

RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Projet de loi n°67

Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions

Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

27 octobre 2020

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
1312, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H2L 1M2
Téléphone : 514 916-7427
Site web : www.rgcq.org



Présentation du RGCQ

Fondé en 1999, le RGCQ est un organisme à but non lucratif qui réunit des syndicats de copropriétaires, des copropriétaires et des professionnels du domaine de la copropriété. Le RGCQ prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Depuis vingt ans, le RGCQ contribue à l'information de ses membres et du public en organisant des activités de formation et de sensibilisation, ainsi qu'en dispensant des conseils grâce à son équipe d'experts en gestion de copropriété. Le RGCQ est présent à travers le Québec et en particulier à Montréal, Québec et dans l'Outaouais grâce à ses trois chapitres.

Introduction

Le projet de loi 16, adopté en décembre 2019, a modernisé le paysage de la copropriété québécoise en introduisant de nouvelles exigences, de nouvelles obligations et de nouveaux droits pour toutes les parties prenantes. La plupart de ces nouveautés étaient attendues et bienvenues. 10 mois après l'entrée en vigueur de certaines mesures, le projet de loi 67 est l'occasion de se pencher brièvement sur la situation des copropriétés pour apporter des retouches ciblées au cadre législatif existant.

En plus des modifications proposées par le gouvernement à l'article 1791.1, le RGCQ a identifié l'article 1083.1, et plus largement la question de l'accès aux plans et devis de l'immeuble par le syndicat, comme étant un domaine où des interventions légères auraient des effets bénéfiques.

Les révisions et ajouts que nous proposons sont ciblés, proportionnés et répondent à des carences constatées sur le terrain. Par ailleurs, ils n'entraînent aucune dépense supplémentaire, et n'alourdissent le fardeau d'aucune partie prenante. Au contraire, ils permettront de clarifier certaines situations ambiguës au bénéfice de tous.

Protection des acomptes

Modifications proposées par le gouvernement

Le projet de loi 67 propose de modifier l'article 1791.1 afin qu'il se lise comme suit (nous soulignons les ajouts proposés et barrons le retrait proposé) :

1791.1 Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel ~~déterminé~~ selon les conditions et les modalités déterminées par règlement du gouvernement.

L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement.

L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue selon les conditions et les modalités déterminées par règlement du gouvernement.

Recommandations

Le RGCQ a récemment procédé à un tour d'horizon des protections offertes sur le marché pour répondre aux exigences de l'article 1791.1, entré en vigueur le 10 janvier 2020. Les formules proposées sont nombreuses. Les protections qui nous ont été présentées semblent satisfaisantes dans l'ensemble, mais il n'existe aucun critère pour évaluer objectivement et *a priori* leur solidité.

En effet, outre l'obligation de résultat énoncée à l'article 1791.1, ainsi qu'une liste des moyens offerts pour y arriver, l'ensemble des parties prenantes interrogées a souligné l'absence d'encadrement ou de balises claires qui permettent de s'assurer que la protection offerte est effective. Plusieurs autres questions restent en suspens et nécessitent une réflexion approfondie.

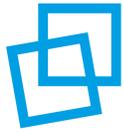
En effet, il n'existe aujourd'hui aucun moyen pour un acheteur de vérifier la solidité de la protection offerte par le promoteur. Il s'agit d'un processus entièrement déclaratif. L'article 1791.1 permet de nombreuses formules et rien n'empêche un particulier ou une entreprise créée pour l'occasion de se porter garant des acomptes sans avoir à faire la preuve de sa capacité à honorer son engagement. Rien n'oblige les groupes et individus qui décident de protéger des acomptes à montrer patte blanche et à prouver la solidité de leur montage financier. Charge à l'acheteur potentiel de faire confiance au promoteur, au risque de perdre ses acomptes, ou de creuser la question, au risque de perdre son opportunité d'acheter dans le projet.

L'article 1791.1 ne prévoit pas non plus de moyen de dénoncer un manquement ou une faille dans la protection fournie par le promoteur, lorsque la couverture est incomplète ou si elle venait à expirer au milieu du projet. Il n'y a pas non plus de limites à la combinaison des différents moyens proposés, ce qui peut mener à des situations confuses et complexes lorsque la protection est répartie entre plusieurs acteurs. Qui compensera les premiers dollars réclamés et qui complètera par la suite en cas de couverture multiple? Tous ces points peuvent être réglés par des contrats bien rédigés, mais rien dans la loi ne clarifie cette situation. Le préjudice sera très élevé si des acheteurs doivent s'adresser aux tribunaux pour éclaircir cette question en cas de faillite d'un promoteur. Il serait beaucoup plus judicieux de prévoir des mécanismes simples et clairs dans un règlement, qui seraient reproduits explicitement dans les contrats au besoin.

Ainsi, la formulation actuelle de 1791.1, trop vague, permet de contourner l'intention derrière cet article, voire de le neutraliser complètement. Cette situation est dangereuse pour les acheteurs, qui pourraient ne pas être couverts alors qu'ils croient l'être. Elle est aussi inéquitable pour les entreprises et les organisations qui offrent une protection de qualité et qui pourraient subir une concurrence déloyale de la part d'intervenants peu scrupuleux.

Le RGCQ préconise la voie réglementaire pour y remédier et appuie donc la modification proposée dans le premier alinéa, pourvu qu'elle permette au règlement de préciser les conditions et les modalités qui s'appliquent à tous les moyens de protection proposés. La modification proposée ouvre toutefois la porte à une interprétation restrictive de la portée du pouvoir réglementaire, qui laisserait croire que la précision n'est apportée qu'au dépôt dans un compte en fidéicomis, tel qu'actuellement. Pour éviter tout malentendu, nous recommandons l'ajout d'une virgule avant la modification pour que le premier alinéa se lise comme suit :

1791.1 Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement, ou un dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel, selon les conditions et les modalités déterminées par règlement du gouvernement.



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Par ailleurs, quant à l'introduction d'un pouvoir réglementaire pour encadrer la remise des acomptes en cas de retard à la livraison, le RGCQ s'interroge sur la pertinence de cet ajout. Sans préjuger du contenu du règlement qui viendra encadrer cet aspect du processus, nous soulignons que les contrats de vente peuvent déjà prévoir des mécanismes qui permettent d'ajuster le délai de livraison de l'unité, ce qui nous paraît être une solution adéquate. Si des précisions devaient être ajoutées par règlement, nous devrions recommander que ces dispositions soient obligatoirement reproduites dans les contrats, afin d'éviter que les consommateurs aient à se référer au règlement pour compléter les stipulations du contrat. Il faudra aussi être vigilant quant au contenu et à la portée de ces dispositions, au risque qu'elles diluent grandement la protection offerte aux acheteurs.

Le RGCQ est aussi d'avis que la modification de l'article 1791.1 ne doit pas retarder les consultations réglementaires sur les autres éléments émanant du projet de loi 16, notamment le carnet d'entretien et les études du fonds de prévoyance.

Obtention des plans et devis par le syndicat

Modifications à l'article 1083.1

Le projet de loi 16 a introduit le nouvel article 1083.1 au Code civil du Québec, entré en vigueur le 10 janvier 2020. Celui-ci permet au syndicat d'obtenir, à ses frais, les plans et devis de l'immeuble détenus par un ingénieur ou un architecte, sur simple demande. C'est une avancée majeure qui permet à de nombreux syndicats de compléter leur registre et d'avoir accès à ces documents précieux et très utiles en cas de sinistre ou de travaux.

Malgré ce progrès, dans certaines situations, un vide juridique subsiste qui retarde et complexifie l'accès aux plans pour le syndicat. En effet, le syndicat ne connaît pas toujours le nom de l'architecte ou de l'ingénieur qui a réalisé les plans et devis. Pour connaître l'identité du professionnel, le syndicat peut essayer de s'adresser à la municipalité pour consulter les plans déposés aux fins de permis. Cependant, tous les plans ne sont pas déposés auprès des municipalités, surtout ceux décrivant l'immeuble tel que construit. Il est aussi possible que plusieurs professionnels signent différents plans, ce qui multiplie les sources potentielles. Dans cette situation, le syndicat n'a pas d'autre choix que de s'adresser au promoteur pour obtenir le nom du professionnel qui les a réalisés.

Des syndicats membres du RGCQ nous ont rapporté des difficultés à obtenir auprès du promoteur ou du constructeur le nom des professionnels ayant signé les plans de leur bâtiment. Pour obtenir cette information, ils ont dû retenir les services d'un avocat et entamer des procédures qui peuvent aller jusqu'à l'injonction. Ces démarches sont coûteuses, complexes et paraissent aller à l'encontre de l'esprit de l'article 1083.1. Ces fâcheuses situations pourraient être facilement évitées en modifiant légèrement cet article afin qu'il se lise comme suit (nous soulignons nos ajouts) :

1083.1. Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande.

Le promoteur ou le constructeur est tenu d'indiquer, dans les sept jours d'une demande du syndicat à cet effet, le nom de l'ingénieur ou de l'architecte qui a signé les plans et devis du bâtiment.

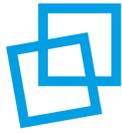
La charge serait minime pour les promoteurs et les constructeurs, dont la seule obligation serait de communiquer le nom des professionnels qui ont signé les plans de l'immeuble, mais le bénéfice pour les syndicats concernés serait très appréciable. Le délai de réception de cette information peut être crucial pour les syndicats et le législateur serait bien avisé d'indiquer un délai court pour que le promoteur satisfasse cette obligation. Cela permettrait d'éviter l'extinction de certains délais lorsque le syndicat examine des recours potentiels contre le promoteur pour malfaçon ou vice de construction, ou encore l'expiration d'une garantie, mais aussi d'éviter de retarder des travaux de restauration après sinistre.

Accès aux plans détenus par des municipalités et des organismes publics

Un autre enjeu relatif aux plans et devis nous a été rapporté par des membres du RGCQ. Il est courant que les syndicats s'adressent aux municipalités pour obtenir les plans de l'immeuble déposés auprès d'elles. La procédure est généralement simple et sans accroc. Ces plans peuvent être nécessaires pour compléter le registre de la copropriété, préparer des travaux de rénovation ou des restaurations après sinistre. Cependant, nous avons constaté que l'accès à ces plans n'est pas tout le temps aisé et que cette situation peut être préjudiciable pour les syndicats concernés.

L'immeuble d'un de nos syndicats membres a été détruit par le feu au début de l'année 2020. Avant d'enclencher les travaux de reconstruction, l'assureur du syndicat a exigé d'obtenir les plans déposés aux fins de permis auprès de la municipalité. Le syndicat a donc adressé sa demande au greffe de son arrondissement, à Montréal. Il a cependant eu la surprise de ne recevoir que les plans des parties communes de l'immeuble, caviardés pour exclure les parties privatives, au motif que le syndicat était un tiers pour ces informations en vertu de l'article 23 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Il fallait donc obtenir l'approbation de chacun des copropriétaires, ou attendre l'extinction du délai prévu, pour que cette information soit transmise au syndicat. Cette interprétation s'appuie sur un avis juridique émis par les services juridiques de la Ville de Montréal, que le RGCQ n'a pu consulter, malgré notre demande.

Au-delà de l'interprétation de la Loi faite par la Ville, le RGCQ considère qu'il est important de lever toute ambiguïté pour permettre au syndicat d'avoir accès sans réserve à tous les plans et devis de l'immeuble déposés auprès des municipalités ou d'autres organismes publics. Il y a plusieurs raisons pour agir en ce sens.



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Dans la situation que nous présentons, cette étape supplémentaire a retardé de plusieurs mois le début des travaux (en plus des délais prévus à la Loi, la demande a été transmise dans les premières semaines du confinement au printemps, ce qui a entraîné des délais de réponses plus longs de la part de l'arrondissement, de manière compréhensible), ce qui signifie non seulement un retard dans les travaux, mais aussi un possible préjudice financier et moral pour les sinistrés relogés temporairement. Si la réponse de cet arrondissement devient la norme sur le territoire de toute la Ville de Montréal, cette situation se reproduira fréquemment, sans que les intérêts des copropriétaires concernés soient protégés. Le syndicat agit au nom des copropriétaires et non pas à l'encontre de leurs intérêts.

Par ailleurs, l'article 1039 du Code civil du Québec édicte clairement que le syndicat a pour objet « la conservation de l'immeuble » et qu'il « doit veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués ». Il nous paraît donc difficile de justifier la retenue ou le caviardage des plans détenus par une municipalité ou un organisme public lorsque le syndicat en a besoin pour remplir sa mission telle qu'édictée dans le Code.

De manière plus concrète, le syndicat est responsable d'assurer l'ensemble de l'immeuble, incluant les parties privatives, à l'exception des améliorations apportées par les copropriétaires. L'intérêt du syndicat est donc loin de se limiter aux parties communes.

La résolution de ce problème peut prendre plusieurs voies, mais la plus simple nous semble de prévoir ce cas de figure dans le Code civil du Québec, là où l'on retrouve l'essentiel des mesures touchant la copropriété divise. Par conséquent, le RGCQ recommande que l'accès par le syndicat à l'intégralité des plans et devis de l'immeuble détenus par tout organisme public ne soit pas soumis à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, mais plutôt garanti par un nouvel article dans le Code civil du Québec ou un ajout à l'article 1083.1. Cette solution serait cohérente avec l'esprit de l'article 1083.1 et le cadre législatif de la copropriété divise.

Conclusion

Les propositions formulées par le RGCQ à l'occasion du projet de loi 67 sont relativement modestes, mais répondent à des besoins concrets pour les syndicats de copropriétaires. Le cadre législatif de la copropriété divise a été résolument modernisé et nos recommandations visent maintenant à corriger des situations ciblées, même s'il reste certains dossiers d'envergure à régler, comme l'encadrement de la profession de gestionnaire et la pérennisation des assemblées de copropriétaires à distance.

Le RGCQ continue d'offrir sa collaboration au gouvernement, aux députés et aux organismes publics pour travailler de concert afin d'améliorer l'encadrement législatif et réglementaire de la copropriété divise.



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Résumé des recommandations

1. Modifier l'article 1791.1 afin que le pouvoir réglementaire de définir les conditions et modalités de protection des acomptes s'applique à tous les moyens offerts par la loi;
2. Ne pas retarder le début des consultations réglementaires touchant les autres aspects du projet de loi 16;
3. Modifier l'article 1083.1 pour préciser que le promoteur est tenu d'indiquer sur demande du syndicat le nom de l'ingénieur ou de l'architecte qui a signé des plans et devis de l'immeuble;
4. Préciser dans le Code civil du Québec que le syndicat peut obtenir sur demande tous les plans et devis de l'immeuble détenus par une municipalité ou un organisme public, incluant ceux des parties privatives.