

Journée d'échanges sur la copropriété divise

11 mai 2018

CAHIER DU
PARTICIPANT

Journée d'échanges sur la copropriété divise

Centre des affaires Renaissance
Vendredi 11 mai 2018, 9 h 30

DÉROULEMENT DE LA JOURNÉE

9 h	Accueil des participants
9 h 30	Mot de bienvenue et présentation du déroulement de la journée
9 h 40	Allocution d'ouverture de la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, M^{me} Lise Thériault
9 h 50	État de situation sur la copropriété divise M. Daren King, économiste à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec M ^e Ann-Marie Hébert Caron, avocate au ministère de la Justice du Québec
10 h 20	Période d'échanges sur l'état de situation sur la copropriété divise
10 h 45	Pause
11 h	Carnet d'entretien et fonds de prévoyance M. Jean-Philippe Brosseau, directeur principal chez Raymond Chabot Grant Thornton M. Réjean Touchette, technologue professionnel en architecture, président et propriétaire de l'entreprise Cossette & Touchette
11 h 40	Période d'échanges sur le carnet d'entretien et les fonds de prévoyance
12 h 30	Dîner
13 h 45	Gouvernance et protection des copropriétaires M ^e Yves Joli-Cœur, secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec et avocat émérite associé au cabinet de Grandpré Joli-Cœur M ^e Jean-Luc Roy, notaire chez PME INTER Notaires
14 h 30	Période d'échanges sur la gouvernance et la protection des copropriétaires
15 h	Mot de clôture de M^{me} Lise Thériault
15 h 15	Fin de l'événement

ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Depuis 2009, les copropriétés ont augmenté leur part de marché de 40 % au Québec. En 2017, elles représentaient 11,7 % des unités résidentielles comparativement à 8,3 % en 2009. Leur valeur moyenne était estimée par leurs propriétaires à 253 180 \$ en 2016. Par ailleurs, les données du recensement réalisé la même année nous révèlent que la copropriété est le mode d'habitation privilégié par les moins de 40 ans et les plus de 65 ans.

Le Groupe de travail sur la copropriété, dont le rapport a été rendu public en 2011, et le Comité consultatif sur la copropriété, qui a quant à lui déposé son rapport en 2012, proposaient de modifier certaines dispositions du Code civil du Québec relatives à la copropriété. Depuis, le ministère de la Justice a préparé un projet de loi modifiant le Code civil reprenant la plupart des recommandations du Comité consultatif.

Entre temps, cinq provinces ont modifié leurs lois et leurs règlements sur la copropriété. Ces modifications viennent corroborer les recommandations du Comité consultatif.

Dans le contexte où la copropriété connaît un essor au Québec, est-il bénéfique que le gouvernement intervienne, à ce moment-ci, dans ce segment du marché immobilier ?

Depuis le dépôt du rapport du Comité consultatif sur la copropriété, en 2012, y a-t-il de nouveaux éléments qui doivent être ajoutés aux recommandations du Comité consultatif et qui doivent être considérés par le gouvernement dans le cadre d'un éventuel projet de loi modifiant le Code civil sur la copropriété divise ? Est-ce que des éléments justifieraient que le gouvernement change d'orientation dans ce dossier ?

Selon vous, est-ce que les nouvelles règles concernant le financement hypothécaire vont aider le marché de la copropriété ?

Est-ce que le gouvernement du Québec devrait intervenir en matière de financement hypothécaire des copropriétés, qu'elles soient divisées ou indivises, et ce, en fonction de ses champs de compétence ?

CARNET D'ENTRETIEN ET FONDS DE PRÉVOYANCE

En 2016, 3,7 % des copropriétés nécessitaient des réparations majeures. Toutefois, ce pourcentage grimpait à 4,5 % pour les propriétés construites entre 1981 et 1990, à 6,8 % pour celles construites entre 1960 et 1980 et à 10,4 % pour celles construites avant 1960. Actuellement, les dispositions du Code civil prévoient que la contribution au fonds de prévoyance doit être d'au moins 0,5 % de la contribution aux charges communes. Toutefois, un consensus s'est établi selon lequel cette contribution est insuffisante.

Le Groupe de travail sur la copropriété avait, entre autres, recommandé de consacrer annuellement 1 % du coût de remplacement à neuf du bâtiment au fonds de prévoyance. Le Comité consultatif sur la copropriété proposait plutôt l'application d'un pourcentage minimal de 0,5 %, et ce, jusqu'à ce qu'une étude sur le fonds de prévoyance soit réalisée et que, par la suite, la contribution soit fixée selon ce qui est prévu dans l'étude.

La plupart des provinces canadiennes exigent que la contribution au fonds de prévoyance soit fixée en fonction de ce qui est prévu dans l'étude sur le fonds de prévoyance. Le gouvernement du Québec devrait-il également suivre cet exemple ?

De quelle durée devrait être la période accordée aux promoteurs et aux syndicats pour procéder à une étude sur le fonds de prévoyance et à la mise à jour de celle-ci ?

Est-ce qu'il y a lieu d'échelonner la mise en œuvre de la loi dans le temps, par exemple, selon la taille ou l'année de construction des copropriétés ?

Est-ce qu'il y aurait lieu d'exclure les petites copropriétés des dispositions sur le fonds de prévoyance tout en les assujettissant au carnet d'entretien ?

Si oui, que proposez-vous ?

Selon l'analyse d'impact de la firme Raymond Chabot Grant Thornton, la plupart des firmes de technologues professionnels et d'ingénieurs-conseils consultées réalisent une étude intégrée incluant le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance. Est-ce qu'il ne serait pas plus simple de prévoir une étude intégrée dans la loi, avec une seule période de mise en œuvre et un même délai de renouvellement ?

Est-ce que le montant de la somme qui doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble, pour les fins de l'assurance, devrait être évalué en même temps ?

GOVERNANCE ET PROTECTION DES COPROPRIÉTAIRES

Lors de l'achat d'une fraction de copropriété neuve, les acheteurs peuvent rencontrer certains problèmes notamment en ce qui a trait aux acomptes versés aux promoteurs puisque ces acomptes ne sont protégés par la loi que si la copropriété est couverte par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Par ailleurs, au moment de la revente d'une fraction de copropriété, certaines informations qui seraient nécessaires aux acheteurs éventuels peuvent être difficiles à obtenir. On pense entre autres à l'état du fonds de prévoyance, à l'état de l'immeuble, à son entretien et aux finances de la copropriété.

Le fonctionnement de la copropriété pose aussi certains problèmes tels que la difficulté d'accès aux modifications faites à la déclaration de copropriété et au règlement de l'immeuble, le faible taux de participation aux assemblées de copropriétaires, l'absence de dispositions spécifiques sur les pouvoirs des conseils d'administration et l'encadrement de la fonction de gérant.

Depuis le dépôt du rapport du Comité consultatif sur la copropriété et compte tenu des modifications législatives et réglementaires récentes des autres provinces et territoires au Canada, est-ce que de nouveaux éléments en matière de gouvernance et de protection des acheteurs se sont ajoutés et doivent être considérés par le gouvernement dans le cadre d'un éventuel projet de loi modifiant le Code civil sur la copropriété divise ?

Par exemple, considérez-vous que le gouvernement doit créer un organisme pour régler les conflits en matière de copropriété ?

Lors du dépôt du projet de loi n° 150, dont un chapitre porte sur l'assurance des copropriétés, plusieurs groupes ont déposé leurs commentaires auprès du ministre des Finances. Est-ce que de nouveaux éléments doivent être considérés ?

