'entretien que le promettant-acheteur pourra consulter s'il le souhaite, le certificat de localisation de l'immeuble, la liste des parties communes réservées à l'usage restreint du copropriétaire vendeur, la police d'assurance du syndicat, les procès-verbaux, les budgets et les états financiers des deux dernières années ainsi qu'un exemplaire certifié de la réglementation à jour applicable au syndicat. Cette obligation devrait être impérative et l'acheteur ne pourrait y renoncer.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.1 (9) Que l'acheteur de toute fraction de copropriété non actuellement assujettie aux articles 1785 et suivants, bénéficie d'une faculté de dédit de dix (10) jours, et que le délai ne commence à courir que lorsque le document d'information complet a été remis à l'acheteur. Après la signature de l'acte de vente, si le document d'information n'a pas été remis ou s'il a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur, ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente.

Suite aux discussions avec les intervenants lors du Forum du 11 mai 2012, le Comité consultatif prend acte du CONSENSUS à l'effet qu'il ne semble pas pertinent d'instaurer une faculté de dédit autre que celle qui est déjà prévue dans la loi, en raison notamment des conséquences néfastes qui pourraient en découler sur le fonctionnement du marché résidentiel. En conséquence, la RECOMMANDATION EST RETIRÉE.

1.2.1 (10) Obliger le syndicat, moyennant des frais raisonnables, à remettre à un copropriétaire, dans un délai de quinze (15) jours de la demande, le document d'information mentionné ci-dessus.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.2 Sensibiliser les agents et courtiers immobiliers ainsi que les notaires et avocats à l'importance pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.3 Si nos propositions de modifications au Code civil du Québec concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et courtiers immobiliers et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le Répertoire de droit/Nouvelle série, fassent mention de cette faculté de dédit et du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.

Compte tenue du retrait de la recommandation 1.2.1 (9), la RECOMMANDATION est MODIFIÉE comme suit afin d'enlever les mots « de cette faculté de dédit et », à savoir :

1.2.3 Si nos propositions de modifications au *Code civil du Québec* concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et courtiers immobiliers et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le *Répertoire de droit/Nouvelle série*, fassent mention du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.

1.2.4 Qu'une brochure d'information destinée aux acheteurs d'une copropriété et aux copropriétaires soit préparée et mise à la disposition des acheteurs et des copropriétaires afin de les informer sur tous les aspects d'un achat et de la vie en copropriété. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété, est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité.

Lors des Journées de consultation, les membres du Comité ont pu constater à quel point les acheteurs de copropriété ne disposent pas, au moment où ils s'engagent à acheter, des informations nécessaires à la prise d'une décision éclairée. Ils ne savent pas non plus quelles informations ils doivent obtenir avant de s'obliger définitivement dans cet achat, ni encore moins à qui s'adresser. Plusieurs nous ont raconté des problèmes qu'ils vivent comme copropriétaires, problèmes qui auraient été connus ou du moins prévisibles, s'ils avaient disposé des informations nécessaires. Or, la totalité de ceux qui ont relaté des problèmes et auxquels les membres ont demandé s'ils disposaient d'informations lors de la conclusion de l'offre d'achat ont répondu par la négative. Ils ont tous dit qu'ils ignoraient à ce moment qu'ils devaient prendre des informations, quelles questions poser, etc. De plus, lors du Forum, les participants en sont arrivés à un CONSENSUS sur cette proposition.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.2.5 Qu'un document d'information type soit préparé par le gouvernement du Québec et qu'il soit mis à la disposition des administrateurs et dirigeants des syndicats de copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété, est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité.

Il est ressorti très clairement des Journées de consultation qu'autant les copropriétaires que les administrateurs de copropriété souhaitent que ces derniers, même s'ils agissent presque systématiquement à titre bénévole, aient accès à de l'information et à de la formation. Sur le sujet des informations à fournir aux acquéreurs, il en va de même. Un document type devrait être préparé pour aider les administrateurs à remplir le devoir d'information qui leur incombe. De plus, l'idée d'un guichet unique prenant la forme d'un site internet où se retrouverait toute l'information pertinente a été évoquée à plusieurs reprises et les membres du Comité en font LA RECOMMANDATION.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.3 L'administration transitoire

1.3.1 Que le Code civil du Québec ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soit modifié afin de préciser clairement qu'aucun délai d'expiration d'une garantie par le promoteur ou toute autre personne sur les parties communes, ne commence à courir tant que la rencontre de transition prévue ci-dessous suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs.

Les membres du Comité s'en remettent d'abord aux travaux de la Régie du bâtiment et la révision des plans de garantie. Néanmoins le Comité maintient la recommandation qui touche un domaine plus vaste que les plans de garanties.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.3.2 Que le Code civil du Québec soit modifié afin d'obliger le promoteur à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses et les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information et les dépenses réelles et les contributions au fonds de prévoyance réelles du premier exercice financier du syndicat qui doit comporter douze (12) mois. Les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information seront réputées être celles qui auraient dû être prévues selon la loi. Une exception devrait être créée pour les cas où la différence est attribuable aux décisions du syndicat adoptées après l'assemblée de transition. De plus, les membres du Groupe de travail suggèrent de retenir un moyen afin d'assurer aux acheteurs une indemnisation lorsque les dépenses et contributions au fonds de

prévoyance annoncées dans la note d'information sont insuffisantes. Ce pourrait être un dépôt en garantie par le promoteur, une couverture additionnelle du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou tout autre moyen qui assure que toute augmentation des dépenses attribuable à une sous-estimation du promoteur sera comblée sans puiser dans les coffres des acheteurs au début de la copropriété. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.

La question du premier budget du syndicat a été discutée avec chacun des quelques promoteurs qui se sont présentés aux Journées de consultation. Tous ont reconnu l'importance pour les acheteurs et pour le syndicat que le budget prévisionnel présenté aux acheteurs au moment de l'offre d'achat soit réaliste. Tous reconnaissent que plusieurs promoteurs établissent, certains volontairement, d'autres par inexpérience, des budgets qui sont beaucoup trop bas. Ce faisant, ils mettent une pression sur les concurrents à présenter des budgets également bas afin d'être compétitifs sur le marché. Donc, cette pratique nuit tant aux acheteurs qu'aux promoteurs sérieux. En effet, une fois la première année d'exploitation écoulée, le nouveau syndicat connaît un déficit qu'il doit combler en plus d'augmenter les contributions aux charges communes des nouveaux copropriétaires. Ceux-ci doivent donc puiser dans leurs poches alors qu'ils ne l'avaient pas prévu. De plus, il faut souligner que le promoteur paie des charges communes pour les fractions de copropriété non vendues (non notariées). Ainsi, il pourrait être tenté d'établir des charges communes très basses au début afin de réduire sa propre contribution à celles-ci.

Les promoteurs qui se sont exprimés lors des Journées de consultation ont démontré une réticence à l'idée d'imposer une sanction au promoteur en cas de déficit.

La question a aussi été abordée lors du Forum. Les participants s'accordaient unanimement sur le principe que le budget présenté doit être réaliste. Aucun consensus n'a cependant été atteint sur la sanction qui serait raisonnable, ni même sur l'opportunité de sanctionner le promoteur en défaut.

Ils ont atteint un CONSENSUS à l'effet toutefois que les promoteurs devraient disposer d'outils, de guides leur permettant d'établir un budget réaliste.

En conséquence, les membres du Comité RECOMMANDENT que des documents d'information et des guides avec des modèles type de budget soient mis à la disposition des promoteurs afin de les aider dans leur devoir de préparation du budget prévisionnel du syndicat. Ils proposent aussi que de la sensibilisation soit faite auprès des promoteurs.

Des vérifications ont révélé qu'en France il n'existe aucune obligation pour le promoteur d'élaborer un budget prévisionnel. Cette pratique n'existe pas non plus, de sorte que la majorité des acquéreurs de projets neufs achètent sur plan sans être en mesure de savoir quelles seront les charges communes à payer dans le futur. On peut se demander si cela ne pourrait pas expliquer en partie pourquoi certains copropriétaires français ont de la difficulté à faire face aux obligations financières de la copropriété.

En Ontario, le promoteur est tenu de rembourser au syndicat le déficit de la première année¹.

¹ *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, c.19, art. 75 :

75. (1) Le déclarant doit rendre compte à l'association aux termes du présent article de l'état budgétaire qui couvre la période d'un an suivant l'enregistrement de la déclaration et de la description.

Dépenses communes

(2) Le déclarant paie à l'association la fraction du montant réel total des dépenses communes engagées pour la période couverte par l'état budgétaire, sauf si celles-ci sont attribuables à la résiliation d'une convention aux termes de l'article 111 ou 112, qui dépasse le montant total inscrit au budget.

Revenus

(3) Le déclarant paie à l'association la fraction du montant réel total des droits, frais, loyers et autres revenus versés ou devant être versés à l'association, pour la période couverte par l'état budgétaire, pour l'usage des parties communes ou des biens ou d'autres installations accessoires à la propriété, qui est en-deçà du montant total inscrit au budget.

Compensation

(4) Si le montant réel total des revenus visé au paragraphe (3) dépasse le montant total inscrit au budget, le déclarant peut déduire l'excédent du montant payable aux termes du paragraphe (2).

La RECOMMANDATION est MAINTENUE avec ses sanctions, les membres du Comité jugeant qu'une sanction est le meilleur moyen de contraindre les promoteurs.

1.3.3 Que l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur soient tenus de participer à une rencontre avec le conseil d'administration dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition, et de remettre aux administrateurs, lors de cette rencontre de transition, l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat, la gestion de l'immeuble et à la constitution des registres du syndicat.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.4 Le plan de cadastre

Les membres du Comité tiennent à souligner que le projet de réforme du cadastre québécois n'a fait l'objet d'aucun commentaire, ni lors des Journées de consultation, ni lors du Forum. Toutefois le Comité est en accord avec toutes les recommandations du Groupe de travail à ce sujet et maintient ses recommandations.

1.4.1 Que soient mis en œuvre tous les moyens pour essayer de maintenir un système d'avant-garde qui a fait ses preuves au Québec et qui assure une définition claire des parties communes et des parties privatives : le plan de cadastre vertical tel que nous le connaissons maintenant. À cette fin, que soit étudiée la possibilité de réduire les vérifications effectuées par le ministère et de se reposer d'avantage sur le travail des arpenteurs-géomètres. Que puisse également être réduit le nombre d'informations qui apparaissent sur le plan

Avis de paiement

(5) Après avoir reçu les états financiers vérifiés pour la période couverte par l'état budgétaire, le conseil compare le montant réel des dépenses communes et des revenus visés aux paragraphes (2) et (3) pour la période couverte par l'état budgétaire avec les montants inscrits au budget et, au plus tard 30 jours après avoir reçu les états financiers vérifiés, remet au déclarant un avis écrit du montant qu'il est tenu de payer à l'association aux termes du présent article.

Délai de paiement

(6) Au plus tard 30 jours après avoir reçu l'avis, le déclarant paie à l'association le montant qu'il est tenu de payer aux termes du présent article.

actuel, dans la mesure seulement où cela n'affecte pas la précision du plan de cadastre. De plus, nous suggérons que l'on envisage comme solution possible, un système à deux vitesses où ceux qui le désirent pourraient payer des frais plus importants et obtenir un traitement prioritaire pour l'analyse et le dépôt d'un plan de cadastre vertical.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.4.2 *Que ne soit pas retenue l'idée d'immatriculer l'immeuble au moyen d'un plan de cadastre en deux phases. Les membres considèrent que lors de l'acquisition d'un appartement en copropriété, l'acheteur doit pouvoir connaître de façon précise et définitive l'objet de son droit (superficie et situation) et cet objet ne doit pas être modifié par la suite.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.4.3 *Que, dans l'éventualité où est acceptée la réforme visant à faire disparaître une grande partie du gros-œuvre du bâtiment du plan cadastral, le Code civil du Québec soit modifié de façon à ce qu'une présomption de partie commune soit créée dans le Code civil du Québec (art. 1044 C.c.Q. par exemple), afin de s'assurer que la teneur des parties communes et privatives demeure la même. En effet, la responsabilité des travaux, la répartition des charges, etc., dépendent en grande partie de la qualité commune ou privative d'un élément de construction.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.4.4 *Que soit développée une solution en cas de destruction d'un immeuble afin que le plan de cadastre vertical puisse être remplacé simplement après un nouveau mesurage de l'immeuble reconstruit.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.4.5 *Que toute aliénation d'une partie de lot en copropriété divise continue d'être interdite.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5 Le certificat de localisation

Le sujet du certificat de localisation n'a fait l'objet d'aucun commentaire, ni lors des Journées de consultation, ni lors du Forum. Toutefois le Comité est en

accord avec toutes les recommandations du Groupe de travail à ce sujet et maintient ses recommandations.

1.5.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

1.5.1 (1) Obliger le promoteur à fournir à l'acheteur d'une fraction de copropriété, un certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain une fois les travaux terminés, et un certificat de localisation sur partie privative à jour, une fois les travaux d'aménagements terminés sur la partie privative.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5.1 (2) Obliger le promoteur à fournir au syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé, une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain, démontrant les parties communes dûment complétées, et une copie authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5.1 (3) Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5.1 (4) Instaurer une règle transitoire aux termes de laquelle un délai de trois (3) ans est alloué aux copropriétés existantes, pour obtenir un certificat de localisation à jour et déposer ce document aux registres de la copropriété.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5.2 *Que le formulaire de déclaration de copropriété divise d'un immeuble du Répertoire de droit/Nouvelle Série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à y prévoir que le syndicat a l'obligation de maintenir à jour le certificat de localisation global.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5.3 *Que le formulaire de promesse d'achat utilisé par les agents et courtiers immobiliers, soit clarifié relativement au certificat de localisation en copropriété divise et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables. Nous suggérons que les deux certificats de localisation globale et sur partie privative soient exigés.*

Il est à noter que depuis juillet 2012, le formulaire de l'OACIQ intitulé « Promesse d'achat – copropriété divise fraction d'une immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divise » prévoit ce qui suit :

« Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR son acte d'acquisition ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'ensemble de la copropriété et incluant la partie privative, ou à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale, tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification par rapport au certificat précédent. De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1. »

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.5.4 Que le formulaire « Promesse d'achat d'immeuble en copropriété divise lors d'une revente » du Répertoire de droit/Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié afin d'exiger les deux certificats de localisation, global et sur partie privative, et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables.

RECOMMANDATION MAINTENUE

1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement

Les membres du Comité tiennent à souligner que le sujet de l'indivision n'a fait l'objet que de très peu de commentaires écrits transmis par des individus qui n'ont pas participé aux Journées de consultation. La plupart de ces commentaires étaient pour dénoncer certains problèmes que connaît l'indivision qui est souvent perçue comme le parent pauvre de la copropriété. Bien que n'ayant pas abordé le sujet sous forme de discussion avec des participants ou des intervenants, le Comité est en accord avec les recommandations du Groupe de travail à ce sujet et maintient ses recommandations.

1.6.1 Afin d'assurer une meilleure protection du créancier hypothécaire et, en conséquence, une meilleure accessibilité du crédit hypothécaire des

indivisaires, que la dernière partie de l'article 1021 C.c.Q. soit supprimée et que cet article se termine par les mots « à moins qu'il n'ait consenti au partage » si cela est jugé pertinent par le gouvernement du Québec.

RECOMMANDATION MAINTENUE

DEUXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Le Groupe de travail avait abordé, dans la deuxième partie de son rapport, l'aspect du fonctionnement d'une copropriété sous les thèmes suivants : les assemblées de copropriétaires (2.1), la gestion des copropriétés (2.2), les travaux et l'entretien du bâtiment (2.3), les charges relatives aux parties communes à usage restreint (2.4), l'assurance en copropriété (2.5), les registres du syndicat (2.6), la solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété (2.7), les modifications au règlement de l'immeuble (2.8), les fusions et les scissions de copropriété (2.9), et enfin, les copropriétés en difficulté (2.10).

2.1 Les assemblées de copropriétaires

Pour certaines décisions plus importantes dans la copropriété, les articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q. prévoient des doubles majorités. Il s'agit, dans le cas de l'article 1097 C.c.Q., du trois quarts des voix de toute la copropriété exprimées par la majorité de tous les copropriétaires de la copropriété. Pour les articles 1098 et 1108 C.c.Q., cette majorité est élevée à quatre-vingt-dix pour cent des voix de tous les copropriétaires de la copropriété exprimée par le trois quarts des copropriétaires de toute la copropriété. Elles touchent à la destination de l'immeuble ou à la fin de la copropriété.

Il y a donc lieu de faire un double décompte : un décompte des voix exprimées en faveur de la décision et un décompte des personnes (copropriétaires) ayant exprimé ces voix. Ce double calcul est complexe et nécessite non seulement une volonté forte dans la collectivité mais également une participation très importante à l'assemblée. En effet, une absence à l'assemblée sans y être représenté, une abstention ou un vote contre l'adoption de la décision ont le même effet puisque la majorité est calculée en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires de la copropriété et non en fonction des copropriétaires présents ou représentés.

L'article 1101 C.c.Q. prévoit explicitement qu'est réputée non écrite toute clause de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour adopter une décision. Ces articles imposant des majorités renforcées sont donc impératifs.

L'un des problèmes que connaissent les assemblées des copropriétaires est le manque d'intérêt qu'y portent certains copropriétaires. Bien qu'en général le quorum y soit atteint, les taux de participation sont très souvent insuffisants pour atteindre les doubles majorités qui sont prévues au code civil (art. 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.). Cela résulte en une paralysie concernant les décisions qui nécessitent une double majorité dont celles concernant certains travaux aux parties communes et celles relatives à la modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions. Plus d'une assemblée est souvent nécessaire à l'adoption de la décision et la quête des procurations est la seule issue possible pour les administrateurs et le gérant. L'obtention de ces majorités demande donc systématiquement des efforts très importants de la part des dirigeants du syndicat et entraîne des coûts importants. Parfois les dirigeants du syndicat n'y parviennent tout simplement pas.

En pratique, les doubles majorités des articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q. ont pour effet de paralyser la prise de décision, bien qu'elles visent avant tout la protection des intérêts individuels en exigeant des majorités plus élevées. Le législateur français a apporté des modifications à sa loi afin de diminuer les majorités nécessaires à l'adoption des décisions en assemblée. La complexité de ces mesures est à éviter mais le principe général devrait, de l'avis des membres du Comité, être retenu.

Le Groupe de travail a émis l'avis que dans la mesure où un copropriétaire est dûment convoqué et qu'il décide de ne pas participer à l'assemblée et de ne pas s'y faire représenter, cette attitude ne devrait pas paralyser la copropriété dans l'adoption des décisions. C'est pourquoi les membres du Groupe ont jugé que les

majorités des articles 1097, 1098 et 1108 devraient être calculées non pas en fonction de toutes les voix et de tous les copropriétaires de la copropriété mais en fonction seulement des voix des copropriétaires présents ou représentés. En choisissant de ne pas participer à une assemblée et de ne pas s'y faire représenter, un copropriétaire ne pourrait plus paralyser la prise de décision.

Le Groupe de travail a également proposé que le vote selon le nombre de voix est suffisant et que le décompte des copropriétaires devrait être aboli, considérant la complexité qu'il commande et l'incertitude qu'il crée lorsque plusieurs copropriétaires détiennent une seule fraction.

Les membres du Comité sont tous d'accord avec le principe de réviser à la baisse les majorités requises, du moins dans le cas de l'article 1097 C.c.Q. Ils sont d'accord avec la formule recommandée par le Groupe de travail mais seulement pour l'article 1097 C.c.Q. Quant aux majorités qui touchent à la destination de l'immeuble ou à la fin de la copropriété, les membres du Comité préfèrent s'en tenir au *statu quo*.

2.1.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

2.1.1 (1) Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à ce que les majorités soient de soixante-quinze pour cent (75%) ou quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089 C.c.Q.

**RECOMMANDATION MAINTENUE QUANT À L'ARTICLE 1097 C.C.Q.
SEULEMENT**

2.1.1(2) Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à abroger l'exigence relative à la majorité ou aux trois quarts (3/4) des copropriétaires, selon le cas. Si cette proposition est acceptée, le Groupe suggère également que l'article 1091 C.c.Q soit modifié pour être applicable aux copropriétés de moins de seize (16) fractions de copropriété. Si cette proposition est retenue, l'article 1099 devrait également être abrogé.

RECOMMANDATION MAINTENUE QUANT À L'ARTICLE 1097 C.C.Q. SEULEMENT

Il y a lieu de souligner le deuxième alinéa de l'article 1089 C.c.Q. relatif au quorum qui se lit comme suit :

Le quorum à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les 3/4 des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Il faut savoir que dans certaines copropriétés l'abus de majorité, notamment par l'utilisation de procurations, se produit à l'occasion et que dans ces cas, la diminution des majorités requises pourrait faciliter la tâche à ceux qui abusent. Les mesures proposées dans le présent rapport, notamment celles de la présente section et celles de la section 2.10 quant au pouvoir d'intervention du tribunal, doivent être considérées globalement et non à la pièce afin de limiter ces situations d'abus de majorités.

Si l'on diminue les doubles majorités de l'article 1097 C.c.Q., il serait pertinent de s'assurer que lors de la reprise d'une assemblée, le quorum exigé soit, pour l'adoption de ces décisions, celui du premier alinéa et non celui du deuxième. Le contraire pourrait conduire à des abus. Ainsi, les membres du Comité RECOMMANDENT que lorsqu'une assemblée est tenue avec un quorum réduit en application du deuxième alinéa de l'article 1089 C.c.Q., les décisions énumérées à l'article 1097 C.c.Q. ne puissent être votées, malgré ce quorum réduit, que si au moins 50%+1 des voix des copropriétaires sont présentes ou représentées.

2.1.1(3) Si la proposition précédente n'est pas retenue et que l'article 1099 est maintenu, il y aurait lieu d'y retirer les termes « en application de la présente section » afin de s'assurer qu'il soit applicable lorsque le syndicat est privé des droits de vote afférents à une fraction dont il est propriétaire. Il serait alors

judicieux de préciser que cet article vise autant le cas où le nombre de voix est réduit que celui où un copropriétaire est privé de son droit de vote (art. 1076 et 1094 C.c.Q.)

RECOMMANDATION MAINTENUE

Le Groupe de travail a souligné les difficultés d'interprétations des articles 1092 et 1093 C.c.Q. relatives aux copropriétés qui comportent des parties privatives non résidentielles (espace de stationnement, espace de rangement, locaux commerciaux, locaux industriels, etc.). Lorsque c'est le cas, comment savoir si la réduction de voix s'applique pour les fractions non résidentielles puisqu'elles ne servent pas de résidence. Le promoteur peut-il par exemple exercer les droits de vote attachés à son stationnement qu'il utilise personnellement? De plus, concernant l'ayant cause, l'acheteur d'une fraction non résidentielle est, selon une interprétation littérale, assimilé au promoteur. Ainsi, si un commerçant achète une fraction commerciale et y exploite son commerce, il est un ayant cause du promoteur et subit la réduction de voix de l'article 1092 C.c.Q. Le Groupe de travail a proposé la modification des articles 1092 et 1093 C.c.Q. pour étendre les exceptions attachées à une résidence à tout type de partie privative occupée en conformité avec sa destination et ce, afin d'éviter un déséquilibre entre les intérêts des copropriétaires de parties privatives résidentielles et ceux des parties privatives non résidentielles.

2.1.1 (4) Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.1.1 (5) Modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple à l'effet que l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat aux autres indivisaires de le représenter, tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.1.1 (6) Modifier l'article 1097 de façon à y retirer, au 2^{ème} alinéa, les mots « ainsi que la répartition du coût de ces travaux ».

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.1.1 (7) Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.1.1 (8) Ajouter une disposition obligeant le conseil d'administration à transmettre aux copropriétaires, à l'adresse apparaissant au registre du syndicat, le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la tenue de celle-ci.

Les membres du Comité tiennent à souligner que la distribution du procès-verbal aux copropriétaires fait l'objet d'une pratique pour le moins inégale au sein des copropriétés au Québec. Plusieurs copropriétaires ne reçoivent carrément pas le procès-verbal ou encore le reçoivent bien souvent une année plus tard. Il serait pertinent que l'adoption de cette recommandation soit assortie d'une sanction afin de décourager les administrateurs de passer outre leur obligation de distribution, au-delà de leur responsabilité civile qui pourrait être engagée.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.1.1 (9) Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103, le délai de soixante (60) jours de l'assemblée pour un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la tenue de l'assemblée.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.1.1 (10) Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue impérativement par la loi, et de façon également à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.

RECOMMANDATION MAINTENUE

Certains citoyens, lors des Journées de consultation, ont exprimé un mécontentement face à une pratique selon laquelle une personne, souvent un administrateur du syndicat, récolte plusieurs procurations de copropriétaires qui

n'ont pas l'intention d'assister à l'assemblée. Cela a deux effets, soit d'abord de permettre à plusieurs assemblées de pouvoir être tenues parce que cela permet d'atteindre le quorum prévu à l'article 1089 C.c.Q. Cette procédure est généralement utilisée en toute bonne foi. D'un autre côté, certains abusent du désintérêt de plusieurs copropriétaires pour contrôler le syndicat, surtout dans les petites copropriétés.

Ils ont suggéré que le nombre de procurations que peut détenir une personne soit limité. Ils réfèrent souvent à la France où l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 interdit à toute personne de détenir plus de trois procurations, à moins que le total des procurations n'excède pas 5% de tous les droits de vote. La comparaison a son intérêt mais doit être faite en toute relativité, sachant que le droit français n'impose pas de quorum. L'absentéisme ne peut donc en France, contrairement au Québec, paralyser la copropriété, sous réserve des décisions qui doivent être adoptées avec des majorités renforcées. Or, faire appel aux procurations est, pour de nombreuses copropriétés au Québec, la seule façon de fonctionner alors que dans d'autre cas, manifestement plus rares mais non moins graves, cela frôle l'abus de pouvoir.

Dans le cadre du problème des copropriétés en difficultés de fonctionnement, les membres du Comité, ayant pris connaissance de dispositions de la loi belge, recommandent plus loin de permettre au tribunal, dans certaines circonstances exceptionnelles, d'intervenir et de substituer sa décision à celle de l'assemblée². Cette proposition du Comité consultatif d'ajouter au code civil le pouvoir du tribunal de réformer certaines décisions pourrait contribuer à contrer ce mauvais usage des procurations. Ainsi, lorsqu'il constaterait une collusion ou un usage de mauvaise foi des procurations dans une copropriété, particulièrement une petite, le tribunal pourrait intervenir.

² *Infra*, section 2.10.

De plus, dans les copropriétés par phases réalisées selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, on rencontre de plus en plus souvent une clause de la déclaration de copropriété initiale qui prévoit que chaque copropriétaire a droit de vote mais qu'en cas d'absence à l'assemblée et à moins d'avis contraire de sa part au syndicat, le président du syndicat ou à défaut le vice-président, est présumé détenir une procuration lui permettant de voter au nom de ce copropriétaire absent. Cela facilite la tenue des assemblées qui regroupent plusieurs membres. Il est à noter que le même article 22 de la loi française, exclut la limitation du nombre de procurations pour les assemblées du syndicat principal quand le mandataire représente des mandants membres du même syndicat secondaire.

2.2 La gestion des copropriétés

***2.2.1** Qu'une brochure d'information destinée aux administrateurs et gérants (gestionnaires) d'une copropriété soit préparée et mise à la disposition des administrateurs et des gérants, afin de les informer sur tous les aspects de l'administration. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission. À défaut, le gouvernement du Québec ou le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec avec la participation d'autres ordres professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.), pourraient en être responsables.*

Les questions entourant la gestion des copropriétés a occupé une place importante lors des Journées de consultation et lors du Forum. Il est ressorti des témoignages et des discussions un grand constat, soit le besoin criant pour les administrateurs d'avoir accès à de l'information et de la formation. Bien qu'elles soient actuellement accessibles sur internet et au sein des différentes associations de copropriétaires, plusieurs administrateurs sont démunis. Certains citoyens ont même suggéré ou accepté l'idée d'une formation minimale obligatoire à l'exercice de la fonction d'administrateur d'une copropriété.

Après réflexion, les membres du Comité jugent préférable de faire la promotion d'une telle formation, de l'encourager mais non de l'imposer. Il faut à ce titre souligner que le CEGEP St-Laurent, qui a participé aux Journées de consultation, s'est dit prêt à organiser, en collaboration avec d'autres institutions partenaires, de la formation pour les administrateurs et les gestionnaires. Les membres du Comité RECOMMANDENT que cette formation soit mise en place et que la promotion en soit faite auprès des syndicats et des copropriétaires.

L'idée d'un guichet unique à partir duquel l'information serait diffusée et la formation offerte, ou du moins, annoncée, vers lequel tous les copropriétaires et administrateurs auraient le réflexe de se tourner, a été évoquée et même souhaitée à plus d'une reprise. Elle a fait l'objet d'un CONSENSUS lors du Forum du 11 mai 2012.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.2.2 *Que le gestionnaire professionnel de copropriété, excluant les membres du conseil d'administration et le gestionnaire bénévole, soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. Les membres du Groupe de travail considèrent que le gestionnaire professionnel doit être assujéti à un code de déontologie et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance-responsabilité, détenir un compte en fidéicommis distinct pour chaque syndicat qu'il gère, et qu'il doit exister un fonds d'indemnisation lié à un ordre professionnel protégeant le public eu égard aux agissements du gestionnaire. Cette exigence pourrait être spécifiée à l'article 1085 C.c.Q. Les membres du Groupe de travail ne se prononcent pas sur les champs de compétence exclusive d'un ordre professionnel ou d'un autre, mais soulignent que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec réclame dans son mémoire que l'activité de gestionnaire de copropriété devienne un acte exclusif pour l'administrateur agréé.*

Après consultation des citoyens et tenue du Forum avec les intervenants, les membres du Comité sont d'avis que cette proposition est importante et qu'elle doit être maintenue. Les conditions qui y sont énoncées (code de déontologie, encadrement d'un ordre professionnel, assurance-responsabilité professionnelle, compte en fidéicommis distinct et fonds d'indemnisation) apparaissent de la plus haute importance aux membres du Comité. Lors du Forum un CONSENSUS a

été atteint sur le fait que le gestionnaire professionnel doit faire l'objet d'obligations et de contrôle comme mentionné ci-dessus. C'est pourquoi l'appartenance à un ordre professionnel est envisagée. Il importe de noter cependant que l'Ordre des administrateurs agréés réclame ce champ de compétence exclusif alors qu'unaniment les autres ordres professionnels ne sont pas d'accord avec le principe de l'exclusivité, leurs membres étant eux-aussi intéressés par l'activité de gestionnaire de copropriété. C'est notamment le cas de l'Ordre des évaluateurs agréés.

Les discussions ont permis aussi aux membres du Comité d'apporter des précisions à cette recommandation. D'abord, la recommandation ne vise que les copropriétés qui choisissent librement de confier leur gestion à un professionnel. Elle ne vise pas les membres du conseil d'administration ni l'autogestion. Toute modification législative à ce sujet ne devra pas porter à interprétation. De plus, les membres du Comité sont d'avis que si la proposition est acceptée, les personnes qui gèrent professionnellement des copropriétés devraient se joindre à un ordre professionnel dans un délai donné.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment

Toutes les questions entourant l'entretien et la conservation de l'immeuble ont occupé une place importante dans les consultations publiques qu'il s'agisse des commentaires écrits que le Comité a reçu, des représentations entendues lors des Journées de consultation et des échanges à l'occasion du Forum.

Nous traiterons d'abord du carnet d'entretien (2.3.1), du fonds de prévoyance (2.3.2) et finalement du financement des travaux (2.3.3).

2.3.1 Le carnet d'entretien

2.3.1.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à imposer au syndicat de copropriétaires d'établir un carnet d'entretien dressé par un membre d'un ordre professionnel, de faire les entretiens requis selon ce carnet d'entretien et de le réviser périodiquement.*

Les membres du Comité ont pu constater lors des consultations publiques, l'importance d'établir un carnet d'entretien et de l'appliquer afin que l'immeuble soit convenablement entretenu. Le Groupe de travail a rapporté dans son rapport qu'un dollar investi en entretien fait économiser quatre dollars en coût de remplacement. Il apparaît très clair que l'établissement de plan d'entretien du bâtiment est le point de départ d'un parc immobilier en santé.

Les membres du comité INSISTENT SUR L'IMPORTANCE DE LA RECOMMANDATION QUI EST MAINTENUE.

De plus, il apparaît utile aux membres du Comité d'instaurer une nouvelle pratique qui, toute logique qu'elle soit, n'existe pratiquement pas en réalité. Il s'agit d'obliger le promoteur à fournir au nouveau conseil d'administration un carnet d'entretien du bâtiment, un mode d'emploi. Cette proposition a fait l'objet d'un CONSENSUS lors du Forum. Toutefois, compte tenu que tous les promoteurs ne sont pas de grandes entreprises dotées d'une structure administrative qui permette la préparation d'un tel document, pour les petits et les grands bâtiments, il serait nécessaire qu'ils soient encadrés, qu'un formulaire ou un guide leur soit fourni leur donnant l'information nécessaire ainsi que peut-être un ou des modèles³. Certains intervenants du milieu de la construction ayant participé au Forum ont déclaré être prêts à outiller leurs entrepreneurs en ce sens. Il faut évidemment prévoir une période de transition pour donner le temps

³ À l'instar des recommandations du comité relativement à la gestion des copropriétés qui stipulent que l'obligation d'avoir recours aux services d'un professionnel accrédité ne s'applique pas aux administrateurs élus ni à l'autogestion, nous limitons cette exigence aux syndicats de copropriétés pour ce qui est de l'établissement du carnet d'entretien, tout en insistant sur la nécessité d'assister le promoteur en le guidant dans cette tâche.

aux promoteurs de se préparer. Est-ce utile de souligner ici que tous les biens de consommation sont vendus avec un manuel d'utilisateur alors que les bâtiments en copropriété sont souvent livrés avec quelques explications sommaires et verbales.

En conséquence, les membres du Comité RECOMMANDENT que :

- Le promoteur soit tenu de fournir au conseil d'administration, lors de la rencontre de transition prévue au présent rapport, un carnet d'entretien.
- Qu'un guide de préparation de ce carnet d'entretien soit préparé à l'intention des promoteurs et que les associations de constructeurs ou les plans de garantie collaborent à outiller leur membres dans la préparation de ce carnet d'entretien.
- Qu'une mesure transitoire semblable à celle prévue pour l'établissement du fonds de prévoyance soit prévue concernant l'obligation du syndicat de constituer un carnet d'entretien (proposition 2.3.2.1(4))

***2.3.1.2** Que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit/Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à ce que le conseil d'administration ait le devoir d'établir un carnet d'entretien, de faire les entretiens requis et de réviser périodiquement le carnet d'entretien.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

***2.3.1.3** Que de l'information et de l'enseignement sur l'importance du carnet d'entretien et sur l'entretien lui-même soient accessibles aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires d'immeuble en copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission.*

PROPOSITION MAINTENUE

2.3.2 Le fonds de prévoyance

En matière de copropriété divise, le fonds de prévoyance est une réserve d'argent strictement affectée aux réparations majeures et au remplacement des parties communes, par opposition à leur simple entretien. On ne saurait surestimer son importance : en cas de travaux majeurs à réaliser sur le bâtiment - ce qui survient inévitablement dans les années suivant l'acquisition d'une unité dans un immeuble détenu en copropriété -, l'existence d'un fonds de prévoyance adéquat permet aux occupants d'éviter le versement de « contributions spéciales » dont l'ampleur a souvent pour effet de retarder la réalisation des travaux urgents requis par manque de liquidité. Le fonds de prévoyance assure également aux futures générations de copropriétaires qu'elles n'auront pas à supporter seules le fardeau financier relatif aux travaux de mise en conformité des composantes majeures de l'immeuble.

Les audiences publiques ont démontré que l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat est un problème bien réel et fort répandu dans le milieu de la copropriété au Québec et que tant les copropriétaires que les syndicats qui les représentent y sont régulièrement confrontés. Plus précisément, il en est clairement ressorti que, plus souvent qu'autrement, les sommes affectées annuellement à ce fonds sont nettement insuffisantes pour couvrir le coût des travaux majeurs que seule une étude de fonds de prévoyance permet d'établir avec précision. Cette situation, qui affecte tant les projets neufs que les immeubles existants, découle dans le premier cas de pratiques promotionnelles visant à attirer la clientèle à l'aide de frais communs minimaux et, dans le second cas, de la pression qu'exercent nombre de copropriétaires sur leurs administrateurs pour réduire les charges mensuelles.

À cet égard, les articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec* stipulent que :

Art. 1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

Art. 1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

L'article 1071 C.c.Q. ainsi que le premier paragraphe de l'article 1072 C.c.Q. font *implicitement* référence à la nécessité de mener à bien une étude de fonds de prévoyance pour déterminer l'ampleur et le calendrier de réalisation des travaux majeurs. Sous réserve de cette première condition, le second paragraphe de l'article 1072 établit à 5% des charges communes la contribution *minimale* des copropriétaires au fonds de prévoyance.

On doit donc en conclure que ce pourcentage de 5% appliqué au budget de fonctionnement du syndicat de copropriété ne constitue en aucun cas une norme que l'on peut appliquer d'office à l'ensemble des immeubles détenus en copropriété, chaque immeuble étant un cas d'espèce qui requiert un traitement spécifique pour les fins de l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat. Si l'application d'une telle norme présente à court terme un avantage économique pour les copropriétaires, il se traduit à moyen et long terme par des déboursés beaucoup plus substantiels susceptibles de menacer l'existence même de la copropriété. C'est notamment le cas dans le segment bas de gamme du marché qui regroupe des clientèles de premiers acheteurs aux prises avec des problèmes de liquidité et qui, en l'absence d'un fonds de prévoyance, se retrouvent dans l'impossibilité d'assumer les cotisations spéciales exigées.

Par ailleurs, les commentaires recueillis tant au cours des audiences publiques que lors du Forum du 11 mai ont largement démontré que les charges communes ne sont pas une base adéquate pour établir le fonds de prévoyance.

Il faudrait plutôt utiliser à cette fin le coût de remplacement à neuf du bâtiment ou sa valeur assurable, ces deux mesures étant en principe similaires⁴.

Une analyse économique est présentée à ce sujet en quatrième partie du présent rapport. Elle complète la présente section.

Suite aux consultations mais aussi à l'analyse qui est exposée, les membres du Comité sont en mesure de préciser les recommandations du Groupe de travail au sujet du fonds de prévoyance.

2.3.2.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

2.3.2.1 (1) Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.

RECOMMANDATION JUGÉE IMPORTANTE ET MAINTENUE

2.3.2.1 (2) Établir que ce fonds de prévoyance devrait être fixé selon un pourcentage de la valeur à neuf de l'immeuble⁵ telle que cette valeur est estimée pour les fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons un pour cent (1%) de la valeur à neuf de l'immeuble.

RECOMMANDATION MODIFIÉE COMME SUIVIT :

Suite à l'analyse économique qui se retrouve en quatrième partie du présent rapport, les membres du Comité RECOMMANDENT d'opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement (ou la valeur assurable) du bâtiment – plutôt que sur les charges communes – et de fixer à 0,5% le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme ait permis d'établir avec précision le coût et l'échelonnement dans le temps des travaux majeurs requis. Lors des consultations publiques, un CONSENSUS à l'effet que le taux de 1% semble trop élevé a été dégagé. De même, il y a

⁴ Elles le sont dans la mesure où la valeur assurable reproduit fidèlement le coût de remplacement du bâtiment et des dépendances tel qu'établi par un évaluateur agréé.

⁵ La valeur à neuf de l'immeuble sera évaluée périodiquement pour fins d'assurance. Voir la recommandation numéro 2.5.3 (1) et 2.5.3 (1) -1.

eu CONSENSUS sur le fait que 5% du budget du syndicat est un taux nettement insuffisant dans la plupart des cas.

2.3.2.1 (3) Prévoir que le syndicat est tenu de faire un exercice prévisionnel au moyen d'une étude sur le fonds de prévoyance, menée par un membre d'un ordre professionnel. Cette étude devra être faite dans les trois (3) ans de la publication de la déclaration de copropriété. Il faudrait également prévoir qu'à partir de l'obtention de cette étude, le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance n'est plus le pourcentage prévu par la loi mais le montant estimé par le professionnel.

RECOMMANDATION JUGEE IMPORTANTE ET MAINTENUE

2.3.2.1 (4) Prévoir, pour les copropriétés existantes, une mesure transitoire qui devrait imposer cette étude dans un délai de trois (3) à cinq (5) années suivant l'entrée en vigueur de la loi et prévoir que tant que cette étude n'est pas faite, le montant obligatoire est celui prévu par la loi.

RECOMMANDATION JUGEE IMPORTANTE ET MAINTENUE

2.3.2.1 (5) Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui corresponde soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre professionnel. À défaut d'étude par un professionnel, le montant inscrit devrait être réputé être le pourcentage prévu par la loi⁶.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3.2.1 (6) Préciser que la consultation de l'assemblée des copropriétaires prévue à l'article 1072 C.c.Q. s'applique également à l'adoption de toute cotisation spéciale.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3.2.1 (7) Accorder au conseil d'administration, sous réserve de disposition contraire de la déclaration de copropriété, le pouvoir d'utiliser les fonds détenus dans le fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3.2.2 *Que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit/Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à inclure aux pouvoirs du conseil d'administration, celui de puiser à*

⁶ *Supra*, section 1.3.2.

même le fonds de prévoyance pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3.2.3 *Qu'une étude soit réalisée par le gouvernement du Québec afin de déterminer le pourcentage exact qui devrait être inclus au Code civil du Québec relativement à la contribution au fonds de prévoyance, en tenant compte des normes actuellement connues et appliquées, de la présence de parties privatives qui ne sont pas couvertes par le fonds de prévoyance et de l'impact de cette disposition sur le budget des copropriétaires québécois.*

SANS OBJET

De plus, suite à l'analyse faite en quatrième partie du présent rapport, les membres du Comité consultatif JUGENT IMPORTANT ET RECOMMANDENT que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriétés de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.

2.3.3 Le financement des travaux

Les membres du Comité, comme ceux du Groupe de travail qui les ont précédés, sont d'avis que l'accès au financement par le syndicat est d'une importance aussi grande que celle de la constitution d'un fonds de prévoyance.

2.3.3.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

2.3.3.1 (1) *Préciser que l'hypothèque mobilière sur les créances du syndicat permet au créancier d'exercer tous les droits du syndicat contre les copropriétaires, y compris ceux résultant des articles 1069 C.c.Q. (recours contre l'acquéreur subséquent) et 2729 C.c.Q. (hypothèque légale).*

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3.3.1 (2) *Accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes :*

- a) *après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre sujet, sous réserve de ce qui suit;*
- b) *avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 C.c.Q. pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.3.3.2 *Que le formulaire de déclaration de copropriété proposé par la Chambre des notaires du Québec dans le Répertoire de droit/Nouvelle série soit modifié afin d'accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière aux conditions proposées ci-dessus.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint

2.4.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

2.4.1 (1) *Remplacer la dernière phrase de l'article 1064 par la suivante : « Toutefois les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui y sont afférentes, à l'exception des charges de réparations majeures et de remplacement. »*

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.4.1 (2) *Clarifier l'article 1072 C.c.Q de façon à préciser la portée du mot «peut» y apparaissant actuellement. Le Code civil du Québec devrait prévoir que tous les copropriétaires contribuent aux charges liées au remplacement et aux réparations majeures des parties communes à usage restreint, en proportion de la valeur relative de leurs fractions, sauf exceptions prévues dans la déclaration de copropriété, le cas échéant. De plus, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5 L'assurance en copropriété

2.5.1 *Que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats, relativement à l'assurance en copropriété et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon*

les prescriptions de la loi. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5.2 *Que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit/Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à :*

2.5.2 (1) Imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins à tous les trois (3) ans.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5.2 (2) Prévoir que le conseil d'administration a le pouvoir de créer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel serait déposée une description des améliorations des parties privatives, sans toutefois que le syndicat ne soit tenu de le faire.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5.2 (3) Accorder le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices d'assurances individuelles, et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5.3 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

2.5.3 (1) Imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf.

Comme l'a constaté le Groupe de travail, et comme les consultations publiques l'ont confirmé, il arrive fréquemment en pratique que les assurances souscrites par le syndicat le soient pour une valeur assurable inférieure à la valeur réelle de l'immeuble. Ceci est notamment dû au fait que les syndicats n'ont pas recours à un évaluateur agréé pour déterminer le montant d'assurance. Là encore, l'évaluation périodique devrait être imposée afin qu'il y ait une véritable adéquation entre la valeur de l'immeuble et la valeur indiquée au contrat d'assurance. En cas de sinistre majeur affectant l'immeuble, il ne doit pas y avoir une part de celui-ci qui demeure à la charge des copropriétaires. En effet, ceci

pourrait conduire à l'impossibilité de reconstruire l'immeuble, faute de fonds disponibles, sinon à des difficultés pratiques importantes.

Lors du Forum, un CONSENSUS a été atteint sur le point de l'évaluation périodique et ce, tant pour les grandes que les petites copropriétés, verticales ou horizontales. Les intervenants ont même été unanimes à reconnaître qu'une évaluation devrait être faite au moins à tous les cinq ans ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite. L'idéal serait une évaluation aux trois ans mais les intervenants ont convenu qu'une période de cinq ans est raisonnable.

La RECOMMANDATION EST MAINTENUE et les membres du Comité RECOMMANDENT que cette évaluation soit faite au plus à tous les cinq ans, ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite, le tout sans distinguer la grosseur de l'immeuble ni le type de copropriété. Il est à souligner que les coûts de construction augmentent constamment et qu'il est donc pertinent de procéder à cette évaluation de façon régulière.

2.5.3 (2) Obliger les propriétaires de l'immeuble qui signent la déclaration de copropriété, à verser aux registres de la copropriété une description d'une partie privative standard ou de plusieurs parties privatives si elles ont des standards différents. Une mesure transitoire devrait accompagner cette nouvelle obligation qui ne devrait s'appliquer que pour le futur.

La loi pose comme limite à l'obligation d'assurance imposée au syndicat les améliorations apportées par les copropriétaires à leur partie privative, lesquelles améliorations doivent être assurées par les copropriétaires eux-mêmes. La pratique révèle que la notion d'amélioration est difficile à déterminer et n'a pas été définie par le législateur. Cette problématique est particulièrement criante pour les copropriétaires faisant l'acquisition en deuxième, troisième, voire quatrième position après le premier acquéreur de la fraction de copropriété. En effet, en pareil cas, plusieurs années se sont écoulées entre la publication de la déclaration de copropriété et l'acquisition de cette fraction de copropriété. Il est donc difficile, pour un tel propriétaire, pour le syndicat et pour les assureurs de

déterminer les améliorations faites par ceux qui lui ont vendu ladite unité, voire par les propriétaires antérieurs.

La nécessité que les registres du syndicat contiennent des informations qui permettent d'identifier les améliorations et la nécessité de préciser dans la loi ce qu'est une amélioration ont fait l'objet de CONSENSUS lors du Forum du 11 mai 2012.

RECOMMANDATION MAINTENUE

De plus, les membres du Comité adhèrent à la proposition du BAC formulée dans un mémoire transmis au Groupe de travail sur la copropriété le 26 octobre 2009 à l'effet d'imiter la loi ontarienne en inscrivant une définition de ce que constitue une amélioration. Ils RECOMMANDENT que la loi contienne une définition de ce que constitue une amélioration au sens de l'article 1073 C.c.Q.

2.5.3 (3) Spécifier que la franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

Une autre problématique est l'inflation préoccupante des franchises. Ainsi, par exemple, un membre du Comité a rapporté avoir eu connaissance d'un cas où, après quelques sinistres, la franchise d'un syndicat a été portée à cent mille dollars pour les dégâts d'eau. En effet, le syndicat est tenu de souscrire une assurance couvrant l'intégralité de l'immeuble, à la seule exclusion des améliorations aux parties privatives et ce, pour la valeur à neuf. Lorsque l'assurance est adéquatement souscrite en regard de cette obligation légale, la valeur assurable doit correspondre à la valeur actuelle de l'immeuble, en plus de tous les coûts qui seraient associés à la reconstruction de celui-ci. De même, l'assurance que doit souscrire le syndicat doit le couvrir pour son entière responsabilité à l'égard des tiers, ce qui comprend les copropriétaires. Or, en prévoyant en pratique des franchises importantes, pouvant atteindre plusieurs milliers de dollars, les assureurs font souscrire au syndicat de copropriété des assurances non conformes à l'esprit de la loi. En effet, une partie de la charge financière du sinistre va demeurer ainsi supportée par le syndicat des

copropriétaires et, par voie de conséquence et à hauteur de leurs quotes-parts, par les copropriétaires eux-mêmes.

Du point de vue des assureurs, l'existence de franchises est nécessaire. En imposant une franchise, les assureurs excluent un certain nombre de sinistres. Lorsque le dommage occasionné par le sinistre dépasse le montant de la franchise, l'assureur indemnise le syndicat pour l'excédent de la franchise. C'est alors au syndicat qu'il revient de recouvrer la franchise du copropriétaire fautif, le cas échéant, ce qui pourrait le responsabiliser. Toutefois, ces franchises excluent également un certain nombre de sinistres pour lesquels aucun copropriétaire n'est fautif. Il s'agit donc de trouver un juste équilibre entre les préoccupations légitimes des assureurs, l'esprit de la loi et le fait que les copropriétaires sont en quelque sorte les assurés de la prime d'assurance.

Le droit ontarien a développé la notion de « franchise raisonnable »⁷. Les membres du Comité sont d'avis que l'imposition d'une telle limite serait nécessaire afin d'éviter que l'industrie de l'assurance ne place la barre trop haute en la matière. Les membres du Comité adhèrent à la proposition du BAC formulée dans un mémoire transmis au Groupe de travail sur la copropriété le 26 octobre 2009 recommandant l'imposition d'une franchise raisonnable à l'instar du droit ontarien.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5.3 (4) Modifier l'article 1073 en y ajoutant l'obligation pour le syndicat de contracter une assurance collective couvrant la responsabilité civile des administrateurs du syndicat agissant en cette qualité.

Bien que la plupart des déclarations de copropriété prévoient que le syndicat est tenu de souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile personnelle des

⁷ Loi de 1998 sur les condominiums, L.O. 1998, chap. 19, art. 99 (7) :

Sous réserve d'une franchise raisonnable, l'assurance dont le présent article exige la souscription couvre le coût de remplacement de la propriété endommagée en raison des risques auxquels l'assurance s'applique.

administrateurs, la loi ne l'impose pas. Ceci fait en sorte qu'il existe des copropriétés dans lesquelles les administrateurs ne souscrivent pas de telles polices. Or, les risques que la responsabilité des administrateurs soit engagée sont importants. Il s'agit souvent de personnes bénévoles qui exercent leurs fonctions au meilleur de leur compréhension et de leurs compétences. Les erreurs et négligences ne sont pas rares. Les membres du Comité considèrent qu'il est nécessaire d'étendre l'obligation du syndicat en lui imposant de souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.5.3 (5) Modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 2474 afin d'y préciser que l'assureur d'un syndicat de copropriétaires ne peut jamais être subrogé contre les membres du syndicat ou les personnes qui font partie de leur maison.

Une autre problématique est relative au recours subrogatoire des assureurs. Le recours subrogatoire à l'encontre des copropriétaires est, pour le moment, exclu par la plupart des déclarations de copropriété. Les copropriétaires sont en effet ceux qui paient la prime d'assurance à hauteur de leur quote-part. Ceci peut cependant conduire à une certaine déresponsabilisation des copropriétaires qui, même responsables d'un sinistre, n'encourent aucune poursuite de la part de l'assureur du syndicat. Toutefois, permettre aux assureurs un recours subrogatoire sans limite obligerait chaque copropriétaire à souscrire une assurance relativement à sa responsabilité civile personnelle et ce, pour une valeur équivalente à la valeur de l'immeuble. L'immeuble serait, de ce fait, doublement assuré par le syndicat et par les copropriétaires à titre individuel. De plus, cette couverture est théorique puisqu'il n'existe pas sur le marché, la plupart du temps, de couverture suffisante en responsabilité civile.

Lors du Forum, tous ont reconnu que chaque copropriétaire doit être tenu par la loi de couvrir sa responsabilité civile personnelle, pour sa propre protection et celles des autres personnes membres du syndicat, en plus des différents

assureurs. Il a été suggéré que le recours subrogatoire des assureurs soit autorisé, mais limité à un plafond raisonnable, soit la limite d'assurance responsabilité civile individuelle disponible sur le marché, soit actuellement environ deux millions de dollars.

Après discussions et réflexion sur la question, les membres du Comité sont d'avis que la RECOMMANDATION DOIT ÊTRE MAINTENUE. Ils RECOMMANDENT de plus que les copropriétaires soient tenus par la loi de prendre personnellement une assurance de responsabilité civile.

La copropriété par phase selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes

Suite à certaines interventions lors des Journées de consultation et au regard de l'expérience de certains de ses membres, le Comité souhaite ajouter des commentaires relativement à l'assurance dans les copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, dans lesquelles il y a plusieurs copropriétés, syndicats des copropriétaires et conseils d'administration.

Pour se conformer à la loi, les administrateurs de ces syndicats initiaux et concomitants devraient souscrire une assurance par syndicat et par copropriété couvrant la responsabilité et l'immeuble administré par chaque syndicat.

Or, en pratique, on constate parfois que certains assureurs font souscrire à ces copropriétés une seule et même police d'assurance. Dans cette police unique, est parfois indiqué uniquement le nom d'un des syndicats. En conséquence, certains syndicats de copropriété ne sont pas assurés pour leur responsabilité, pas plus que les administrateurs eux-mêmes.

Relativement à l'assurance de dommages, un partage devrait être effectué entre les parties communes et les parties privatives administrées par l'un des

syndicats et celles administrées par les autres syndicats. Ce partage est parfois difficile à opérer, si bien que, là encore, une seule police d'assurance est parfois souscrite pour l'ensemble de l'immeuble. Par exemple, si un syndicat initial souscrit une assurance couvrant l'immeuble, à l'exclusion des améliorations aux parties privatives, cette assurance peut exclure une bonne partie de l'ensemble immobilier. En effet, les bâtiments administrés par les syndicats concomitants sont souvent des améliorations aux parties privatives du syndicat initial. Ceci signifie que l'essentiel du patrimoine immobilier des copropriétaires pourrait ne pas être couvert aux termes d'une telle police. Par ailleurs, faire souscrire une seule et même police d'assurance pour plusieurs syndicats revient à faire payer par certains syndicats de l'ensemble immobilier les conséquences de sinistre survenus dans un immeuble ou des immeubles sur lesquels ils n'ont aucun droit et aucune maîtrise. Ceci a comme conséquence d'hypothéquer l'historique de sinistres de ces syndicats.

Dans le contexte des copropriétés par phases, une exception pourrait être faite à la règle voulant que le syndicat assure tout l'immeuble, y compris les parties privatives.

Ainsi, les membres du Comité RECOMMANDENT qu'il soit prévu au code civil que le syndicat de la copropriété initiale n'assure que les parties communes de la copropriété initiale et que les syndicats des copropriétés concomitantes assurent le reste du complexe immobilier correspondant aux parties communes et aux parties privatives des immeubles qu'ils administrent. Par ailleurs, chaque syndicat devrait assurer sa responsabilité civile et celle de ses administrateurs.

2.6 Les registres du syndicat

2.6.1 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :

2.6.1 (1) Harmoniser la version anglaise du 2^{ème} alinéa de l'article 1070 à celle de la version française en y ajoutant la traduction de l'expression « le cas échéant ».

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1 (2) Ajouter à la liste des documents composant les registres du syndicat, le certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1(3) Obliger le promoteur à remettre au syndicat les plans « tel que construit » de l'immeuble neuf ou des plans disponibles pour un immeuble non neuf, lors d'une rencontre de transition entre le promoteur, l'administrateur transitoire et les membres du conseil d'administration, tenue dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition comme nous l'avons recommandé ci-dessus à la section 1.3 du présent rapport.

La question a été beaucoup discutée lors du Forum du 11 mai. Il apparaît évident que le syndicat ne peut fonctionner avec les plans initiaux, lesquels ne montrent pas l'immeuble tel qu'il a été construit. Plusieurs modifications mineures ou importantes interviennent lors de la construction.

Il y a CONSENSUS à l'effet que le syndicat a besoin d'avoir en main un plan annoté, accompagné de plans complémentaires ou tout autre mode de présentation, démontrant l'immeuble tel qu'il existe et non comme il a été initialement conçu. La RECOMMANDATION EST MAINTENUE.

Restera à définir comment on peut imposer cette obligation au promoteur et définir clairement ce qu'on entend par « tel que construit ».

2.6.1 (4) Obliger le promoteur à remettre au nouveau conseil d'administration lors de cette rencontre de transition tous les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble dont notamment la liste des sous-traitants, les garanties de certains éléments de l'immeuble, les manuels d'instructions et d'opérations disponibles relatifs à certains éléments de l'immeuble (système de ventilation, ascenseurs, etc.)

Les membres du Comité jugent qu'il est important que ce principe soit codifié.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1 (5) Rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1 (6) Autoriser le syndicat à obtenir de l'architecte les plans disponibles de l'immeuble, moyennant évidemment le paiement des honoraires relatifs à l'émission des copies de ces plans. Cette modification pourra entraîner aussi des modifications au code de déontologie des architectes ou à toute autre loi les concernant.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1 (7) Obliger l'acquéreur d'une fraction à dénoncer au syndicat son acquisition dans les quinze (15) jours de celle-ci, en l'informant de son nom et de son adresse.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1 (8) Obliger tout copropriétaire à dénoncer au syndicat l'existence d'un bail, sa durée ainsi que le nom et l'adresse de son locataire ou de l'occupant dans les quinze (15) jours de la signature du bail ou de la conclusion de la permission d'occuper.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.6.1 (9) Préciser les modalités d'accès aux registres du syndicat en assurant aux copropriétaires un accès le plus large possible mais dans le respect de l'article 37 C.c.Q.

RECOMMANDATION MAINTENUE

De plus les membres du Comité, après discussion, RECOMMANDENT que les modalités d'accès au registre soient définies sur la base des règles suivantes, à savoir :

Les copropriétaires ont droit de consulter les registres de la copropriété.

La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres.

Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété.

Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.

La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

- Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant;
- Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
- La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;
- Les frais de consultations sont ceux fixées par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;
- Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'elle désire.
- Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction, sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

2.6.1 (10) Préciser le droit du syndicat d'exiger des frais raisonnables de consultation des registres, lesquels seront déterminés conformément aux dispositions du règlement de l'immeuble.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété

***2.7.1** Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.*

Tant les Journées de consultation que le Forum ont permis aux membres du Comité de constater la pertinence d'informer la population sur la possibilité de régler les conflits par la médiation et/ou l'arbitrage, particulièrement dans les petites copropriétés. De plus, lors du FORUM, il y a eu CONSENSUS sur l'importance de proposer la médiation et de la rendre plus accessible aux copropriétaires et aux syndicats.

RECOMMANDATION MAINTENUE

***2.7.2** Que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de confier à un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété aux copropriétaires et aux syndicats, d'offrir un tribunal dédié au règlement des conflits en copropriété, de faire de la prévention et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté⁸.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

***2.7.3** Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à préciser que la clause pénale fait partie de l'acte constitutif de copropriété de la déclaration de copropriété et qu'une mesure transitoire soit prévue pour les déclarations de copropriété actuelles dont la clause pénale est incluse dans le règlement de l'immeuble.*

RECOMMANDATION MAINTENUE

⁸ *Infra*, section 2.10.

2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble

2.8.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :*

2.8.1 (1) Modifier l'article 1096 de façon à y préciser que le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue ou qu'une disposition soit ajoutée afin de préciser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires pour la modification du règlement de l'immeuble.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.8.1 (2) Que les modifications au règlement de l'immeuble soient consignées dans un registre distinct accessible aux copropriétaires et aux promettant-acquéreurs d'une fraction de copropriété. Ainsi, l'article 1070 devrait être modifié pour faire mention du registre des règlements et l'article 1060 modifié en conséquence⁹. Il devrait être prévu un délai de trois (3) ans pour permettre aux copropriétés existantes de se conformer à cette obligation. Le syndicat devrait être tenu responsable de tout dommage découlant de son obligation de se conformer à cette obligation.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.9 Les fusions et les scissions de copropriété

2.9.1 *Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons que :*

2.9.1 (1) Une assemblée distincte soit tenue dans chacun des syndicats de copropriété où l'accord de 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée sera nécessaire pour :

- autoriser le processus;*
- approuver le texte de la nouvelle déclaration de copropriété fusionnée, à moins que ce dernier ne soit déjà inclus dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés;*
- accepter la nouvelle répartition des valeurs relatives établie par un évaluateur agréé dont le rapport est communiqué à l'assemblée, à moins que cette répartition ne soit déjà incluse dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés et ce, malgré l'article 1102 C.c.Q.*

PROPOSITION MAINTENUE

⁹ *Supra*, section 1.2.

2.9.1 (2) Qu'il soit mentionné dans la loi que le consentement des créanciers hypothécaires n'est pas requis et que leur hypothèque subsiste sur la nouvelle fraction de copropriété créée sans qu'aucun acte d'affectation hypothécaire ne soit nécessaire.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.9.1 (3) Que le syndicat soit autorisé à procéder à toute cession de droit requise dans les parties communes ainsi qu'à la signature de la nouvelle déclaration de copropriété sans la signature des copropriétaires, à moins qu'une modification ne touche directement un copropriétaire.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.9.1 (4) Que la fusion des personnes morales s'opère par la publication de la nouvelle déclaration de copropriété signée par tous les syndicats et comprenant aussi les cessions et transferts de droits immobiliers et mobiliers.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.9.1 (5) Qu'il soit possible de simplifier le processus lorsque la fusion est prévue avec détails dans la déclaration de copropriété de chaque syndicat.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.9.1 (6) Que toutes les fusions réalisées avant l'adoption des modifications au Code civil du Québec soient considérées et qu'on détermine s'il est pertinent qu'elles soient ratifiées.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.9.2 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à autoriser explicitement les scissions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Les modalités de scissions devront être étudiées et élaborées en tenant compte notamment de l'autorisation à obtenir, la répartition des valeurs relatives, les cessions de parties communes, la création de servitudes nécessaires le cas échéant, la participation des créanciers hypothécaires, la nature des actes à signer et à publier et l'identité des signataires, la ratification des scissions déjà effectuées, etc.

RECOMMANDATION MAINTENUE

2.10 Les copropriétés en difficulté

2.10.1 Que le phénomène des copropriétés en difficulté soit surveillé dans le futur afin de s'assurer qu'il s'agit de cas d'exception.

RECOMMANDATION MAINTENUE

S'il est une réalité que les consultations publiques ont permis de mieux saisir est celle des copropriétés aux prises avec des difficultés de fonctionnement. Non pas des difficultés financières, la plupart du temps, mais des difficultés liées aux conflits entre les personnalités en présence. Cette réalité est surtout présente, voire insoluble, dans les très petites copropriétés.

Il est apparu aux membres du Comité que des modifications législatives ne sont pas la solution à ces problèmes qui sont avant tout des problèmes humains.

À ces problèmes s'ajoutent souvent des dysfonctionnements qui peuvent prendre plusieurs formes, dont notamment :

- absence de convocation et tenue des assemblées de copropriétaires et des réunions du conseil d'administration;
- non-respect du quorum et des majorités requises pour le fonctionnement et la prise de décisions par cette assemblée ou ce conseil;
- blocage au sein du conseil d'administration empêchant la prise de décisions;
- défaut d'immatriculation ou absence de mise à jour des données auprès du Registraire des entreprises.

Il faut également mentionner l'insuffisance des cotisations aux charges communes et/ou au fonds de prévoyance, les difficultés quant à la perception de

ces charges et ce, notamment, lorsque d'importants travaux à effectuer sur l'immeuble sont requis.

Des dispositions législatives permettent de résoudre, ou du moins, diminuer l'impact de certaines problématiques parmi lesquelles la détention par un copropriétaire ou un groupe de copropriétaires d'une majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. En effet, le *Code civil du Québec* prévoit, dans sa rédaction actuelle, des réductions de droits de votes dans les copropriétés comptant moins de cinq fractions (article 1091 du *Code civil du Québec*) ou à l'égard du promoteur dans les copropriétés de cinq fractions ou plus (article 1092 du *Code civil du Québec*). Ces dispositions sont toutefois limitées, puisqu'elles ne concernent que l'assemblée des copropriétaires et non le conseil d'administration.

Dans l'état actuel de la législation, il existe peu de dispositions permettant de résoudre un dysfonctionnement ou un abus de majorité bloquant le fonctionnement du conseil d'administration ou conduisant à l'adoption de décisions contraires à l'intérêt collectif. Seuls les articles 1084, 1086 et 329 C.c.Q.¹⁰ trouvent application. Toutefois, la portée de ces dispositions est relativement limitée dans la mesure où elles ne visent que des cas extrêmes d'agissements malhonnêtes au sein du conseil d'administration. Elles n'ont trouvé, en jurisprudence, que peu de cas d'application et sont difficilement utilisables en cas de simple dysfonctionnement au sein du conseil d'administration ou d'agissements contraires à l'intérêt de la collectivité.

Les membres du Comité ont cherché comment les dispositions actuelles du *Code civil du Québec* pourraient être bonifiées afin d'accorder un pouvoir plus étendu aux tribunaux pour remédier à un dysfonctionnement au sein de l'assemblée des copropriétaires et/ou du conseil d'administration. À cet égard, les dispositions existant dans la législation d'autres juridictions pourraient être

¹⁰ Les administrateurs sont assujettis aux obligations des administrateurs d'une personne morale.

utilisées comme point de départ d'une réflexion quant à l'élaboration de la législation québécoise.

En France, la législation régissant les copropriétés divises permet de demander au juge la nomination d'un administrateur.¹¹ Le législateur français s'est inspiré de la *Loi sur les difficultés des entreprises*, en prévoyant la possibilité, pour le président du Tribunal de Grande Instance (équivalent de la Cour supérieure), de désigner un administrateur provisoire chargé de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété et également de suspendre les poursuites de certains créanciers du syndicat des copropriétaires. Sa nomination intervient quand l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis et lorsque le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Ceci implique que les travaux d'entretien et les réparations des parties communes et des équipements communs ne soient plus assurés. L'administrateur provisoire jouit des mêmes pouvoirs que le syndic (qui serait l'équivalent, au Québec, du conseil d'administration), ainsi que d'une partie de ceux de l'assemblée des copropriétaires. Son champ d'action varie en fonction des conclusions du jugement qui le nomme. Pour contrer l'immobilisme des organes de la copropriété, la loi a donc prévu la possibilité de nommer un administrateur provisoire.

En Belgique, la législation applicable aux copropriétés divises permet pareillement de demander la nomination d'un syndic provisoire en cas de carence ou d'empêchement du syndic¹². Ceci vise tout manquement sérieux à ses obligations¹³. Le syndic est nommé par le Juge de Paix, à la demande d'un copropriétaire. Là encore, ses pouvoirs dépendent de la décision judiciaire.

¹¹ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 49.

¹² Art. 577-9, C.c.Q.

¹³ Corinne MOSTIN, « Le contentieux : questions choisies », *La Copropriété par appartements*, La Charte, Bruxelles, 2008, p. 263 et s.

Les membres du Comité RECOMMANDENT que la loi soit modifiée afin de prévoir la nomination d'un administrateur judiciaire par le tribunal dans les cas où le syndicat se retrouve dans une impasse.

De plus, il faut souligner qu'au Québec, pas plus qu'en France, les tribunaux n'acceptent de substituer leur avis à celui de l'assemblée des copropriétaires. La loi ne le permet pas expressément.

L'article 577-9 du code civil belge prévoit ce qui suit :

ss. 2 Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler *ou de réformer* une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. (nos italiques)

Et plus loin :

ss. 7 Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, *afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.* (nos italiques)

Les membres du Comité considèrent que si le tribunal disposait de ce pouvoir, même de manière exceptionnelle, cela permettrait à certains copropriétaires minoritaires de faire respecter leurs droits et les obligations du syndicat. Le Comité RECOMMANDE donc que l'article 1103 du *Code civil du Québec* soit modifié à l'exemple du code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité d'annuler une décision ou de réformer une décision et que dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé puisse également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Les membres du Comité RECOMMANDENT également qu'un pouvoir similaire soit accordé au tribunal concernant les décisions du conseil d'administration qui seraient adoptées de mauvaise foi ou en cas d'abus de majorité ou de minorité.

3. TROISIÈME PARTIE : LES MODIFICATIONS TACITES À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Les juristes membres du Comité tiennent à attirer l'attention du législateur sur une question qui émerge d'une jurisprudence récente et qui cause beaucoup d'incertitudes pour les copropriétaires, les dirigeants des syndicats et les juristes qui les conseillent. Il s'agit des modifications tacites à la déclaration de copropriété.

La déclaration de copropriété est signée en forme notariée en minute et publiée au registre foncier.¹⁴ Par la suite, les modifications qui y sont apportées sont soumises à des règles différentes selon qu'il s'agit de modifications à l'acte constitutif de copropriété ou à l'état descriptif des fractions, d'une part, ou au règlement de l'immeuble, d'autre part.

Dans le premier cas, les modifications sont adoptées en principe à la majorité renforcée de l'article 1097 C.c.Q. par l'assemblée des copropriétaires. Toute clause de la déclaration de copropriété qui modifierait le nombre de voix requis pour prendre une telle décision serait réputée non écrite¹⁵. La modification doit être reçue en forme notariée en minute¹⁶ et être publiée au registre foncier¹⁷.

Le législateur, dérogeant au droit commun des contrats, a prévu un grand formalisme pour les modifications à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions.

Quant aux modifications au règlement de l'immeuble, la loi ne prévoit pas qu'elles doivent être adoptées par l'assemblée mais toutes les déclarations de copropriété le prévoient systématiquement. Elles n'ont pas à être en forme

¹⁴ Art. 1059-1060 C.c.Q.

¹⁵ Art. 1101 C.c.Q.

¹⁶ Art. 1059 C.c.Q.

¹⁷ Art. 1060 C.c.Q.

notariée, ni publiée au registre foncier mais l'article 1060 C.c.Q. précise tout de même qu' « il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat ». Or, pour être déposées auprès du syndicat, il semble évident qu'il faille au minimum un écrit.

Or, depuis quelques années, les tribunaux ont commencé à accepter que la déclaration de copropriété, peu importe la partie concernée, puisse être modifiée tacitement, par le seul agissement de certains copropriétaires¹⁸. L'argument justifiant cette position est qu'il s'agit d'un contrat et que selon le droit commun, il peut être modifié tacitement. Les propos qu'on peut lire dans le jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *Lavallée* sont éloquentes :

[32] Je conclus de ce qui précède que, par l'expression de leur volonté, les parties à une déclaration de copropriété peuvent en modifier informellement la teneur. La déclaration est en effet soumise au régime général des contrats, notamment à l'article 1378 C.c.Q., dans les limites posées par le chapitre de la copropriété divise du Code civil [sic], notamment l'article 1101. À l'inverse, la jurisprudence indique que toute omission par un copropriétaire ou un syndicat de s'opposer aux gestes d'un copropriétaire ne révèle pas nécessairement l'intention de les autoriser ou de modifier la déclaration elle-même. L'existence d'une telle modification informelle constitue une question de fait qu'il appartiendra aux tribunaux de première instance d'évaluer. Par souci de stabilité pour leurs rapports juridiques et le leurs liens de voisinage, on ne peut qu'inviter les copropriétaires à prendre le temps de formaliser toute modification de leur déclaration de propriété [sic] selon la procédure qu'elle prévoit lorsque de nouvelles pratiques ou des incertitudes émergent.

Pourtant l'article 1414 C.c.Q. prévoit :

Lorsqu'une forme particulière ou solennelle est exigée comme condition nécessaire à la formation du contrat, elle doit être observée; cette forme doit aussi être observée pour toute modification apportée à un tel contrat, à moins que la modification ne consiste en stipulations accessoires.

Si le législateur a imposé une forme écrite pour les modifications apportées au règlement de l'immeuble et solennelle avec publication pour les autres, nous

¹⁸ Voir notamment *Lavallée c. Simard*, C.A. (Montréal), no 500-09-019626-092, le 10 août 2011, jj. Michel Robert, Benoît Morin et Jacques A Léger; *Lemelin c. Labrousse*, [2007] R.D.I. 756 (C.S.).

supposons que cela est notamment en raison du caractère collectif de ce contrat particulier qu'est la déclaration de copropriété.

Admettre, malgré ces dispositions, les modifications tacites à la déclaration de copropriété entraîne une très grande incertitude dans les copropriétés. Ainsi, comment savoir si une déclaration a pu être modifiée tacitement quand on achète un appartement et que la déclaration de copropriété interdit de recouvrir les planchers de revêtements de sol dur tel le bois franc? Comment, lorsqu'on emménage dans un immeuble, savoir si la règle qui régit la présence des animaux n'a pas subi, au fil des ans, une modification tacite? Comment savoir si l'on est tenu de respecter les règles écrites ou si elles n'ont pas été modifiées tacitement par une majorité d'individus dans la copropriété? Cela pose un problème réel.

C'est pourquoi les membres du Comité RECOMMANDENT AVEC INSTANCE que le code civil soit modifié de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être apportée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite en les formes prescrites à défaut de quoi elle ne peut être valide, les modifications tacites étant interdites.

4. QUATRIÈME PARTIE : LES INCIDENCES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES DES MESURES PROPOSÉES

Le Rapport du Groupe de travail sur la copropriété déposé en mars 2011 comporte un grand nombre de recommandations visant à améliorer le fonctionnement du marché de la copropriété au Québec et à éviter du même coup une détérioration accélérée et généralisée des copropriétés, ou de certains segments de ce parc, laquelle nécessiterait éventuellement l'intervention de l'État et l'injection de fonds publics.

Une telle réforme de la législation régissant la copropriété s'impose donc et devrait se traduire, à long terme, par des retombées économiques positives tout à l'avantage des copropriétaires. À plus court terme toutefois, la mise en place de plusieurs des nouvelles mesures plus restrictives proposées par le Groupe de travail aura inévitablement des incidences financières susceptibles d'affecter, à des degrés divers, les ménages copropriétaires ou en voie de le devenir. Ainsi, il faut s'attendre à ce que de telles mesures aient pour effet de modifier le comportement des clientèles concernées, déjà fragilisées par le récent resserrement par le gouvernement fédéral des conditions de crédit hypothécaire touchant les prêts assurés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Une partie de cette clientèle n'aura d'autre choix que de retarder une décision d'achat, voire de réintégrer le marché locatif. Ce sera le cas en particulier dans les segments de milieu et bas de gamme du marché de la copropriété où se retrouvent une forte proportion de premiers acheteurs accédant à la propriété et disposant d'une épargne limitée – voire quasi nulle – et d'une marge de manœuvre budgétaire très restreinte.

La présente section du rapport du Comité consultatif sur la copropriété vise à soulever la problématique des incidences financières et économiques des mesures proposées par le Groupe de travail et à en estimer, de façon sommaire, l'ampleur dans le but d'éclairer les membres du Comité et le Gouvernement du Québec sur les options les plus réalistes à retenir pour qu'une

réforme de la législation sur la copropriété voit le jour au Québec. Quatre thèmes ont été retenus à cette fin et seront traités successivement, soit les modalités d'établissement du fonds de prévoyance (4.1), l'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien (4.2), le rendement du fonds de prévoyance (4.3) et la surveillance de chantier (4.4).

4.1 Le fonds de prévoyance : modalités d'établissement et incidences sur l'accession à la propriété

4.1.1 Une simulation de l'impact des modalités du fonds de prévoyance sur la situation financière des ménages – Scénario de base

Pour les fins de la simulation de l'impact des modalités du fonds de prévoyance sur la situation financière des ménages, nous utiliserons un cas réel inspiré de la phase I d'un projet récent de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour lequel l'information était disponible¹⁹. Amorcé en 2010 et complété en 2011, ce projet de 231 unités de condominium - d'une superficie moyenne de 1 000 pi. carrés - est situé à l'angle des boulevards de l'Acadie et Henri-Bourassa, à Montréal. Destiné à une clientèle de premiers acheteurs dont le revenu familial annuel varie de 30 000\$ à 80 000\$, le projet cadre bien avec l'objectif de cet exercice. En effet ce sont les ménages à revenu moyen et modeste accédant à la propriété, et non les ménages mieux nantis qui en sont à leur seconde ou troisième propriété et qui disposent d'une épargne accumulée, qui sont susceptibles d'être les plus affectés par une hausse des contributions au fonds de prévoyance.

Par ailleurs, compte tenu du faible taux d'épargne des clientèles concernées, nous posons l'hypothèse que les acheteurs ont systématiquement recours au programme d'assurance hypothécaire de la SCHL. En vertu de ce programme, l'emprunteur peut, moyennant le paiement d'une prime variable en fonction du

¹⁹ Source : SHDM, Service du développement immobilier, juillet-août 2012.

niveau de risque, acquérir une propriété avec une mise de fonds inférieure à 20% de la valeur marchande, la mise de fonds minimale étant de 5%²⁰.

Le *Tableau 1 (Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio d'endettement des ménages – Scénario de base)* reproduit les paramètres qui ont servi aux simulations du scénario de base. Les trois premières sections portent respectivement sur les paramètres relatifs (i) *aux coûts de production du projet et au prix de vente des unités*; (ii) *au revenu des ménages et à leurs obligations financières*; et (iii) *au coût du financement hypothécaire*. La quatrième section du tableau reproduit les ratios de remboursement brut (ABD) et total (ATD)²¹ qui découlent de l'application des paramètres et que l'on oppose aux normes appliquées par les institutions prêteuses pour accorder ou non le prêt. Alors que l'ABD représente la proportion du revenu brut du ménage qui est consacrée aux coûts de logement (remboursement hypothécaire, impôt foncier, taxes scolaires, coûts d'énergie, contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance), l'ATD prend également en compte les dettes de consommation du ménage. Le prêteur applique d'abord l'ATD, puis l'ABD si le premier ratio est concluant²².

Toutes les données utilisées dans les simulations ont été dûment validées auprès d'institutions financières accréditées, de professionnels du domaine immobilier ainsi que de personnes-ressources œuvrant au sein des organismes publics et privés impliqués dans le dossier de la copropriété qui nous ont été référées.

²⁰ Il faut souligner que dans le cas du projet de la SHDM qui nous sert ici de référence, on accorde à l'acquéreur un crédit à l'achat équivalent à 10% de la valeur de l'unité de condo, ce crédit tenant lieu de mise de fonds. Ainsi, le seul déboursé exigé de l'acheteur est un dépôt de 1 000 \$, lequel est remboursable dans l'éventualité où la transaction ne peut se conclure.

²¹ ABD : Amortissement brut de la dette; ATD : amortissement total de la dette.

²² En vertu du récent resserrement par le gouvernement fédéral, en juin 2012, des conditions de crédit hypothécaire touchant les prêts assurés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), l'ABD maximal admissible est fixé à 39% (non réglementé antérieurement) alors que l'ATD maximal est ramené de 45% à 44% (pour les dossiers dont la cote de crédit est de plus de 680 selon l'Agence d'évaluation de crédit *Equifax Canada*). En outre, le rapport prêt-valeur maximal pour un prêt assuré SCHL est porté de 85% à 80% alors que la période d'amortissement maximal du prêt est réduite de 30 ans à 25 ans.

4.1.1.1 Les paramètres relatifs aux coûts de production du projet et au prix de vente des unités :

- Le coût de réalisation global 2010 du projet type utilisé ici s'établissait à 36 M \$. L'application de l'indice des prix à la construction pour Montréal²³ génère un coût global de réalisation 2012 de 38,4 M \$, soit un coût de réalisation unitaire arrondi de 166 000 \$. Le coût d'acquisition du site, qui était de 15 000 \$ par unité en 2010, a été ajusté à 16 000 \$ pour 2012²⁴, pour un coût de construction unitaire 2012 de 150 000 \$.
- Le prix de vente des unités, qui s'établissait à 204 000 \$ en 2010, est estimé à 220 000 \$ en 2012.
- Enfin, le budget de fonctionnement annuel du syndicat de copropriété (non inclus au Tableau 1), qui sert de base au calcul des contributions au fonds de prévoyance dans le scénario de base, s'établit à 443 500 \$.

4.1.1.2 Les paramètres relatifs au revenu des ménages et à leurs obligations financières :

- Pour l'année 2009, le revenu brut médian des ménages québécois appartenant au groupe de 24-44 ans (population active où se retrouvent les premiers acheteurs) s'établissait à 57 500 \$. Un ajustement pour 2012 à l'aide de l'IPC-Québec génère un estimé de 61 700 \$²⁵. Par souci de simplification et compte tenu de la fourchette de revenus observée pour le projet type utilisé, nous fixons à 60 000 \$ le revenu brut médian des ménages relatif au scénario de base.
- En 2010, le taux d'endettement des ménages québécois, défini comme le ratio des dettes de consommation (cartes et marges de crédit, prêt automobile, prêt étudiant) par le revenu disponible (après impôts),

²³ Source : Statistique Canada, Tableau CANSIM 327-0044.

²⁴ On a appliqué au prix du terrain le même taux de croissance que celui qui s'applique au prix de vente des unités, soit 7,84%.

²⁵ Source : Statistique Canada, Cansim, v41694081.

s'établissait à 39,2%²⁶. On peut dès lors estimer la dette de consommation moyenne des ménages sur la base d'un revenu brut annuel de 60 000 \$ et d'un taux d'imposition moyen de 25,64%, soit celui qui s'applique au Québec pour 2012²⁷. On en arrive à une dette de consommation moyenne pour les ménages de l'ordre de 17 500 \$. Après discussion avec des représentants d'institutions financières directement impliqués dans les prêts hypothécaires aux clientèles de premiers acheteurs, il appert qu'une dette de consommation de 10 000 \$ est plus représentative de la situation qui prévaut pour ce profil de ménages. Nous faisons par ailleurs l'hypothèse que le remboursement mensuel de cette dette s'établit à 500 \$, soit le minimum requis de 5%.

- Le taux d'impôt foncier a été fixé à 0,9983%, soit la moyenne des taux 2012 pour neuf arrondissements de Montréal où des projets similaires au projet type sont susceptibles de voir le jour²⁸. Quant au taux de la taxe scolaire, il reproduit le taux 2012 en vigueur pour la Commission scolaire de Montréal, soit 0,2246%. Le déboursé annuel de 2 690 \$ au chapitre des taxes foncière et scolaire découle de l'application combinée de ces deux taux au prix de vente unitaire de 220 000 \$.
- Selon les estimations d'Hydro-Québec pour la période d'octobre 2010 à octobre 2011, le coût annuel moyen d'énergie pour les condos s'établit à 907 \$, soit 76 \$ par mois.
- Il en coûte en moyenne entre 15 cents et 25 cents par pied carré de surface habitable, par mois, pour administrer et exploiter un immeuble en copropriété²⁹. Dans le cas qui nous intéresse (unités de 1 000 pi. carré), nous retiendrons comme contribution mensuelle aux charges communes le minimum de 150 \$.

²⁶ Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), Statistique Canada (SC) et Banque du Canada.

²⁷ Source : <http://www.dtm.ca/calculatrice/2012/default.asp>

²⁸ Il s'agit des arrondissements de Lachine, Lasalle, Verdun, Rosemont, Rivières-des-Prairies, Côte-des-Neiges/NDG, Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord et Saint-Laurent.

²⁹ Source : Le 995 Muir.com, Saint-Laurent, Québec – Questions et réponses.

- Pour le scénario de base, la contribution au fonds de prévoyance est établie en proportion des charges communes. Bien que nettement insuffisante, nous retiendrons la proportion minimale de 5% telle que figurant au CCQ – et très souvent utilisée dans les faits - comme base de comparaison avec les scénarios alternatifs définis plus loin. Compte tenu du budget de fonctionnement du projet (443 500 \$), la contribution annuelle au fonds de prévoyance est fixée à 96 \$, soit 8 \$ par mois.

4.1.1.3 *Les paramètres relatifs au coût du financement hypothécaire :*

- Pour les fins du scénario de base, la proportion de mise de fonds est fixée à 15% de la valeur marchande de l'unité, pour un rapport prêt-valeur de 85%.
- Le taux d'intérêt hypothécaire retenu est de 3,09%, soit le meilleur taux bancaire disponible en date du 13 août 2012 pour un terme fixe de 5 ans. Selon nos informations, ce terme est le plus fréquemment utilisé par les clientèles visées.
- Au taux de base s'ajoute la prime d'assurance hypothécaire de la SCHL qui, pour une mise de fonds de 15%, s'établit à 1,75%³⁰. S'ajoute également une taxe provinciale de 9% sur la prime SCHL.
- Au total, le taux d'intérêt qui s'applique au scénario de base s'établit à 5,00%.

Les résultats de la simulation relative au scénario de base suggèrent que, sur la base des paramètres établis plus haut, les ratios de remboursement brut (ABD) et total (ATD), qui s'établissent respectivement à 31% et 41%, demeurent en deçà des ratios limites (35% et 42%) appliqués par la plupart des prêteurs, ce qui laisse une certaine marge de manœuvre pour une hausse des contributions au fonds de prévoyance.

³⁰ Dans les faits, cette prime est capitalisée dans la valeur du prêt accordée et amortie sur la période du prêt (25 ans).

Tableau 1 : Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio d'endettement des ménages – Scénario de base

Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio de remboursement des ménages		
(i) Coûts de production et prix de vente 2012 - Structure de béton, 1000 pi² (2 c.c.)		
- Coût de construction unitaire:	150 000 \$	
- Superficie moyenne (pi.2):	1 000	
- Taille du projet (nb. unités):	231	
- Coût d'acquisition du terrain:	16 000 \$	
- Coût de réalisation du projet:	166 000 \$	
- Prix de vente (Valeur marchande):	220 000 \$	
(ii) Revenu brut médian et obligations financières des ménages		
	Annuel	Mensuel
- Revenu brut du ménage (Rev. médian, Québec, est. 2012):	60 000 \$	5 000 \$
- Paiement mensuel relatif aux dettes de consommation:	-	500 \$
- Impôt foncier municipal et scolaire:	2 690 \$	224 \$
- Coûts d'énergie (électricité):	907 \$	76 \$
- Contribution minimale aux frais communs (15¢/pi ² /ms):	-	150 \$
- Contribution au fonds de prévoyance :	96 \$	8 \$
- Total des obligations financières avant remboursement hypothécaire:		958 \$
(iii) Coût du financement hypothécaire		
- Pourcentage de mise de fonds:	15%	
- Mise de fonds:	33 000 \$	
- Montant du prêt:	187 000 \$	
- Taux d'intérêt - 5 ans fixe (meilleur taux bancaire au 13-08-2012)	3,09%	
- Prime Assurance-hypoth. SCHL:	1,75%	
- Taxe provinciale sur prime SCHL (9%):	0,1575%	
- Taux hypothécaire ajusté (nominal annuel, i _{2,12}):	5,00%	
- Taux effectif mensuel:	0,4122%	
- Période d'amortissement (ans):	25	
- Nombre de périodes de remboursement:	300	
- Remboursement mensuel (Intérêt et Principal):	1 087 \$	1 087 \$
(iv) Ratios de remboursement du prêt:		
	Maximum	Calculé
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	31%
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	41%

4.1.2 Le fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios

Tout en maintenant le revenu brut annuel à 60 000 \$ et la mise de fonds à 15%, nous simulerons maintenant l'impact financier d'un changement dans les modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance, lesquelles seront exprimées en pourcentage du coût de remplacement (coût de construction unitaire) du bâtiment³¹.

Sur la base des informations obtenues de diverses sources, nous appliquerons successivement un taux de 0,5% (Scénario alternatif A1), 0,75% (Scénario A2), 0,85% (Scénario A3) et 1% (Scénario A4)³². Les résultats des simulations font l'objet du *Tableau 2 (Fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios)*. Outre les ratios de remboursement, le tableau rapporte le montant maximal du prêt qui découle de l'application des divers scénarios. Le scénario de base sert ici essentiellement de point de comparaison et ne doit pas être considéré comme une « norme » acceptable.

Les simulations démontrent que, pour un ménage dont le revenu brut annuel est de 60 000 \$, et moyennant une mise de fonds de 15%, les nouvelles modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance n'entraînent pas, et ce quel que soit le scénario envisagé, de détérioration prononcée des ratios : dans le cas extrême (Scénario A4, 1% du coût de remplacement), l'ABD s'établit à 33% - soit à l'intérieur des limites acceptables - alors que l'ATD, qui atteint 43%, n'excède que très légèrement le seuil admissible de 42%. Rappelons à cet égard que l'ATD « officiel », pour les meilleurs dossiers de crédit, se situe à 44% et qu'une

³¹ Le coût de remplacement, ou la valeur assurable, du bâtiment se justifie comme base de calcul dans la mesure où, dans un projet standard de type vertical, la grande majorité des éléments structurels et des équipements (plomberie et climatisation, électricité, ascenseurs) relève des parties communes.

³² L'information utilisée ici provient principalement de M. Réjean Touchette, de Cossette Touchette Inc., dont la firme se spécialise dans les études de fonds de prévoyance. Dans la plupart des études réalisées par la firme au cours des dernières années, le taux requis pour mener à bien les travaux majeurs n'a jamais été inférieur à 0,5% du coût de remplacement, la moyenne se situant à 0,85%.

négociation entre l'emprunteur et le prêteur est toujours possible (et dans les faits assez fréquente).

Cela dit, la hausse des contributions au fonds de prévoyance qui découle d'une approche fondée sur le coût de remplacement du bâtiment se traduit néanmoins, en principe du moins, par une diminution du montant du prêt accordé au ménage : à titre d'exemple, en vertu du ratio ATD, le passage du scénario de base au scénario A4 entraîne une diminution de l'ordre de 20 000 \$ du prêt maximal admissible, ce dernier passant de 196 000 \$ à 176 000 \$, soit une baisse de plus de 10%. Cette diminution du montant du prêt implique à son tour que le ménage devra se tourner vers un produit moins dispendieux.

Tableau 2 : Fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios

Fonds de prévoyance et Ratios de remboursement - Divers scénarios / Revenu annuel de 60 000\$ et MdF de 15%			
Scénario de base (5% du budget de fonctionnement)	Maximum admissible	Calculé	Montant maximal du prêt
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	31%	222 237 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	41%	196 440 \$
Scénario alternatif A1 (0,5% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	32%	212 864 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	42%	187 067 \$
Scénario alternatif A2 (0,75% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	33%	207 490 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	43%	181 693 \$
Scénario alternatif A3 (0,85% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	33%	205 340 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	43%	179 543 \$
Scénario alternatif A4 (1,00% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	33%	202 115 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	43%	176 318 \$

4.1.2.1 L'impact des contributions au fonds de prévoyance sur le prix plafond des unités selon le revenu et le pourcentage de mise de fonds

Dans cette sous-section, nous évaluons l'impact des contributions au fonds de prévoyance sur le remboursement mensuel maximal, sur le prêt maximal admissible et sur le prix plafond des unités en fonction du revenu annuel du ménage et du pourcentage de mise de fonds qu'il est en mesure d'assumer. Trois situations sont envisagées :

- i. La première situation reprend les paramètres de référence utilisés pour la simulation de base (revenu brut annuel à 60 000 \$ et 15% de mise de fonds);
- ii. Dans la seconde situation, on fait l'hypothèse que le ménage gagne annuellement 50 000 \$ et qu'en conséquence, il ne peut mettre qu'une mise de fonds de 10%, ce qui hausse à 2% la prime d'assurance hypothécaire exigée de la SCHL;
- iii. Enfin, la troisième situation envisagée établit le revenu du ménage à 40 000 \$ et la mise de fonds à seulement 5% de la valeur marchande de l'unité; la prime d'assurance exigée monte alors à 2,75%.

Les cinq scénarios relatifs au calcul des contributions au fonds de prévoyance (scénario de base et scénarios alternatifs A1 à A4) sont ainsi appliqués à chacune des trois situations. Les résultats des simulations figurent au *Tableau 3* (Contribution au fonds de prévoyance et son impact sur le pouvoir d'emprunt des ménages et le prix plafond des unités de copropriété).

4.1.2.2 Un revenu brut annuel à 60 000 \$ et une mise de fonds à 15%

Reprenant le même exemple que précédemment, le prix maximal payable pour une unité de copropriété selon le critère ATD s'établit à 231 000 \$ en vertu du scénario de base (contribution à 5% des charges communes), contre 207 000 \$ en vertu du scénario A4 (contribution à 0,5% du coût de remplacement) - soit *une baisse du prix maximal payable de 10,4%*.

En d'autres termes, pour que le ménage puisse s'offrir une unité d'une valeur de 220 000 \$ tel que simulé dans notre projet type, *le pourcentage applicable au coût de remplacement ne devrait pas excéder 0,5%*. Au-delà de ce pourcentage, le ménage devra se tourner vers d'autres types de produits moins dispendieux.

4.1.2.3 Un revenu brut annuel à 50 000 \$ et une mise de fonds à 10%

Toujours en vertu du critère ATD, le ménage dont le revenu annuel s'établit à 50 000 \$ et la mise de fonds à 10% voit le prix plafond qu'il est en mesure de payer pour une propriété passer de 147 000 \$ (scénario de base) à 126 000 \$ (scénario A4), *une chute de près de 15%*. Comme on peut le constater, un tel ménage ne peut, même en limitant au strict minimum les contributions au fonds de prévoyance, se procurer une unité de condo de taille moyenne (1 000 pi.²) au sein d'un projet similaire au projet type. Il pourra toutefois se tourner vers le marché des immeubles existants, voire vers le marché du neuf de style studio-condo qui offre encore des unités abordables en plein centre-ville de Montréal³³.

4.1.2.4 Un revenu brut annuel à 40 000 \$ et une mise de fonds à 5%

La troisième situation est nettement plus problématique : moyennant un revenu annuel de 40 000 \$ et une mise de fonds de 5%, et même avec une contribution minimale au fonds de prévoyance, le ménage ne peut acquérir une propriété de plus de 72 000 \$. En vertu du scénario A4, le prix maximal *chute de plus de 26%*, à 53 000 \$. À ces prix, le choix est pour le moins restreint et le ménage n'a d'autre solution que de demeurer locataire.

³³ À cet égard, mentionnons qu'il est toujours possible en 2012 d'acquérir un condo-studio neuf au centre-ville de Montréal pour aussi peu que 119 000 \$.

4.1.3 La contribution au fonds de prévoyance - Conclusion

Que faut-il retenir de cet exercice? Qu'à l'instar des restrictions de crédit hypothécaire récemment mises en place par Ottawa, une hausse des contributions au fonds de prévoyance risque inévitablement d'affecter les segments de milieu et bas de gamme du marché de la copropriété au Québec en réduisant l'accession à la propriété des clientèles de premiers acheteurs à revenu modeste. Dans la mesure où les institutions prêteuses s'en tiennent à leur politique actuelle en matière de prêt hypothécaire, en appliquant les ratios recommandés, la réduction du montant des prêts admissibles et, partant, du prix plafond maximal payable par les ménages suite à une modification des modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance pourrait même, à court terme, exercer des pressions à la baisse sur la valeur marchande des unités de condo destinées aux premiers acheteurs. Cela affecterait du même coup le patrimoine de ceux qui détiennent déjà des actifs.

L'impact à moyen et long terme est plus difficilement prévisible et dépend en bonne partie de la capacité des clientèles actuelles et futures de copropriétaires d'intégrer dans leur « carte de préférence » et leurs critères de choix résidentiels les avantages d'un fonds de prévoyance adéquat ainsi que les conséquences, souvent dramatiques, d'un manque de liquidité pour mener à bien les travaux majeurs requis. Ainsi, il apparaît impératif aux membres du Comité que le législateur intervienne de façon à ce que les syndicats de copropriété prennent les mesures nécessaires afin d'assurer la pérennité du parc de copropriétés tout en minimisant les impacts négatifs de court terme susceptibles de se produire.

Cela dit, deux éléments sont à souligner ici :

- i. En premier lieu, il faut rappeler qu'une formule fondée sur le coût de remplacement - ou la valeur assurable – du bâtiment ne constitue qu'une solution temporaire au problème de la détermination du fonds de prévoyance, un fonds de prévoyance « de démarrage » en quelque sorte. *Seule une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme permettra d'établir avec précision le niveau des contributions mensuelles requises pour assurer la réalisation des travaux majeurs au moment opportun.* Dans le cas des immeubles locatifs transformés en copropriétés, on devra notamment prévoir, si besoin est, un fonds « de rattrapage » visant à pallier le sous-entretien du bâtiment au cours des années précédant l'année d'acquisition. Cela pourra éventuellement se traduire par une contribution requise au fonds de remplacement excédant 1% du coût de remplacement.
- ii. Par ailleurs, une telle formule, si elle est bien adaptée au cas des copropriétés verticales, *l'est moins à celui des projets de copropriétés horizontales* souvent constitués de regroupements de maisons de ville dont les parties communes que finance le fonds de prévoyance se limitent à quelques éléments (garages étagés, piscine excavée, cabanons, aires BBQ, aménagement paysager, infrastructures de viabilisation, etc.), les aires habitables étant presque exclusivement constituées de parties privatives. La solution, ici encore, repose sur la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance portant sur les seules infrastructures et structures pertinentes.

À la lumière du résultat de ces simulations et sur la base des considérations qui précèdent, les membres du Comité rappellent la recommandation qu'ils ont formulée à la section 2.3.2 afin d'opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement (ou la

valeur assurable) du bâtiment – plutôt que sur les charges communes – et de fixer à 0,5% le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme ait permis d'établir avec précision le coût et l'échelonnement dans le temps des travaux majeurs requis. L'article 1072 C.c.Q. devra être modifié en conséquence.

4.2 L'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien

4.2.1 Le coût d'une étude de fonds de prévoyance

Selon les informations recueillies auprès de la firme Cossette Touchette Inc., le coût moyen par unité d'une étude de fonds de prévoyance décroît en fonction de la taille du projet : ainsi, il serait de quelque 100 \$ pour les projets de taille moyenne comprenant entre 20 et 50 unités et chuterait à environ 65 \$ pour les projets de plus grande envergure (100 unités et plus). Dans le cas d'un projet similaire au projet type utilisé pour nos simulations (231 unités), le coût global d'une étude de fonds de prévoyance serait donc de l'ordre de 15 000 \$, soit quelque 0,04% du coût de réalisation du projet ou 0,03% de sa valeur marchande. Selon nos estimations, le coût d'une telle étude est porté à environ 0,08% du coût de réalisation ou à 0,06% de la valeur marchande dans le cas d'un projet de taille moyenne (structure bois-brique). Comme on peut le constater, il s'agit là de chiffres insignifiants en regard de la sécurité que confère la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance.

Cela dit, on estime à quelque 3 000 \$ le coût minimal d'une telle étude, ce qui se traduit par une ponction sensiblement plus importante dans le cas de très petits immeubles, de type plex par exemple. Rappelons qu'en vertu de l'enquête 2011 sur les copropriétés de la SCHL, quelque 44,5% des immeubles en copropriété à Montréal ont moins de 20 unités et que bon nombre d'entre eux sont des plex. Ainsi, dans le cas d'un quadruplex transformé en copropriété, le coût unitaire d'une étude de fonds de prévoyance grimpe à 750 \$, une somme qui demeure

toutefois très gérable lorsque capitalisée dans le montant de l'hypothèque ou financée par marge de crédit et amortie sur plusieurs années³⁴.

Pour répondre à cette réalité, la firme Cossette Touchette Inc. est à mettre au point un nouveau produit destiné aux détenteurs de petites copropriétés qui comprendra une étude de fonds de prévoyance révisable tous les cinq ans et fondée sur une procédure allégée permettant de simuler les impacts d'un changement dans les travaux à réaliser sur la contribution mensuelle au fonds³⁵. Le produit, qui s'appliquera aux immeubles de 6 à 20 unités et dont la commercialisation est prévue pour février 2013, comprendra en outre une estimation de la valeur assurable du bâtiment et sera financé mensuellement par les copropriétaires à même les charges communes pour un montant de quatre dollars par logement et par mois.

4.2.2 Le carnet d'entretien

Toujours selon le représentant de Cossette Touchette Inc., le coût marginal du carnet d'entretien est nul dans la mesure où il fait partie intégrante de l'étude de fonds de prévoyance.

4.3 Le rendement du fonds de prévoyance et son impact sur le niveau des contributions

4.3.1 La politique de placement et le code civil

Le taux auquel sont placées les contributions mensuelles versées au fonds de prévoyance constitue un élément crucial de la problématique du financement des travaux majeurs en copropriété. Quatre articles du *Code civil du Québec* touchent spécifiquement cette question, soit les articles 1071, 1339, 1340 et

³⁴ Ainsi, le coût de l'étude peut être financé via une marge de crédit personnelle (minimum 5 000 \$) au taux de 10,5% (Desjardins, 22 août 2012) et amortie sur 5 ans, ce qui se traduit par des versements mensuels de 16 \$. Une marge de crédit hypothécaire, accessible pour des montants plus importants (minimum 25 000 \$), est encore beaucoup plus avantageuse.

³⁵ L'interface web **FDP360** de Cossette Touchette inc. offrira aux administrateurs de copropriétés le choix entre deux options, soit le service de base et le service avec relevé des quantités (http://www.cossettetouchette.com/services/fdp_360).

1341. L'article 1339, qui énumère le vaste éventail de placements présumés sûrs auxquels les administrateurs peuvent avoir accès pour investir les sommes recueillies, ne pose aucun problème, pas plus que l'article 1340, qui balise la politique de placement.

Les articles 1071 (déjà reproduit plus haut) et 1341 par contre limitent considérablement la marge de manœuvre des administrateurs dans la mesure où ils exigent que les sommes déposées au fonds de prévoyance soient disponibles à très court terme, soit dans un délai maximal de 30 jours. Un terme plus long est possible, mais moyennant une garantie de l'Autorité des marchés financiers ou, à défaut de cette dernière, l'autorisation du tribunal, ce qui alourdit considérablement la procédure :

Article 1341. L'administrateur peut déposer les sommes d'argent dont il est saisi dans une banque, une caisse d'épargne et de crédit ou un autre établissement financier, si le dépôt est remboursable à vue ou sur un avis d'au plus 30 jours.

Il peut aussi les déposer pour un terme plus long si le remboursement du dépôt est pleinement garanti par l'Autorité des marchés financiers; autrement, il ne le peut qu'avec l'autorisation du tribunal, aux conditions que celui-ci détermine.

Or, dans la mesure où la planification des travaux majeurs est adéquate et suit un calendrier réaliste fondé sur une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme, les exigences du code civil quant à la disponibilité à très court terme des fonds ne se justifient pas. Les dispositions actuelles du code civil à cet égard ont pour effet d'augmenter inutilement le fardeau financier des copropriétaires au Québec et devraient donc être modifiées en conséquence.

4.3.2 Les rendements de court versus long terme - Un exemple

Il existe sur le marché toute une panoplie de véhicules et de formules de placement offerts aux individus et aux entreprises par les institutions financières canadiennes. Les rendements offerts sur les placements de court terme (1 an ou moins) sont actuellement très faibles, voire dérisoires, et n'excèdent généralement pas 1%. À titre d'exemple, en date du 23 juillet 2012, les taux de

rendements offerts par les Caisses Desjardins³⁶ aux entreprises pour des placements de court terme variaient de 0,05% pour un compte d'épargne stable à 0,90% pour un dépôt à terme d'un an non rachetable avant l'échéance. Pour des sommes de 100 000 \$ et plus, le compte « Avantage entreprise » - qui permet des retraits par tranche de 5 000 \$ - générait un rendement de 0,75%.

Quant aux placements à plus long terme (entre 1 et 10 ans), ils permettent d'aller chercher des rendements plus intéressants, *variant de 2% à plus de 3%, voire 4%*, selon le terme et la formule. Ainsi, au 2 juillet 2012, le rendement des obligations à taux fixe du Gouvernement du Québec, rachetables à l'échéance, s'établissait respectivement à 2,30% et 3,30% pour des termes de 5 et 10 ans. Les obligations à taux progressif, rachetables annuellement sans pénalité à la date d'anniversaire d'émission, rapportaient pour leur part 3,10% à la 5^{ème} année et 5,20% à la 10^{ème}.

On réalise facilement l'avantage qu'il y aurait pour les syndicats de copropriété de placer à plus long terme les montants des contributions au fonds de prévoyance. Certains gestionnaires dérogent d'ailleurs aux dispositions du code civil en plaçant une partie de leurs fonds (par exemple, 20%) à très court terme et le reste (80%) à plus long terme de façon à bénéficier de rendements supérieurs. L'exemple très simple qui suit permet d'illustrer la validité de l'argumentaire qui précède. Nous faisons ici l'hypothèse d'un projet neuf pour lequel on a déterminé qu'une somme de 10 000 \$ par unité de condo sera nécessaire pour le remplacement de certaines composantes du bâtiment dès la fin de la dixième année. Le *Tableau 4* (Contribution mensuelle requise et taux de rendement) établit la contribution mensuelle requise pour accumuler cette somme moyennant divers taux de rendement. On constate ainsi qu'entre un placement à 0,5% et un placement à 2,5%, la différence est d'un peu moins de 8 \$ par mois, soit 94 \$ par année. Pour un complexe de 231 unités (notre projet type de la Section 2), cela représente une économie de près de 22 000 \$ sur une base annuelle.

³⁶ Source : Centre financier aux entreprises de Québec-Portneuf.

Tableau 4 : Contribution mensuelle requise et taux de rendement

Taux de rendement	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%
Contribution mensuelle requise pour accumuler 10 000\$ dans 10 ans	81,28 \$	79,27 \$	77,29 \$	75,35 \$	73,44 \$	71,56 \$	69,72 \$	67,91 \$

En conséquence, et sur la base de ce qui précède, les membres du Comité rappellent la recommandation qu'ils ont formulée ci-dessus à la section 2.3.2 à l'effet que les articles 1071 et 1341 C.c.Q. soient amendés de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriétés de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.

4.4 La surveillance de chantier

4.4.1 L'utilité de la surveillance de chantier³⁷

La surveillance professionnelle de chantier professionnelle³⁸ inclut : la vérification et la surveillance des travaux conformément aux plans et devis; la convocation des personnes concernées aux réunions de chantier et leur direction; la coordination des autres professionnels intervenant au dossier; la vérification des dessins d'atelier et l'approbation de leur équivalence; la préparation et la vérification des avis de changement; l'application des directives de chantier; la réception et la vérification des demandes de paiement ainsi que la recommandation des versements.

³⁷ Sources : Entretiens téléphoniques avec MM. André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), et Daniel Legros, Groupe DSL, 14 juillet 2012.

³⁸ Source : SHQ, *Guide des immeubles – Section 3, Réalisation des travaux et suivi des projets*, décembre 2010, 26 pages.

La surveillance de chantier se justifie évidemment dans le cas des projets d'envergure à structure de béton, en regard par exemple de la solidité des structures et de la sécurité des occupants et du public. À titre d'exemple, la détérioration des cornières d'acier fixées à la structure et qui supportent les pans de briques peut éventuellement, si elles cèdent, provoquer l'effondrement des murs extérieurs, avec les conséquences dramatiques qu'on peut imaginer. Les pressions du marché pour réduire le coût de réalisation des projets et le choix qui en découle de matériaux de piètre qualité répondant tout juste aux normes minimales requises sont souvent la cause première des vices de construction qu'une surveillance de chantier adéquate permettra de déceler. Par ailleurs, de tels problèmes n'épargnent pas les projets de très haute de gamme offrant par exemple des unités de condominium à des prix excédant les 800 000 \$.

Mais la surveillance de chantier s'avère tout aussi pertinente dans le cas d'immeubles à charpente de bois qui sont affectés de façon récurrente par des problèmes d'infiltration d'eau et de moisissures découlant de l'affaissement des structures pouvant occasionner des coûts très importants pour les copropriétaires. Les problèmes d'étanchéité des équipements sanitaires à l'intérieur du bâtiment liés à l'utilisation de technologies désuètes sont également fréquents.

Contrairement à ce qui prévaut en Europe où l'architecte est un acteur incontournable au sein du processus de production des immeubles résidentiels, la tradition nord-américaine délègue au promoteur la responsabilité de surveiller le chantier et lui accorde toute latitude en la matière, la hausse des coûts de production étant en partie responsable de ce transfert. Lorsqu'il est mis à contribution, l'architecte agit plus souvent qu'autrement comme mandataire du promoteur, ce qui limite sa marge de manœuvre et peut, dans certains cas, occasionner des divergences au chapitre de la gestion du projet (choix des matériaux et des technologies, procédures d'assemblage, etc.). En fin de compte, dans l'état actuel des choses, la surveillance de chantier relève de

l'éthique professionnelle du promoteur et de son niveau d'exigence : elle pourra être sans faille ou laisser fortement à désirer, selon le cas.

Enfin, l'une des questions soulevées lors des rencontres sur la copropriété concerne le rôle respectif de l'architecte et de l'ingénieur dans la surveillance de chantier. Les membres du comité sont d'avis qu'il y a place pour les deux types de professionnels à ce chapitre, la vision d'ensemble de l'architecte complétant les connaissances plus techniques de l'ingénieur en matière de matériaux et de coûts.

4.4.2 Le coût de la surveillance de chantier

Les honoraires d'architectes relatifs aux projets résidentiels, exprimés en pourcentage des coûts de construction, ainsi que les coûts relatifs à la surveillance de chantier, qui représentent 25% des premiers, sont reproduits au *Tableau 5* (Honoraires d'architectes et coût de surveillance de chantier)³⁹. Le coût varie en fonction de la complexité du projet et de sa taille. Ainsi, la surveillance de chantier commandera un taux minimum de 0,89% du coût des travaux dans le cas d'un projet complexe de très grande envergure alors qu'un maximum de 2% s'appliquera à un petit projet complexe.

Appliqué à notre projet type de 231 unités dont le coût de construction s'élève à 34,7 M \$ et commande donc un taux de 1,23%, le coût global d'une surveillance de chantier s'établit ainsi à quelque 426 000 \$, soit 1 845 \$ par unité. Intégré à l'hypothèque et amorti sur 25 ans, ce montant se traduit par un déboursé de moins de 11 \$ par mois, soit seulement 1% du remboursement mensuel total.

Sur la base de ce qui précède, les membres ont maintenu ci-dessus la recommandation numéro 1.1.3 du Groupe de travail tout en ajoutant qu'il y aurait lieu de préciser pour chaque type de chantier, notamment en fonction de sa

³⁹ Sources : Ordre des architectes du Québec et Association des Architectes en pratique privée du Québec, *Annexe 5 : Honoraires pour mandat avec surveillance partielle selon la méthode de calcul à pourcentage*, mai 2011.

taille, ce qui doit absolument faire l'objet de surveillance et de prévoir les sanctions appropriées pour les contrevenants.

Tableau 5 : Honoraires d'architectes et coût de surveillance de chantier

Coût des travaux (\$)	<500 000	0,5 M – 1 M	1 M – 2 M	2 M – 5 M	5 M – 10 M	10 M – 25 M	25 M – 50 M	50 M – 100 M	100 M – 500 M
Niveau de complexité	Taux minimum								
Honoraires d'architectes en % du coût des travaux									
Simple	7,85	6,75	5,75	4,80	4,60	4,50	4,20	3,75	3,55
Moyen		6,85	6,38	5,65	5,43	5,15	4,90	4,80	4,28
Complexe		8,00	7,00	6,50	6,25	5,80	5,60	5,40	5,00
Surveillance de chantier en % du coût des travaux									
Simple	1,96	1,69	1,44	1,20	1,15	1,13	1,05	0,94	0,89
Moyen		1,71	1,60	1,41	1,36	1,29	1,23	1,20	1,07
Complexe		2,00	1,75	1,63	1,56	1,45	1,40	1,35	1,25

CONCLUSION GÉNÉRALE

Les travaux du Groupe de travail sur la copropriété et ceux du Comité consultatif sur la copropriété se sont échelonnés sur un peu plus de trois ans. Trois ans de réflexions, de discussions et surtout de consultations d'organismes et de la population. Les membres du Comité, qui travaillent dans le milieu de la copropriété, sont interpellés régulièrement par des copropriétaires, des administrateurs, des professionnels, des confrères et consœurs, qui s'enquêtent de l'avancement des travaux et surtout des suites qui y seront données.

Si ces consultations ont permis de dégager plusieurs conclusions, présentées sous forme de recommandations, certaines nous apparaissent prioritaires, dont notamment celles qui concernent l'information à donner aux acheteurs et copropriétaires, la préservation du parc immobilier en copropriété par des mesures comme le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance et l'instauration de mesures permettant d'apporter aide et soutien aux copropriétaires aux prises avec des problèmes de fonctionnement, particulièrement les petites et moyennes copropriétés.

Par ailleurs, les analyses financières que contient ce rapport pourraient, le cas échéant, être complétées par d'autres études plus pointues. En particulier, et dans la mesure où ni les audiences, ni le Forum n'auront permis de déterminer la proportion de copropriétés qui connaissent des difficultés comme celles relatées aux présentes – ce qui débordait nettement le cadre de ce mandat –, les membres du Comité sont d'avis qu'il serait pertinent qu'un sondage scientifique soit réalisé afin d'identifier la nature et la fréquence des problèmes, le type de copropriété concerné, leur taille, leur situation géographique, etc., et ce de façon à aider le législateur à mieux cerner les initiatives à entreprendre à court et moyen termes dans ce dossier.

Les membres du Comité tiennent à souligner au ministre de la Justice qu'il leur est apparu évident, en consultant les citoyens, que ceux-ci souhaitent que leurs voix soient entendues et que des améliorations soient apportées au droit et à la pratique de la copropriété au Québec.

Les membres du Comité considèrent enfin qu'il serait d'une utilité certaine de permettre aux divers intervenants du milieu d'échanger de façon régulière à une table permanente de discussion comme ils l'ont fait lors du Forum du 11 mai dernier. C'est d'ailleurs le souhait qu'ont exprimé les participants en très grande majorité à la conclusion du Forum, constatant que cet échange multidisciplinaire permettait une meilleure compréhension des diverses réalités et sans doute aussi la mise en place d'outils permettant aux acteurs (promoteurs, gestionnaires, administrateurs, courtiers immobiliers, etc.) d'améliorer la qualité de leur pratique. Les membres RECOMMANDENT donc au ministre de la Justice et à l'Ordre de la Chambre des notaires du Québec de maintenir l'existence du Comité consultatif de la copropriété qui pourrait, un peu à l'exemple de la Commission de la copropriété en France, être mis en contact avec les personnes mandatées au même effet en Ontario en vue d'échanger. Il pourrait surtout organiser et superviser la tenue périodique, peut-être annuelle, de la table de discussion en copropriété et enfin, faire rapport périodique au ministère de la Justice de ses activités.

Et le présent rapport est signé par les co-présidents du Comité consultatif sur la copropriété, à Québec, le 7 novembre 2012, après consultation de tous les membres du Groupe qui y ont donné leur consentement.



François Des Rosiers, co-président



Me Christine Gagnon, co-présidente

ANNEXE I

PARTICIPANTS AU FORUM SUR LA COPROPRIÉTÉ TENU À MONTRÉAL LE 11 MAI 2012

Vingt et un organismes ont été invités à participer au forum sur la copropriété. Quinze d'entre eux étaient présents.

REPRÉSENTANT(S)	ORGANISME
Avelino De Andrade et Sylvain Beausoleil	La garantie Qualité Habitation Association de la construction du Québec
Jean-François Lebel	Régie du bâtiment du Québec
François Bernier, Jacinthe Savoie et Serge Crochetière	APCHQ
Réjean Touchette	Ordre des technologues professionnels du Québec
Denise Brosseau, Jean Morin et Jan Towarnicki	Ordre des administrateurs agréés du Québec
Céline Viau, Francine Fortin, Élena Konson et Nathalie Bédard	Ordre des évaluateurs agréés du Québec
Line Crevier et Michel Henri	Bureau d'assurance du Canada
Maya Raic et Carolynn Vieira	La chambre d'assurance de dommages
Robert Nadeau, Claude Barsalou, Jean-François Savoie et Johanne Roy	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
Jean Lambert	Chambre des notaires du Québec
Hélène Morand et Jean Gautier	Fédération des chambres immobilières du Québec
Sylvain Clermont et Paul-André LeBouthillier	Association des syndicats de copropriétés du Québec inc. ⁴⁰

⁴⁰ Présents pour une partie seulement de la journée.

Hélène Le Franc et Claude Jean

Ordre des architectes du Québec

Marc Sauvé

Barreau du Québec

Joël Simard

Office de protection du consommateur⁴¹

⁴¹ Présent pour une partie seulement de la journée.

ANNEXE II

PARTICIPANTS AUX JOURNÉES DE CONSULTATION TENUES À QUÉBEC ET À MONTRÉAL

JOURNÉE DU 15 MARS 2012 À QUÉBEC

NOM DU PARTICIPANT	VILLE	TYPE DE COPROPRIÉTÉ OU ORGANISME
Simone Labrecque	Québec	21 unités et plus
Me Gilles Simart notaire	Mont-Saint-Hilaire	Médiateur et arbitre accrédité
Lyne Allard	Québec	9 à 20 unités
Mario Caron	Québec	21 unités et plus
Jean Lecomte	Charlesbourg	8 unités et moins
Rita Bégin	Québec	21 unités et plus
Michel Fecteau	Québec	21 unités et plus
Marc Robichaud	Lévis	21 unités et plus
Christine Thomassin	Québec	9 à 20 unités
Nicole Roy	Québec	21 unités et plus
Denis Poirier	Québec	21 unités et plus
Nicole Veillette	Québec	Responsable des membres RGCQ-Québec
Armande Caron	Québec	21 unités et plus
André Côté	Québec	21 unités et plus
Lucien Lévesque	Québec	Membre d'un conseil de quartier

JOURNÉE DU 29 MARS 2012 À MONTRÉAL

Marquis Malette	Gatineau	21 unités et plus
Pierre Marchand	Laval	21 unités et plus
Kevin Lebeau	Montréal	Avantages Condo (association de syndicats de copropriété)
Chantal Godard	Saint-Eustache	Construction Martin Godard
Louis Levasseur	Montréal	8 unités et moins
Serge Meloche	Montréal	Dale Parizeau Morris Mackenzie (assurances)
Louis Beaulieu	Brossard	9 à 20 unités
Nelson De Sousa	Montréal	8 unités et moins
Christian Barrette	Saint-Lambert	21 unités et plus
Denis Bourbeau	Saint-Lambert	21 unités et plus
Yvon Rudolphe	Montréal	NAI commercial Groupe Conseil (évaluation)
Christian Emmanuel	Montréal	8 unités et moins
Marthe H. Guillotte	Anjou	21 unités et plus
Renée Gagné	Saint-Lambert	21 unités et plus
Jacques Vincent	Montréal	Groupe Prével (constructeur)
Josianne Bouinot	Montréal	8 unités et moins
André Delage	Pointe-Claire	21 unités et plus
Marcel Chartrand	Blainville	21 unités et plus
Benoit Beaudin	Montréal	9 à 20 unités

Constance Bastien Haward	Pierrefonds	21 unités et plus
Patrick Meunier	Montréal Nord	21 unités et plus
Diane Laurin	Saint-Léonard	21 unités et plus

JOURNÉE DU 30 MARS 2012 À MONTRÉAL

Marilyn Rabin	Montréal	9 à 20 unités
Norbert Kolbe	Laval	8 unités et moins
Min Wei	Montréal	21 unités et plus
Robert Young	Montréal	8 unités et moins et Montréal Home inspection services
Vianora Warner	Galgary	21 unités et plus
Yansheng Xu	Montréal	8 unités et moins
Anna Xu	Montréal	8 unités et moins
Réal Rousseau	Sainte-Thérèse	21 unités et plus
Roberto De Palma	Saint-Laurent	8 unités et moins
Bastien Deschênes	Montréal	21 unités et plus
Benoît Allaire	Saint-Jérôme	Consultant ALLb inc. (entretien mécanique des bâtiments)
Rollande Boyer	Laval	21 unités et plus
Pauline Routhier	Sherbrooke	9 à 20 unités
Brigitte Thébaud	Montréal	8 unités et moins
Monique Larose	Montréal	8 unités et moins (ges- tionnaire professionnelle)

Carroll Rousseau	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	21 unités et plus
Marie-Christine Deshaies	Montréal	21 unités et plus
Côme Roy	Sherbrooke	8 unités et moins
Denis Robitaille	Montréal	Rachel Julien (constructeur)
Jean Jacques	Laval	21 unités et plus
Marie-France Bélec	Montréal	9 à 20 unités

JOURNÉE DU 12 AVRIL 2012 À MONTRÉAL

Jean Dabel	Montréal	21 unités et plus et courtier immobilier
Daniel Saindon	Montréal	21 unités et plus
Richard Mathon	Trois-Rivières	8 unités et moins
Nancy Laflamme et Patrick Caron	Montréal	Cegep de Saint-Laurent
Dominique Poulin	Laval	Gestactif inc. (gestionnaires professionnels)
Louise B. Léonard	Montréal	21 unités et plus
Robert Libman et Claude Bacon	Montréal	RSW gestion d'immeubles
René Lemire	Terrebonne	21 unités et plus
Laurent G. Jetté	Montréal	8 unités et moins
Hélène Woods	Ile-des-Sœurs	Gesta conseil inc. (ges- tionnaires professionnels)
Hélène Gignac	Boisbriand	Faubourg Boisbriand L.P.

		(promoteur)
Lise Gauthier	Brossard	9 à 20 unités
Micheline Besner	Saint-Jérôme	8 unités et moins
Claude Parisel	Montréal	21 unités et plus
Mélanie Charron	Montréal	8 unités et moins
Bernard Bousseau	Montréal	Racine & Chamberland assurances
Sylvie Lamarche	Montréal	8 unités et moins
Nicole Couture	Sainte-Catherine	8 unités et moins
Benoit Chartrand	Boucherville	9 à 20 unités
Nina Côté	Saint-Laurent	8 unités et moins

JOURNÉE DU 13 AVRIL 2012 À MONTRÉAL

Mario Langlois	Ile-des-Sœurs	8 unités et moins
Jean Bouchard	Longueuil	9 à 20 unités
Claude Boudreault	Granby	21 unités et plus
Conrad Peart	Montréal	21 unités et plus
Steeve Bujold et Robert Gagné	Montréal	21 unités et plus
Pierre Lessard	Saint-Hubert	8 unités et moins
Albanie Morin	Montréal	Association des consommateurs pour la qualité dans la construction
Alain Legros	Blainville	8 unités et moins
Laurent Nadeau et Jean Bernard Parenteau	Toronto	Association canadienne des compagnies

		d'assurance-titres
Roger Guenette	Laval	21 unités et plus
Patrick Kennif	Ile-des-Sœurs	21 unités et plus
Jan Towarnicki	Ile-des-Sœurs	21 unités et plus et gestionnaire professionnel
Geneviève Daudelin	Saint-Jean-sur-Richelieu	9 à 20 unités
Michel Beauchemin et Renée Brunet	Montréal	21 unités et plus
Sylviane Constant	Laval	Gestion d'immeubles bénévoles (gestionnaires professionnels)
France Castilloux	Longueuil	21 unités et plus
May Jean Lee	Dollard-des-Ormeaux	21 unités et plus
Jacques Monette	Anjou	21 unités et plus

ANNEXE III

PARTICIPANTS AYANT DÉPOSÉ UN RAPPORT ÉCRIT SEULEMENT

NOM DU PARTICIPANT	NOM DU PARTICIPANT	NOM DU PARTICIPANT
Daphné Foldes	Steve Cesar	Marie Ruel
Jocelyn Bleau	Jeannot Mailloux	Catherine Ally
Mai Tabbara	Roger Hardy	Cimon César
Réjeanne Gagnon	Michel Morneau	Manon Veilleux
Josée Gignac	Normand Blanchet	Yvette Labrie
Ann-Marie Cardwell	Marie-Paule Dessaint	Louis Bisson
Danielle Salvail	France Dansereau	Nancy Savard
Guy Larocque	André Desrochers	Pierre Therrien
Claudine Monette	Gille Nault	Jean Lacoursière
Adolphe Horth	Lise Côté	Suzanne Gary
Jacques Renaud	Andrée Nehma	Chantal Deguee
Cynthia Villeneuve	Roland Bazerghi	Rosaire Simoneau
Abbas Ayoub	Aube Ayoub	Jean Jacques Moreau
Louise Lamarre	Elisabeth Germain	André Daigle
Guy Cloutier	Claudia Korkmaz	Yves Perras
Louise Faucher	Matthew Bergmame	Jasmin Sasseville
François Marie Gagnon	Marty Fisher	Pierre O Richer
Pierre Richer	Lise Laliberté Lemieux	Liliane Demers
Christian Renaud	Michèle Lefebvre	François Couture
Firas Atallah	Agnès Millot	Jean-Yves Demers
Gérald Gobeil	Tristan T. Drouin	Louise Houle
Alexandra Gilbert	Raymond Gervais	Réjean Bibeau
Colombe Brosseau	Barbara Etcovitch	Robert Gaboriault
Réjeanne Mondou	Yvon Léveillé	Richard Masson
Julia Bozukova	Jeanne Laguerre	Cécile Lemieux
Pierre Desroches	Sylvain Tremblay	Renée Joyal
Line Jacques	André Cléroux	Jean-Pierre Provencher
Michel Grenon	Nicole Tremblay	Josée Fontaine
Jean-Guy Théoret	Marissa Sidel	Daniel Rafuse
Brigitte Martin	Nicole McKenzie	Stéphane Côté
Yolande Yacoub	Pauline Lapointe	Pierre Savaria
F Schnabel	Richard Magnan	Julia Mendez
Francine Lalonde	Raymond Dufort	Michel Leclerc
Francine Dugas	Jacques Binette	Roger McKenna
Diane Manseau	Lorraine Josée Malette	Bernard Migneron
Sonia Asselin	Éducaloi	Marie Drolet
Angélique Gagné	Maxine Skerrett	Ginette Poirier

Michel Lacombe
Qin Yi Yao
Danielle Villeneuve
James Smirnios

Lise Girard
Marc André Lacombe
Germaine Hanni

Jacques Monette
Marie-Josée Pépin
Gladys Balmir

Annexe IV

Tableau synthèse des recommandations du Groupe de travail sur la copropriété et du Comité consultatif sur la copropriété

Recommandations du Groupe de travail sur la copropriété Rapport de mars 2011	Forum sur la copropriété du 11 mai 2012	Recommandations du Comité consultatif sur la copropriété
PREMIÈRE PARTIE : L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENTIELLE		
1.1 Relativement aux plans de garantie et la surveillance des travaux		
1.1.1 Que le gouvernement du Québec envisage la possibilité d'étendre la garantie obligatoire aux termes du <i>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> à tout type d'immeuble construit ou transformé en copropriété divise et que, suite à une étude approfondie, il pose un choix éclairé sur cette possibilité et ses conséquences.		Recommandation maintenue
1.1.2 Que l'on prenne les mesures nécessaires afin d'éviter la confusion chez les acheteurs de résidences en copropriété entre les plans obligatoires et conventionnels de garantie.		Recommandation maintenue
1.1.3 Que la possibilité d'imposer la surveillance des travaux sur les chantiers soit étudiée et que, suite à cette étude, une décision éclairée soit prise.		Recommandation maintenue Le Comité AJOUTE qu'il y aurait sans doute lieu de préciser pour chaque type de chantier ce qui doit absolument faire l'objet de surveillance et de prévoir les sanctions appropriées.
1.1.4 Que les délais de réclamation par les acheteurs prévus dans le <i>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> soient révisés au bénéfice des acheteurs et que ces derniers soient bien informés de l'existence de ces délais de déchéance.		Recommandation maintenue
1.1.5 Que les formulaires d'acte de vente du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés pour inclure une référence au plan de garantie et à l'administrateur de ce plan, afin d'assurer que les		Recommandation maintenue

acheteurs subséquents soient informés de l'existence d'un plan de garantie et que les notaires du Québec soient sensibilisés à l'intérêt de faire cette mention dans l'acte de vente.		
1.1.6 Que des modifications soient apportées à la législation de façon à s'assurer que tous les acomptes versés par les acheteurs de résidences en copropriété soient protégés, soit par un plan de garantie, soit par un dépôt en fidéicommiss chez un professionnel, soit par une caution. Dans les cas où un acompte sera versé à un professionnel en fidéicommiss, cet acompte ne pourra être versé par la suite au vendeur que lorsque l'acheteur détiendra un bon et valable titre de propriété sur la fraction de copropriété ou encore si ce versement à titre d'acompte avant la vente est garanti par un plan de garantie ou par une caution. Ces dispositions devraient également s'appliquer à toute somme payée au vendeur avant la vente, y compris celles versées lors d'une convention de préoccupation. Ces dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer.	Consensus sur le fait qu'il faut que le législateur intervienne afin d'imposer que les acomptes qui sont versés par des acheteurs fassent l'objet d'une protection, qu'il s'agisse d'un plan de garantie, d'un dépôt en fidéicommiss ou d'une caution. Le mode de protection des acomptes lui-même n'a pas été déterminé par les participants.	Recommandation maintenue Précision de la recommandation en ce qui a trait aux conventions de préoccupation. Celles-ci prévoient habituellement le paiement d'un acompte additionnel, souvent substantiel et il devrait être soumis à la recommandation 1.1.6. Elles prévoient généralement aussi le paiement de charges d'opération mensuelles ou autres telles que le chauffage des parties communes, l'entretien, l'électricité, etc. Ces charges d'opération ne devraient pas être couvertes par la recommandation 1.1.6.
1.1.7 Afin d'éviter toute apparence de conflits d'intérêts, les inspecteurs-conciliateurs appelés à se prononcer lors d'une réclamation par un acheteur devraient relever d'un organisme indépendant comme la Régie du bâtiment et non de l'administrateur du plan de garantie concerné.		Recommandation maintenue
1.2 L'information donnée aux acheteurs et l'accès aux registres du syndicat		
1.2.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information (art. 1788 et suiv. C.c.Q.) toutes les informations relatives au plan de garantie (identification de l'administrateur, numéro d'enregistrement de l'unité, contenu de la garantie, obligations du constructeur, procédure et délai de réclamation, référence à la brochure : <i>le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> , etc.), le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait, par exemple, être imposé par règlement.		Recommandation maintenue Ajout à la recommandation 1.2.1 : la note d'information devrait préciser s'il s'agit d'un plan de garantie obligatoire ou conventionnel. Dans le dernier cas, le texte de l'information ne pourrait sans doute pas être obligatoire, du moins, pas entièrement.
NOUVELLE RECOMMANDATION 1.2.1 (1) - 1		Les membres du Comité recommandent de plus que le code civil oblige le vendeur à indiquer au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 C.c.Q. la superficie de la partie privative, une description précise des espaces intérieurs et, le cas échéant, extérieurs qu'inclut cette superficie, la méthode utilisée pour la mesurer ainsi que les parties communes à

		usage restreint qui sont comprises, le cas échéant, dans cette superficie.
1.2.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter aux mentions obligatoires de la note d'information le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf, issu d'un recyclage ou transformé.		Recommandation maintenue
1.2.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir que le délai pour la faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q. ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.		Recommandation maintenue
1.2.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles visées à l'article 1787 C.c.Q. obligatoire même dans les projets de moins de dix (10) unités d'habitation (art. 1787 C.c.Q.).	À l'exception d'un seul participant (l'APCHQ) cette recommandation a fait l'objet d'un consensus lors du forum	Recommandation maintenue
NOUVELLE RECOMMANDATION 1.2.1 (4) - 1	Consensus à l'effet que les promoteurs devraient disposer d'outils, de guides leur permettant d'établir un budget réaliste.	Les membres du Comité recommandent que des documents d'information et des guides avec des modèles type de budget soient mis à la disposition des promoteurs afin de les aider dans leur devoir de préparation du budget prévisionnel du syndicat. Ils proposent aussi que de la sensibilisation soit faite auprès des promoteurs.
1.2.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Clarifier l'article 1069 C.c.Q. afin de préciser qu'il s'applique également au fonds de prévoyance ainsi qu'aux intérêts sur les arrérages.		Recommandation maintenue
1.2.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes.		Recommandation maintenue
1.2.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Dans le respect de l'article 37 du <i>Code civil du Québec</i> , obliger le syndicat à répondre rapidement à une demande d'informations pertinentes par un promettant-acheteur d'une fraction de copropriété, ou de son notaire, lorsque le promettant-acheteur est lié par une promesse d'achat, même pendant la période	Consensus à l'effet de rendre obligatoire pour le syndicat et, le cas échéant, son gestionnaire, la divulgation des informations demandées par les acheteurs. Les courtiers, agents, notaires, avocats	Recommandation maintenue

où il bénéficie d'une faculté de dédit.	devraient être sensibilisés à l'importance d'obtenir cette information et encouragés à le faire.	
1.2.1 (8) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Lors d'une revente d'une fraction de copropriété, obliger le vendeur à remettre à son promettant-acheteur, lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat attestant les éléments suivants : le montant des charges communes individuelles payables par le copropriétaire pour l'année en cours, l'état des charges et du fonds de prévoyance, le fait qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée, les travaux majeurs projetés, déclaration de tout jugement ou procédure judiciaire contre le syndicat ou le copropriétaire vendeur, l'existence d'un carnet d'entretien que le promettant-acheteur pourra consulter s'il le souhaite, le certificat de localisation de l'immeuble, la liste des parties communes réservées à l'usage restreint du copropriétaire vendeur, la police d'assurance du syndicat, les procès-verbaux, les budgets et les états financiers des deux dernières années, ainsi qu'un exemplaire certifié de la réglementation à jour applicable au syndicat. Cette obligation devrait être impérative et l'acheteur ne pourrait y renoncer.		Recommandation maintenue
1.2.1 (9) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Que l'acheteur de toute fraction de copropriété non actuellement assujettie aux articles 1785 et suivants, bénéficie d'une faculté de dédit de dix (10) jours et que le délai ne commence à courir que lorsque le document d'information complet a été remis à l'acheteur. Après la signature de l'acte de vente, si le document d'information n'a pas été remis ou s'il comporte des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur, ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente.	Consensus à l'effet qu'il ne semble pas pertinent d'instaurer une faculté de dédit autre que celle qui est déjà prévue dans la loi	Recommandation retirée
1.2.1 (10) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le syndicat, moyennant des frais raisonnables, à remettre à un copropriétaire, dans un délai de quinze (15) jours de la demande, le document d'information mentionné ci-dessus.		Recommandation maintenue
1.2.2 Sensibiliser les agents et courtiers immobiliers ainsi que les notaires et avocats à l'importance pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.		Recommandation maintenue
1.2.3 Si nos propositions de modifications au <i>Code civil du Québec</i> concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et		Compte tenue du retrait de la recommandation 1.2.1 (9), la proposition est modifiée comme suit afin d'enlever les

courtiers immobiliers, et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> , fassent mention de cette faculté de dédit et du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.		mots « de cette faculté de dédit et », à savoir : 1.2.3 Si nos propositions de modifications au <i>Code civil du Québec</i> concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et courtiers immobiliers et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> , fassent mention du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.
1.2.4 Qu'une brochure d'information destinée aux acheteurs d'une copropriété et aux copropriétaires soit préparée et mise à la disposition des acheteurs et des copropriétaires afin de les informer sur tous les aspects d'un achat et de la vie en copropriété. Un site Internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité.	Consensus sur cette proposition	Recommandation maintenue
1.2.5 Qu'un document d'information type soit préparé par le gouvernement du Québec et qu'il soit mis à la disposition des administrateurs et dirigeants des syndicats de copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité.		Recommandation maintenue
Nouvelle proposition 1.2.5 - 1		Un document type devrait être préparé et mis à la disposition des administrateurs et des gestionnaires pour les aider à remplir le devoir d'information qui leur incombe. De plus, toutes ces informations devraient être regroupées dans un site internet.
1.3 L'administration transitoire		
1.3.1 Que le <i>Code civil du Québec</i> ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soient modifiés afin de préciser clairement qu'aucun délai d'expiration d'une garantie par le promoteur ou toute autre personne sur les parties communes ne commence à courir tant que la rencontre de transition prévue ci-dessous suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs.		Recommandation maintenue

1.3.2 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié afin d'obliger le promoteur à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses et les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information et les dépenses réelles et les contributions au fonds de prévoyance réelles du premier exercice financier du syndicat qui doit comporter douze (12) mois. Les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information seront réputées être celles qui auraient dû être prévues, selon la loi. Une exception devrait être créée pour les cas où la différence est attribuable aux décisions du syndicat adoptées après l'assemblée de transition. De plus, les membres du Groupe de travail suggèrent de retenir un moyen afin d'assurer aux acheteurs une indemnisation lorsque les dépenses et contributions au fonds de prévoyance annoncées dans la note d'information sont insuffisantes. Cela pourrait être un dépôt en garantie par le promoteur, une couverture additionnelle du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou tout autre moyen qui assure que toute augmentation des dépenses attribuable à une sous-estimation du promoteur sera comblée sans puiser dans les coffres des acheteurs au début de la copropriété. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.	Consensus à l'effet que le budget prévisionnel préparé par le promoteur doit être réaliste	Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 1.3.2 - 1	Consensus à l'effet que les promoteurs devraient disposer d'outils, de guides leur permettant d'établir un budget réaliste.	Il est recommandé que des documents d'information et des guides avec des modèles type de budget soient mis à la disposition des promoteurs afin de les aider dans leur devoir de préparation du budget prévisionnel du syndicat. Ils proposent aussi que de la sensibilisation soit faite auprès des promoteurs.
1.3.3 Que l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur soient tenus de participer à une rencontre avec le conseil d'administration dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition, et de remettre aux administrateurs, lors de cette rencontre de transition, l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat, la gestion de l'immeuble et à la constitution des registres du syndicat.		Recommandation maintenue
1.4 Le plan de cadastre		
1.4.1 Que soient mis en œuvre tous les moyens pour essayer de maintenir un système d'avant-garde qui a fait ses preuves au Québec et qui assure une définition claire des parties communes		Recommandation maintenue

et des parties privatives : le plan de cadastre vertical tel que nous le connaissons maintenant. À cette fin, que soit étudiée la possibilité de réduire les vérifications effectuées par le ministère et de se reposer davantage sur le travail des arpenteurs-géomètres. Que puisse également être réduit le nombre d'informations qui apparaissent sur le plan actuel dans la mesure seulement où cela n'affecte pas la précision du plan de cadastre. De plus, nous suggérons que l'on envisage comme solution possible un système à deux vitesses où ceux qui le désirent pourraient payer des frais plus importants et obtenir un traitement prioritaire pour l'analyse et le dépôt d'un plan de cadastre vertical.		
1.4.2 Que ne soit pas retenue l'idée d'immatriculer l'immeuble au moyen d'un plan de cadastre en deux phases. Les membres considèrent que lors de l'acquisition d'un appartement en copropriété, l'acheteur doit pouvoir connaître de façon précise et définitive l'objet de son droit (superficie et situation) et cet objet ne doit pas être modifié par la suite.		Recommandation maintenue
1.4.3 Que, dans l'éventualité où est acceptée la réforme visant à faire disparaître une grande partie du gros œuvre du bâtiment du plan cadastral, le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à ce qu'une présomption de partie commune soit créée dans le <i>Code civil du Québec</i> . (art. 1044 C.c.Q. par exemple) afin de s'assurer que la teneur des parties communes et privatives demeure la même. En effet, la responsabilité des travaux, la répartition des charges, etc. dépendent en grande partie de la qualité commune ou privative d'un élément de construction.		Recommandation maintenue
1.4.4 Que soit développée une solution en cas de destruction d'un immeuble afin que le plan de cadastre vertical puisse être remplacé simplement après un nouveau mesurage de l'immeuble reconstruit.		Recommandation maintenue
1.4.5 Que toute aliénation d'une partie de lot en copropriété divise continue d'être interdite.		Recommandation maintenue
1.5 Le certificat de localisation		
1.5.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le promoteur à fournir à l'acheteur d'une fraction de copropriété un certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain une fois les travaux terminés et un certificat de localisation sur partie privative à jour une fois les travaux d'aménagements terminés sur la partie privative.		Recommandation maintenue
1.5.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le promoteur à fournir au		Recommandation maintenue

syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé, une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain démontrant les parties communes dûment complétées et une copie authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.		
1.5.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.		Recommandation maintenue
1.5.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Instaurer une règle transitoire aux termes de laquelle un délai de trois (3) ans est alloué aux copropriétés existantes pour obtenir un certificat de localisation à jour, et déposer ce document aux registres de la copropriété.		Recommandation maintenue
1.5.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété divise d'un immeuble du <i>Répertoire de droit/Nouvelle Série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à y prévoir que le syndicat a l'obligation de maintenir à jour le certificat de localisation global.		Recommandation maintenue
1.5.3 Que le formulaire de promesse d'achat utilisé par les agents et courtiers immobiliers soit clarifié relativement au certificat de localisation en copropriété divise et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables. Nous suggérons que les deux certificats de localisation globaux et sur partie privative soient exigés.		Recommandation maintenue
1.5.4 Que le formulaire « Promesse d'achat d'immeuble en copropriété divise lors d'une revente » du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié afin d'exiger les deux certificats de localisation globaux et sur partie privative, et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables.		Recommandation maintenue
1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement		
1.6.1 Afin d'assurer une meilleure protection du créancier hypothécaire et, en conséquence, une meilleure accessibilité du crédit hypothécaire des indivisaires, que la dernière partie de l'article 1021 C.c.Q. soit supprimée et que cet article se termine par les mots « à moins qu'il n'ait consenti au partage » si cela est jugé pertinent par le gouvernement du Québec.		Recommandation maintenue

DEUXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

2.1 Les assemblées de copropriétaires

2.1.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à ce que les majorités soient de soixante-quinze pour cent (75%) ou quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089 C.c.Q.		Recommandation maintenue quant à l'article 1097 C.c.Q. seulement
2.1.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à abroger l'exigence relative à la majorité ou aux trois quarts (3/4) des copropriétaires, selon le cas. Si cette proposition est acceptée, le Groupe suggère également que l'article 1091 C.c.Q. soit modifié pour être applicable aux copropriétés de moins de seize (16) fractions de copropriété. Si cette proposition est retenue, l'article 1099 devrait également être abrogé.		Recommandation maintenue quant à l'article 1097 C.c.Q. seulement
Nouvelle recommandation 2.1.1(2)-1		Il est recommandé que lorsqu'une assemblée est tenue avec un quorum réduit en application du deuxième alinéa de l'article 1089 C.c.Q., les décisions requérant actuellement une double majorité ne puissent être votées, malgré ce quorum réduit, que si au moins 50%+1 des voix des copropriétaires sont présentes ou représentées.
2.1.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Si la proposition précédente n'est pas retenue et que l'article 1099 est maintenu, il y aurait lieu d'y retirer les termes « en application de la présente section », afin de s'assurer qu'il soit applicable lorsque le syndicat est privé des droits de vote afférents à une fraction dont il est propriétaire. Il serait alors judicieux de préciser que cet article vise autant le cas où le nombre de voix est réduit, que celui où un copropriétaire est privé de son droit de vote (art.1076 et 1094 C.c.Q.)		Recommandation maintenue
2.1.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe		Recommandation maintenue

physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».		
2.1.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple à l'effet que l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat aux autres indivisaires de le représenter, tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin.		Recommandation maintenue
2.1.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1097 de façon à y retirer, au 2e alinéa, les mots « ainsi que la répartition du coût de ces travaux ».		Recommandation maintenue
2.1.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».		Recommandation maintenue
2.1.1 (8) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter une disposition obligeant le conseil d'administration à transmettre aux copropriétaires, à l'adresse apparaissant au registre du syndicat, le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la tenue de celle-ci.		Recommandation maintenue
2.1.1 (9) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103 le délai de soixante (60) jours de l'assemblée pour un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la tenue de l'assemblée.		Recommandation maintenue
2.1.1 (10) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue impérativement par la loi, et de façon également à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.		Recommandation maintenue
2.2 La gestion des copropriétés		
2.2.1 Qu'une brochure d'information destinée aux administrateurs et gérants (gestionnaires) d'une copropriété soit préparée et mise à la disposition des administrateurs et des gérants afin de les informer sur tous les aspects de l'administration. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission. À défaut, le gouvernement du Québec ou le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec avec la participation d'autres ordres	L'idée d'un guichet unique à partir duquel l'information serait diffusée et la formation offerte, ou du moins annoncée, vers lequel tous les copropriétaires et administrateurs auraient le réflexe de se tourner a fait l'objet d'un consensus.	Recommandation maintenue

professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.), pourraient en être responsables.		
Nouvelle recommandation 2.2.1-1	Grand constat au forum et lors des Journées de consultation : besoin criant pour les administrateurs d'avoir accès à de l'information et de la formation. Bien qu'elles soient actuellement accessibles sur internet et au sein des différentes associations de copropriétaires, plusieurs administrateurs sont démunis.	Le CEGEP St-Laurent, qui a participé aux Journées de consultation, s'est dit prêt à organiser, en collaboration avec d'autres institutions partenaires, de la formation pour les administrateurs et gestionnaires. Recommandation est faite que cette formation soit mise en place et que la promotion en soit faite auprès des syndicats et des copropriétaires.
2.2.2 Que le gestionnaire professionnel de copropriété, excluant les membres du conseil d'administration et le gestionnaire bénévole, soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. Les membres du Groupe de travail considèrent que le gestionnaire professionnel doit être assujéti à un code de déontologie et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance responsabilité, détenir un compte en fidéicomis distinct pour chaque syndicat qu'il gère, et qu'il doit exister un fonds d'indemnisation lié à un ordre professionnel protégeant le public eu égard aux agissements du gestionnaire. Cette exigence pourrait être spécifiée à l'article 1085 C.c.Q. Les membres du Groupe de travail ne se prononcent pas sur les champs de compétence exclusive d'un ordre professionnel ou d'un autre, mais soulignent que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec réclame dans son mémoire que l'activité de gestionnaire de copropriété devienne un acte exclusif pour l'administrateur agréé.	CONSENSUS a été atteint sur le fait que le gestionnaire professionnel doit faire l'objet d'obligations et de contrôle (code de déontologie, encadrement d'un ordre professionnel, assurance-responsabilité professionnelle, compte en fidéicomis distinct et fonds d'indemnisation).	Recommandation jugée importante et maintenue

2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment		
2.3.1 Le carnet d'entretien		
2.3.1.1 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à imposer au syndicat de copropriétaires d'établir un carnet d'entretien dressé par un membre d'un ordre professionnel, de faire les entretiens requis selon ce carnet d'entretien et de le réviser périodiquement.		Recommandation jugée importante et maintenue
Nouvelle proposition 2.3.1.1-1	Consensus à l'effet d'obliger le promoteur à fournir au nouveau conseil d'administration un carnet d'entretien du bâtiment, un mode d'emploi. Toutefois, Toutefois, compte tenu que tous les promoteurs ne sont pas de grandes entreprises dotées d'une structure administrative qui permette la préparation d'un tel document, pour les petits et les grands bâtiments, il serait nécessaire qu'ils soient encadrés, qu'un formulaire ou un guide leur soit fourni leur donnant l'information nécessaire ainsi que peut-être un ou des modèles.	Il est recommandé que : (1) Le promoteur soit tenu de fournir au conseil d'administration, lors de la rencontre de transition prévue au présent rapport, un carnet d'entretien. (2) Qu'un guide de préparation de ce carnet d'entretien soit préparé à l'intention des promoteurs et que les associations de constructeurs ou les plans de garantie collaborent à outiller leur membres dans la préparation de ce carnet d'entretien. (3) Qu'une mesure transitoire semblable à celle prévue pour l'établissement du fonds de prévoyance soit prévue concernant l'obligation du syndicat de constituer un carnet d'entretien (proposition 2.3.2.1(4)).
2.3.1.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à ce que le conseil d'administration ait le devoir d'établir un carnet d'entretien, de faire les entretiens requis et de réviser périodiquement le carnet d'entretien.		Recommandation maintenue
2.3.1.3 Que de l'information et de l'enseignement sur l'importance du carnet d'entretien et sur l'entretien lui-même soient accessibles aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission.		Recommandation maintenue

2.3.2 Le fonds de prévoyance		
2.3.2.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.		Recommandation jugée importante et maintenue
2.3.2.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Établir que ce fonds de prévoyance devrait être fixé selon un pourcentage de la valeur à neuf de l'immeuble telle que cette valeur est estimée aux fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons 1 % de la valeur à neuf de l'immeuble.	Consensus à l'effet que le taux proposé de 1% de la valeur à neuf de l'immeuble semble trop élevé. Consensus à l'effet que 5% du budget annuel est un taux nettement insuffisant dans la plupart des cas.	Recommandation jugée importante et modifiée comme suit : Suite à l'analyse économique qui se retrouve en quatrième partie du rapport, il est recommandé d'opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement (ou la valeur assurable) du bâtiment – plutôt que sur les charges communes – et de fixer à 0,5% le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme ait permis d'établir avec précision le coût et l'échelonnement dans le temps des travaux majeurs requis.
2.3.2.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir que le syndicat est tenu de faire un exercice prévisionnel au moyen d'une étude sur le fonds de prévoyance, menée par un membre d'un ordre professionnel. Cette étude devra être faite dans les trois (3) ans de la publication de la déclaration de copropriété. Il faudrait également prévoir qu'à partir de l'obtention de cette étude, le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance n'est plus le pourcentage prévu par la loi, mais le montant estimé par le professionnel.		Recommandation jugée importante et maintenue
2.3.2.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir, pour les copropriétés existantes, une mesure transitoire qui devrait imposer cette étude dans un délai de trois (3) à cinq (5) années suivant l'entrée en vigueur de la loi et prévoir que tant que cette étude n'est pas faite, le montant obligatoire est celui prévu par la loi.		Recommandation jugée importante et maintenue
2.3.2.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance		Recommandation jugée importante et maintenue

qui corresponde, soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre professionnel. À défaut d'étude par un professionnel, le montant inscrit devrait être réputé être le pourcentage prévu par la loi.		
2.3.2.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser que la consultation de l'assemblée des copropriétaires prévue à l'article 1072 C.c.Q. s'applique également à l'adoption de toute cotisation spéciale.		Recommandation maintenue
2.3.2.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Accorder au conseil d'administration, sous réserve de disposition contraire de la déclaration de copropriété, le pouvoir d'utiliser les fonds détenus dans le fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes.		Recommandation maintenue
2.3.2.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à inclure aux pouvoirs du conseil d'administration, celui de puiser à même le fonds de prévoyance pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.		Recommandation maintenue
2.3.2.3 Qu'une étude soit réalisée par le gouvernement du Québec afin de déterminer le pourcentage exact qui devrait être inclus au <i>Code civil du Québec</i> relativement à la contribution au fonds de prévoyance, en tenant compte des normes actuellement connues et appliquées, de la présence de parties privatives qui ne sont pas couvertes par le fonds de prévoyance, et de l'impact de cette disposition sur le budget des copropriétaires québécois.		Sans objet
Nouvelle recommandation 2.3.2.3-1		Il est recommandé et jugé important que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriétés de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.
2.3.3 Le financement des travaux		
2.3.3.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser que l'hypothèque mobilière sur les créances du syndicat permet au créancier d'exercer tous les droits du syndicat		Recommandation maintenue

contre les copropriétaires, y compris ceux résultant des articles 1069 C.c.Q. (recours contre l'acquéreur subséquent) et 2729 C.c.Q. (hypothèque légale).		
2.3.3.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes : (i) après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre sujet, sous réserve de ce qui suit; (ii) avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 C.c.Q. pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes.		Recommandation maintenue
2.3.3.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété proposé par la Chambre des notaires du Québec dans le <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> soit modifié afin d'accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière aux conditions proposées ci-dessus.		Recommandation maintenue
2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint		
2.4.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Remplacer la dernière phrase de l'article 1064 par la suivante : « Toutefois les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui y sont afférentes à l'exception des charges de réparations majeures et de remplacement. »		Recommandation maintenue
2.4.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Clarifier l'article 1072 C.c.Q. de façon à préciser la portée du mot « peut » y apparaissant actuellement. Le <i>Code civil du Québec</i> devrait prévoir que tous les copropriétaires contribuent aux charges liées au remplacement et aux réparations majeures des parties communes à usage restreint, en proportion de la valeur relative de leurs fractions, sauf exceptions prévues dans la déclaration de copropriété, le cas échéant. De plus, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.		Recommandation maintenue
2.5 L'assurance en copropriété		
2.5.1 Que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats,		Recommandation maintenue

relativement à l'assurance en copropriété et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon les prescriptions de la loi. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission.		
2.5.2 (1) Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins à tous les trois (3) ans.		Recommandation maintenue
2.5.2 (2) Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à prévoir que le conseil d'administration a le pouvoir de créer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel serait déposée une description des améliorations des parties privatives, sans toutefois que le syndicat ne soit tenu de le faire.		Recommandation maintenue
2.5.2 (3) Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à accorder le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices d'assurance individuelles et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.		Recommandation maintenue
2.5.3 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf.	CONSENSUS sur la question de l'évaluation périodique et ce, tant pour les grandes que les petites copropriétés, verticales ou horizontales.	Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.5.3 (1) - 1	Consensus sur le fait qu'une évaluation devrait être faite au moins à tous les cinq ans ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite.	Recommandation à l'effet que cette évaluation soit faite au plus à tous les cinq ans, ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite, le tout sans distinguer la grosseur de l'immeuble ni le type de copropriété.
2.5.3 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger les propriétaires de l'immeuble qui signent la déclaration de copropriété à verser aux registres de la copropriété une description d'une partie privative standard ou de plusieurs parties privatives si elles ont des standards différents. Une mesure transitoire devrait accompagner cette nouvelle	Consensus sur la nécessité que les registres du syndicat contiennent des informations qui permettent d'identifier les améliorations	Recommandation maintenue

obligation qui ne devrait s'appliquer que pour le futur.		
Nouvelle proposition 2.5.3 (2) -1	Consensus sur la nécessité de préciser dans la loi ce qu'est une amélioration	Il est recommandé que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à contenir une définition de ce que constitue une amélioration au sens de l'article 1073 C.c.Q.
2.5.3 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Spécifier que la franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.		Recommandation maintenue
2.5.3 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1073 en y ajoutant l'obligation pour le syndicat de contracter une assurance collective couvrant la responsabilité civile des administrateurs du syndicat agissant en cette qualité.		Recommandation maintenue
2.5.3 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier le 2 ^{ième} alinéa de l'article 2474 afin d'y préciser que l'assureur d'un syndicat de copropriétaires ne peut jamais être subrogé contre les membres du syndicat ou les personnes qui font partie de leur maison.		Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.5.3 (5) -1		Il est recommandé que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à obliger les copropriétaires à contracter une assurance-responsabilité individuelle.
Nouvelle recommandation 2.5.3 (5) - 2		Il est recommandé que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à y préciser que dans le cas des copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, que le syndicat de la copropriété initiale n'assure que les parties communes de la copropriété initiale et que les syndicats des copropriétés concomitantes assurent le reste du complexe immobilier correspondant aux parties communes et aux parties privatives des immeubles qu'ils administrent. Par ailleurs, chaque syndicat se devrait d'assurer sa responsabilité et celle de ses administrateurs.

2.6 Les registres du syndicat :		
2.6.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Harmoniser la version anglaise du 2 ^{ième} alinéa de l'article 1070 à celle de la version française en y ajoutant la traduction de l'expression « le cas échéant ».		Recommandation maintenue
2.6.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter à la liste des documents composant les registres du syndicat, le certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble.		Recommandation maintenue
2.6.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au syndicat les plans « tel que construit » de l'immeuble neuf ou des plans disponibles pour un immeuble non neuf, lors d'une rencontre de transition entre le promoteur, l'administrateur transitoire et les membres du conseil d'administration, tenue dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition comme nous l'avons recommandé ci-dessus à la section 1.3 du présent rapport.	CONSENSUS à l'effet que le syndicat a besoin d'avoir en main un plan annoté, accompagné de plans complémentaires ou tout autre mode de présentation, démontrant l'immeuble tel qu'il existe et non comme il a été initialement conçu.	Recommandation maintenue
2.6.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au nouveau conseil d'administration lors de cette rencontre de transition tous les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble dont notamment la liste des sous-traitants, les garanties de certains éléments de l'immeuble, les manuels d'instructions et d'opérations disponibles relatifs à certains éléments de l'immeuble (système de ventilation, ascenseurs, etc.)		Recommandation jugée importante et maintenue
2.6.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.		Recommandation maintenue
2.6.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Autoriser le syndicat à obtenir de l'architecte les plans disponibles de l'immeuble, moyennant évidemment le paiement des honoraires relatifs à l'émission des copies de ces plans. Cette modification pourra entraîner aussi des modifications au code de déontologie des architectes ou à toute autre loi les concernant.		Recommandation maintenue
2.6.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger l'acquéreur d'une fraction à dénoncer au syndicat son acquisition dans les quinze (15) jours de celle-ci en l'informant de son nom et de son adresse.		Recommandation maintenue
2.6.1 (8) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger tout copropriétaire à dénoncer		Proposition maintenue

au syndicat l'existence d'un bail, sa durée, ainsi que le nom et l'adresse de son locataire ou de l'occupant dans les quinze (15) jours de la signature du bail ou de la conclusion de la permission d'occuper.		
2.6.1 (9) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser les modalités d'accès aux registres du syndicat en assurant aux copropriétaires un accès le plus large possible, mais dans le respect de l'article 37 C.c.Q.		Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.6.1 (9) -1		Il est recommandé que les modalités d'accès au registre soient définies sur la base des règles suivantes, à savoir : Les copropriétaires ont droit de consulter les registres de la copropriété. La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus. La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir : (1) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé

		avec le conseil d'administration ou son représentant; (2) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter; (3) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration; (4) Les frais de consultations sont ceux fixées par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes; (5) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'elle désire. (6) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction, sous réserve de l'article 37 du <i>Code civil du Québec</i>.
2.6.1 (10) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser le droit du syndicat d'exiger des frais raisonnables de consultation des registres, lesquels seront déterminés conformément aux dispositions du règlement de l'immeuble.		Recommandation maintenue

2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété		
2.7.1 Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.	Consensus sur l'importance de proposer la médiation et de la rendre plus accessible aux copropriétaires et aux syndicats	Recommandation maintenue
2.7.2 Que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de confier à un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété aux copropriétaires et aux syndicats, d'offrir un tribunal dédié au règlement des conflits en copropriété, de faire de la prévention, et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté.		Recommandation maintenue
2.7.3 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser que la clause pénale fait partie de l'acte constitutif de copropriété de la déclaration de copropriété et qu'une mesure transitoire soit prévue pour les déclarations de copropriété actuelles dont la clause pénale est incluse dans le règlement de l'immeuble.		Recommandation maintenue
2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble		
2.8.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1096 de façon à y préciser que le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue ou qu'une disposition soit ajoutée afin de préciser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires pour la modification du règlement de l'immeuble.		Recommandation maintenue
2.8.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à ce : Que les modifications au règlement de l'immeuble soient consignées dans un registre distinct accessible aux copropriétaires et aux promettant-acquéreurs d'une fraction de copropriété. Ainsi, l'article 1070 devrait être modifié pour faire mention du registre des règlements et l'article 1060 modifié en conséquence. Il devrait être prévu un délai de trois (3) ans pour permettre aux copropriétés existantes de se conformer à cette obligation. Le syndicat devrait être tenu responsable de tout dommage découlant de son obligation de se conformer à cette obligation.		Recommandation maintenue

2.9 Les fusions et les scissions de copropriété		
2.9.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons que : Une assemblée distincte soit tenue dans chacun des syndicats de copropriété où l'accord de soixante-quinze pour cent (75 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée sera nécessaire pour : • autoriser le processus; • approuver le texte de la nouvelle déclaration de copropriété fusionnée à moins que ce dernier ne soit déjà inclus dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés; • accepter la nouvelle répartition des valeurs relatives établie par un évaluateur agréé dont le rapport est communiqué à l'assemblée, à moins que cette répartition ne soit déjà incluse dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés, et ce, malgré l'article 1102 C.c.Q.		Recommandation maintenue
2.9.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons : Qu'il soit mentionné dans la loi que le consentement des créanciers hypothécaires n'est pas requis, et que leur hypothèque subsiste sur la nouvelle fraction de copropriété créée, sans qu'aucun acte d'affectation hypothécaire ne soit nécessaire.		Recommandation maintenue
2.9.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons : Que le syndicat soit autorisé à procéder à toute cession de droit requise dans les parties communes ainsi qu'à la signature de la nouvelle déclaration de copropriété sans la signature des copropriétaires, à moins qu'une modification ne touche directement un copropriétaire.		Recommandation maintenue

2.9.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons : Que la fusion des personnes morales s'opère par la publication de la nouvelle déclaration de copropriété signée par tous les syndicats et comprenant aussi les cessions et transferts de droits immobiliers et mobiliers nécessaires.		Recommandation maintenue
2.9.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons : Qu'il soit possible de simplifier le processus lorsque la fusion est prévue avec détails dans la déclaration de copropriété de chaque syndicat.		Recommandation maintenue
2.9.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons : Que toutes les fusions réalisées avant l'adoption des modifications au <i>Code civil du Québec</i> soient considérées et qu'on détermine s'il est pertinent qu'elles soient ratifiées.		Recommandation maintenue
2.9.2 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les scissions de copropriété et de syndicats de copropriété, en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales, et en décrivant précisément le processus à suivre. Les modalités de scissions devront être étudiées et élaborées en tenant compte notamment de l'autorisation à obtenir, la répartition des valeurs relatives, les cessions de parties communes, la création de servitudes nécessaires le cas échéant, la participation des créanciers hypothécaires, la nature des actes à signer et à publier, l'identité des signataires, et la ratification des scissions déjà effectuées, etc.		Recommandation maintenue

2.10 Les copropriétés en difficulté		
2.10.1 Que le phénomène des copropriétés en difficulté soit surveillé dans le futur afin de s'assurer qu'il s'agit de cas d'exception.		Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.10.1-1		Il est recommandé que la loi soit modifiée afin de prévoir la nomination d'un administrateur judiciaire par le tribunal dans les cas où le syndicat se retrouve dans une impasse.
Nouvelle recommandation 2.10.1-2		Il est recommandé que l'article 1103 C.c.Q. soit modifié à l'exemple du code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité d'annuler une décision ou de réformer une décision et que dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
Nouvelle recommandation 2.10.1-3		Il est recommandé qu'un pouvoir similaire soit accordé au tribunal concernant les décisions du conseil d'administration qui seraient adoptées de mauvaise foi ou en cas d'abus de majorité ou de minorité.
TROISIÈME PARTIE : LES MODIFICATIONS TACITES À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ		
Nouvelle recommandation 3.0		Les membres du Comité recommandent avec insistance que le code civil soit modifié de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être apportée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite en les formes prescrites à défaut de quoi elle ne peut être valide, les modifications tacites étant interdites.

QUATRIÈME PARTIE : LES INCIDENCES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES DES MESURES PROPOSÉES		
Nouvelles recommandations		Voir les recommandations 2.3.2.1 (1), 2.3.2.1 (2) et 2.3.2.3-1
CONCLUSION GÉNÉRALE		
Suggestion 5.1		Les analyses financières que contient le rapport pourraient, le cas échéant, être complétées par d'autres études plus pointues. En particulier, et dans la mesure où ni les audiences, ni le Forum n'auront permis de déterminer la proportion de copropriétés qui connaissent des difficultés comme celles relatives aux présentes – ce qui débordait nettement le cadre de ce mandat –, les membres du Comité sont d'avis qu'il serait pertinent qu'un sondage scientifique soit réalisé afin d'identifier la nature et la fréquence des problèmes, le type de copropriété concerné, leur taille, leur situation géographique, etc., et ce de façon à aider le législateur à mieux cerner les initiatives à entreprendre à court et moyen termes dans ce dossier.

Nouvelle recommandation 5.2		Les membres recommandent au ministre de la Justice et à l'Ordre de la Chambre des notaires du Québec de maintenir l'existence du Comité consultatif de la copropriété qui pourrait, un peu à l'exemple de la Commission de la copropriété en France, être mis en contact avec les personnes mandatées au même effet en Ontario en vue d'échanger. Il pourrait surtout organiser et superviser la tenue périodique, peut-être annuelle, de la table de discussion en copropriété et enfin, faire rapport périodique au ministère de la Justice de ses activités.
---	--	--