



MODERNISATION DE LA LÉGISLATION DANS LE DOMAINE DE L'HABITATION

PORTRAIT DES MESURES

Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

MOT DE LA MINISTRE



Je suis fière que notre gouvernement modernise les façons de faire en matière d'habitation et procède à la plus importante réforme de la Régie du logement. J'en profite d'ailleurs pour remercier tous les acteurs et les groupes concernés avec qui nous avons travaillé en concertation sur ce dossier. Grâce aux mesures qui seront mises en œuvre, les locataires, les locateurs, les copropriétaires et les acheteurs résidentiels seront entre autres mieux protégés. Encore une fois, nous plaçons l'intérêt des Québécoises et des Québécois au cœur de nos actions et de nos décisions.

 **Andrée Laforest**, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

MISE EN CONTEXTE

Le projet de loi 16 : *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, a été adopté le 5 décembre 2019 à l'Assemblée nationale, puis sanctionné le 11 décembre.

Cette loi permettra entre autres de réformer la Régie du logement, d'améliorer la réglementation de la copropriété divise et d'établir une certification reconnaissant la qualification des inspecteurs en bâtiment.

La mise en œuvre des mesures s'étalera sur une période d'un à trois ans.

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

La majorité des États américains et trois provinces canadiennes encadrent la profession d'inspecteur en bâtiment. Actuellement au Québec, il n'y a aucune norme en ce sens ni formation ni permis requis. Il en résulte donc que la qualité des services offerts varie d'un inspecteur à l'autre.

En parallèle, les autres professionnels qui interviennent dans les transactions immobilières, comme les notaires, les architectes, les ingénieurs ou encore les courtiers immobiliers, font tous l'objet d'un encadrement.



Ainsi, une certification reconnaissant qu'un inspecteur en bâtiment est qualifié sera établie par la Régie du bâtiment du Québec.

Les consommateurs et les acheteurs pourront avoir davantage confiance, puisqu'ils auront recours aux services d'un inspecteur en bâtiment qualifié qui sera en mesure de leur donner l'heure juste.

Des travaux sont en cours afin de déterminer les conditions et les modalités relatives à cette certification. Un registre public des titulaires de certificat d'inspecteur en bâtiment sera aussi mis en place.

Cette démarche répond à des demandes du grand public, du milieu de l'inspection en bâtiment et du courtage immobilier.

COPROPRIÉTÉ DIVISE

Le parc de copropriétés divisées au Québec compte environ 329 000 unités, soit 12 % de l'ensemble des habitations. Selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, l'âge moyen des copropriétés divisées est de 29 ans. Le parc se fait donc vieillissant, ce qui entraîne des travaux d'entretien, de rénovation et de mise aux normes. Ce contexte constitue un enjeu majeur pour les copropriétaires.

Le gouvernement du Québec souhaite préserver de façon durable ce type d'habitation, en améliorer le fonctionnement et protéger davantage les acheteurs d'unités neuves ou existantes.

Les mesures sur la copropriété divisée découlent de recommandations du rapport du Comité consultatif sur la copropriété de 2012. Elles ont été élaborées en collaboration avec les principales organisations et ordres professionnels concernés.

FONDS DE PRÉVOYANCE

Au Canada, dans huit provinces et un territoire, la réalisation d'une étude sur le fonds de prévoyance d'une copropriété divisée est obligatoire.

Selon un sondage diffusé en 2015 par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, la Fédération des chambres immobilières du Québec et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, 41 % de 850 administrateurs de copropriétés ont affirmé que les sommes disponibles dans leur fonds de prévoyance étaient insuffisantes au moment de réaliser des travaux majeurs.

- ✓ Dans le cas où un promoteur a le contrôle de la copropriété, les sommes à verser au fonds de prévoyance par les copropriétaires devront correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, jusqu'à ce qu'il obtienne une étude sur ce fonds.
- ✓ Tous les cinq ans, le conseil d'administration d'une copropriété devra faire effectuer une étude afin d'évaluer les sommes à verser dans son fonds de prévoyance. Les contributions annuelles des copropriétaires à ce fonds devront être fixées sur la base des recommandations de cette étude.

Toute étude devra être effectuée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement du Québec. Celui-ci désignera notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à la réaliser. Des travaux sont prévus en 2020 afin de déterminer ces normes.

CARNET D'ENTRETIEN

- ✓ Le conseil d'administration d'une copropriété sera obligé de tenir un carnet d'entretien et de le faire réviser périodiquement. Des délais seront déterminés par un règlement du gouvernement du Québec en la matière.
- ✓ Le syndicat d'une copropriété aura aussi l'obligation de tenir à jour une attestation sur l'état de la copropriété, et d'en remettre une copie à tous les copropriétaires qui en font la demande.

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien ainsi que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser seront déterminés par un règlement du gouvernement du Québec.

Le Québec sera précurseur en la matière au Canada.

PLANS ET DEVIS

- ✓ Les promoteurs seront obligés de fournir les certificats de localisation ainsi que tous les plans et devis disponibles, dont ceux liés aux modifications substantielles apportées à l'immeuble, au syndicat d'une copropriété divisée.

ACOMPTÉ VERSÉ PAR LES ACHETEURS

- ✓ Des dispositions sont prévues afin d'assurer la protection des acomptes versés par les acheteurs résidentiels aux promoteurs et aux constructeurs de copropriétés divisées, à compter du 10 janvier 2020, date d'entrée en vigueur de la Loi.
- ✓ Une autre disposition oblige les promoteurs et les constructeurs de copropriétés divisées à remettre l'acompte aux acheteurs résidentiels lorsque leur unité de copropriété n'aura pas été livrée à la date convenue.

Celle-ci peut référer à un moment précis ou à une période de temps pouvant s'échelonner sur quelques mois, par exemple, l'automne 2020. La date convenue correspondra alors à la dernière journée de l'automne. Une clause dans le contrat préliminaire peut aussi prévoir que cette date puisse être modifiée à la suite d'un imprévu, si les parties sont d'accord.

GOVERNANCE

- ✓ Les règles sont modifiées pour faciliter le processus de gouvernance d'une copropriété divisée. Elles permettent d'offrir une meilleure protection aux copropriétaires en cas de décision prise de mauvaise foi ou de façon abusive par le conseil d'administration.
- ✓ Le conseil d'administration doit informer les copropriétaires de ses décisions dans un délai de 30 jours.
- ✓ Il doit également consulter l'assemblée des copropriétaires avant d'établir une cotisation spéciale ou d'hypothéquer les créances du syndicat.
- ✓ Dans des cas exceptionnels, le tribunal peut modifier une décision du conseil d'administration.
- ✓ Un copropriétaire qui n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois ne peut faire partie du conseil d'administration.

RÉGIE DU LOGEMENT

Au cours des dernières années, la Régie du logement a mis de l'avant de nombreuses initiatives afin d'optimiser certains aspects de son fonctionnement et d'être en mesure d'améliorer ses services, dont les délais moyens pour une première audience.

Toutefois, la modernisation du processus de traitement des demandes doit se poursuivre afin que les locataires et les locateurs aient accès à de meilleurs services. D'autant plus qu'au Québec, environ 40 % des ménages sont locataires.

Le gouvernement du Québec réalise la plus importante réforme de la Régie du logement depuis sa création en 1980.

- ✓ **La Régie du logement sera dorénavant désignée sous le nom de Tribunal administratif du logement afin que son véritable rôle soit bien représenté.**
- ✓ **Différents moyens seront mis en œuvre pour lui permettre de mieux assumer ses responsabilités. Ils viseront principalement à :**
 - **diminuer le délai de traitement et l'inventaire des demandes;**
 - **réduire les remises d'audience;**
 - **favoriser la conciliation entre les locataires et les locateurs;**
 - **optimiser l'utilisation de la visioconférence.**
- ✓ **Les personnes dont l'âge ou l'état de santé le requiert, celles qui ont des difficultés de maîtrise de la langue ou encore celles qui vivent dans une situation de vulnérabilité pourront être assistées d'une personne de confiance lors de l'audience.**

Lors du budget 2019-2020, le gouvernement du Québec a annoncé un rehaussement de 23,8 M\$ sur cinq ans pour la Régie du logement. Cette somme a été réservée pour embaucher 30 nouveaux préposés aux renseignements, du personnel de soutien et d'encadrement et 10 nouveaux régisseurs ainsi que pour mettre en place un nouveau bureau sur l'île de Montréal. Cette démarche appuiera ainsi les nouvelles mesures mises de l'avant.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Un énorme travail de concertation a été fait afin de mettre en place une nouvelle mesure pour enrayer la maltraitance, le harcèlement et l'intimidation envers les locataires.

- ✓ **Les pouvoirs des administrateurs et des dirigeants d'un organisme d'habitation seront suspendus si l'un d'entre eux commet des gestes de maltraitance, de harcèlement ou d'intimidation envers un locataire ou un occupant de son immeuble, ou s'il n'a posé aucun geste pour y mettre fin.**
- ✓ **Une municipalité pourra contribuer à un projet résidentiel, d'une coopérative ou d'un organisme à but non lucratif soutenu par la Société d'habitation du Québec, réalisé dans une municipalité voisine, notamment lorsqu'elle ne peut accueillir un tel projet chez elle.**

Les citoyens concernés pourront donc demeurer dans leur région, dans un environnement qui leur tient à cœur, auprès de leurs proches.
- ✓ **Seuls les organismes à but non lucratif membres d'une fédération régionale ou nationale en habitation pourront obtenir de l'aide financière de la Société d'habitation du Québec.**

Le gouvernement du Québec réduit ainsi les risques de mauvaise gestion de cette aide.

MILIEU MUNICIPAL

- ✓ **Les municipalités pourront soutenir financièrement les propriétaires de résidences privées pour aînés certifiées par le ministère de la Santé et des Services sociaux, et ce, tant sur leur territoire qu'à l'extérieur de celui-ci. La période de financement sera déterminée par la municipalité.**

Ainsi, les aînés pourraient avoir accès à un environnement de vie sécuritaire où ils se sentent bien, tout en demeurant le plus près possible de leurs proches et de leur communauté.

FOIRE AUX QUESTIONS SUR LES MESURES LIÉES À LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

1 Est-ce que les dispositions sur l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont présentement en vigueur ?

Non. Elles seront en vigueur lorsqu'un règlement du gouvernement du Québec aura été adopté, soit en 2021, selon les prévisions actuelles.

2 À partir de quand l'obtention d'une étude sur le fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien sera-t-elle obligatoire ?

Elle sera obligatoire à compter du jour suivant les trois premières années d'entrée en vigueur du règlement du gouvernement du Québec en la matière. S'il est adopté en 2021 comme prévu, les documents seront donc exigés à compter de 2024.

C'est le conseil d'administration de la copropriété divise qui devra obtenir ces documents. Cependant, cette obligation incombera plutôt au promoteur s'il détient le contrôle sur le syndicat au moment de l'entrée en vigueur du règlement du gouvernement du Québec ou s'il vient tout juste de le perdre.

3 Quels ordres professionnels seront responsables de la réalisation des études sur le fonds de prévoyance ?

Ils seront déterminés dans un règlement du gouvernement du Québec qui devrait être adopté en 2021.

4 Est-ce que la réalisation d'une étude sur le fonds de prévoyance et la tenue d'un carnet d'entretien seront obligatoires tant pour les petites que les grandes copropriétés divisées ?

Oui. Cependant, dans les modalités de réalisation et de révision de ces deux documents, qui seront déterminées par un règlement du gouvernement du Québec, certains critères seront considérés, notamment en ce qui a trait au nombre d'unités d'une copropriété. Aussi, le règlement pourrait tenir compte de différentes modalités permettant de s'assurer que les copropriétaires puissent assumer les obligations financières afférentes. Sans compter que les modalités seront établies en collaboration avec les acteurs concernés.

5 Pour combien d'années l'étude sur le fonds de prévoyance sera-t-elle valide ?

Pour cinq ans. Après cette période, le conseil d'administration d'une copropriété divise devra faire effectuer une nouvelle étude afin d'évaluer les sommes à verser dans son fonds de prévoyance, en fonction de l'évolution du bâtiment.

6 Après combien d'années le carnet d'entretien devra-t-il être mis à jour ?

Ce délai sera établi dans un règlement du gouvernement du Québec qui devrait être adopté en 2021.

7 Est-ce que le conseil d'administration ou l'assemblée des copropriétaires pourront refuser de faire réaliser l'étude sur le fonds de prévoyance et de tenir un carnet d'entretien ?

Non. Cette démarche sera obligatoire pour tous. Or, c'est le conseil d'administration qui sera responsable d'obtenir une étude sur le fonds de prévoyance. Il sera aussi chargé de fixer les sommes qui devront y être versées par les copropriétaires, notamment sur la base des recommandations qui seront formulées dans l'étude.

Aussi, il devra obtenir un carnet d'entretien et le tenir à jour de façon à ce que les copropriétaires et les futurs acheteurs soient en mesure de connaître les travaux requis sur le bâtiment à court et à long termes. Ainsi, ils pourront mieux déterminer si le fonds de prévoyance sera suffisant pour les réaliser ou s'ils risquent de payer des cotisations spéciales.

8 Quels acomptes versés par les acheteurs résidentiels aux promoteurs ou aux constructeurs de copropriétés divisées sont visés par la nouvelle mesure de protection ?

Les acomptes pour l'achat d'une unité résidentielle d'une copropriété divise doivent être protégés si le contrat préliminaire a été conclu à compter du 10 janvier 2020, date d'entrée en vigueur de la Loi.

9 Les acomptes versés par les acheteurs résidentiels aux promoteurs ou aux constructeurs de copropriétés divisées peuvent-ils actuellement être déposés dans un compte en fidéicommis afin d'être protégés ?

Non. Actuellement, les acomptes qui doivent être protégés peuvent l'être par un plan de garantie, une assurance ou un cautionnement. Un acompte pourra également être protégé dans un compte en fidéicommis lorsqu'un règlement du gouvernement du Québec sera adopté en cette matière, probablement en 2020.

10 Quand précisément les promoteurs seront-ils obligés de remettre l'acompte aux acheteurs résidentiels dans le cas où leur unité de copropriété n'aura pas été livrée à temps ?

Ils devront leur remettre cet acompte lorsqu'une unité de copropriété n'aura pas été livrée à la date convenue dans le contrat préliminaire. Celle-ci peut référer à un moment précis ou à une période de temps pouvant s'échelonner sur quelques mois, par exemple, l'automne 2020. La date convenue correspondra alors à la dernière journée de l'automne.

Une clause dans le contrat préliminaire peut aussi prévoir que cette date puisse être modifiée à la suite d'un imprévu, si les parties sont d'accord.



*Affaires municipales
et Habitation*

Québec 