

Projet de loi n° 16, Loi modifiant la Loi visant
principalement l'encadrement des inspections en bâtiment
et de la copropriété divise ainsi que le fonctionnement
de la Régie du logement et modifiant la Loi sur la
Société d'habitation du Québec et diverses
dispositions législatives concernant le domaine municipal

Commentaires de
l'Association des professionnels de la construction
et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Mai 2019



Table des matières

Introduction.....	3
Copropriété divise : état de la situation	4
La copropriété divise : une croissance constante	4
La copropriété n'est plus un phénomène de grandes villes.....	4
La copropriété attire à la fois les plus jeunes et les plus âgés.....	5
Un parc de logements vieillissant.....	6
Manque de planification des syndicats de copropriété	7
Analyse des propositions concernant la copropriété.....	7
Amélioration de l'information offerte aux acheteurs	7
Meilleure gestion assurée du fonds de prévoyance	8
Obligations envers le promoteur	10
Dispositions portant sur l'inspection des bâtiments et autres considérations.....	11
Autres considérations.....	13
Suspension des travaux	13
Annulation d'un contrat de vente d'une fraction de copropriété par le syndicat	13
Conclusion	14
Sommaire des recommandations	15

Introduction

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a pour mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses 18 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales. Elle voit à les représenter afin de favoriser le maintien d'un environnement sain et compétitif. L'APCHQ regroupe principalement des entrepreneurs en rénovation et des constructeurs d'habitations neuves.

Le 8 octobre 2015, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) dévoilaient un sondage sur l'état des fonds de prévoyance dans les copropriétés québécoises. Celui-ci a confirmé que les fonds de prévoyance étaient généralement insuffisants pour faire face aux réparations majeures et aux rénovations des parties communes. Les organisations ont alors signé une déclaration commune demandant une réforme en 2015, et elles ont formé un groupe de travail pour soumettre des pistes de solution au législateur.

En février 2017, ces trois organisations, ainsi que le Bureau d'assurance du Canada (BAC), la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), ont acheminé leurs recommandations à la ministre de la Justice. La réforme alors demandée portait sur quatre aspects distincts : améliorer la connaissance des citoyens concernant les responsabilités liées à la copropriété divisée résidentielle, favoriser une meilleure transparence des syndicats de copropriétaires, intégrer des balises minimales énonçant les options des syndicats de copropriétaires concernant la constitution et le maintien d'un fonds de prévoyance adéquat et, finalement, appliquer la réforme de manière progressive pour assurer une équité entre les copropriétaires et le maintien de l'abordabilité.

L'APCHQ a priorisé la réforme du droit de la copropriété et elle a été active pour en faire une priorité étatique. Elle était très heureuse du dépôt du projet de loi n° 16, *Loi modifiant la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée ainsi que le fonctionnement de la Régie du logement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* (PL 16). Elle a analysé avec grand intérêt le projet de loi, notamment les dispositions en matière de droit de la copropriété divisée dans l'actuel projet de loi et les modifications apportées pour les inspections en bâtiment.

Le présent mémoire fait part des constatations de l'APCHQ. Il est divisé en trois sections. La première partie dresse le portrait de la situation de la copropriété divisée. La deuxième partie fait l'analyse des dispositions législatives sur la copropriété. La dernière section porte une attention particulière aux dispositions sur l'inspection des bâtiments.

En novembre 1969, lors de l'adoption du projet de loi 29, le *Code civil du Québec* a été modifié afin de permettre la copropriété divisée. Nous fêtons donc les 50 ans de la copropriété. Le projet de loi 16 est un geste conséquent et nécessaire qu'il faut poser collectivement pour mieux encadrer ce mode d'habitation de plus en plus présent dans notre paysage urbain.

Copropriété divise : état de la situation

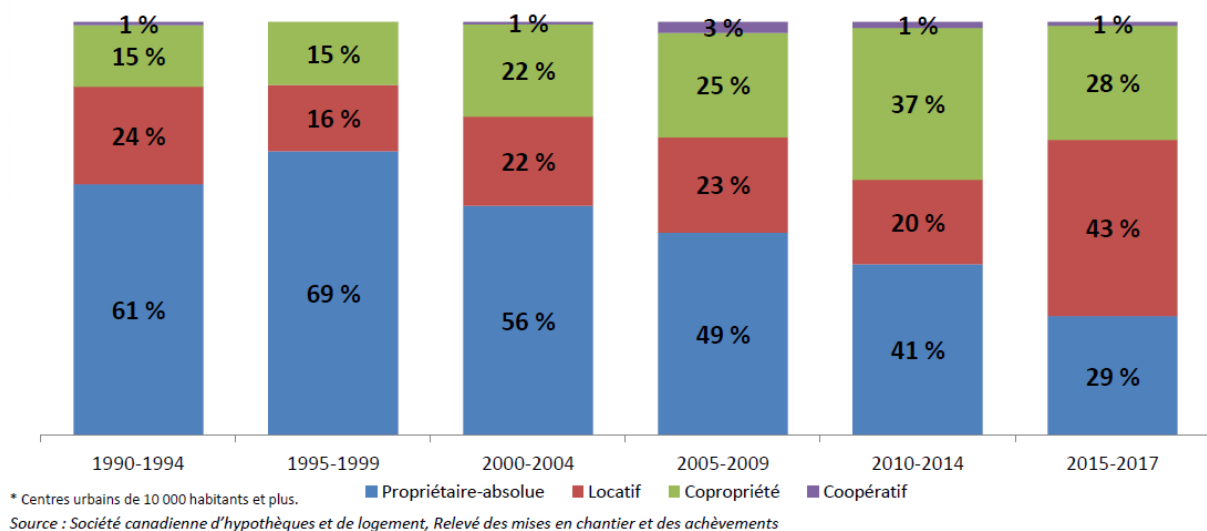
L'APCHQ a récemment publié une étude économique sur la copropriété¹. Cette dernière démontre l'importance de la copropriété dans l'activité de construction résidentielle au Québec depuis cinq décennies. Voici quelques faits clés à propos de ce type d'habitation qui fait maintenant partie du paysage de la plupart des villes québécoises.

La copropriété divise : une croissance constante

En analysant les données de mises en chantier selon le marché visé (Figure 1), on constate la croissance constante de la part dédiée à la copropriété et la diminution pour le propriétaire-absolu. On construit de moins en moins de bungalows, et de plus en plus de projets mettant en valeur la mixité et comprenant des unités de copropriété.

Depuis 2010, la construction de copropriétés s'est encore accélérée, atteignant un sommet de 16 206 logements en 2012, et une proportion record de 40 % de l'ensemble des mises en chantier résidentielles. Deux ans plus tard, soit en 2014, le nombre de copropriétés construites (13 142) dépassait, pour la toute première fois, celui des maisons unifamiliales (11 470).

FIGURE 1 : MISE EN CHANTIER SELON LE MARCHÉ* (QUÉBEC, 1990-2017)



La construction de copropriétés est, de nos jours, devenue aussi importante que celle de maisons unifamiliales. Selon les données les plus récentes, en 2018, plus de 10 000 copropriétés ont été mises en chantier à l'échelle de la province. Avec les politiques de densification et de la construction résidentielle dans les lieux desservis par le transport en commun, la tendance des dernières années va se poursuivre. C'est pour cette raison que le législateur doit continuer d'effectuer une mise à jour du droit de la copropriété divise, et ainsi assurer une meilleure protection pour les citoyens qui sont de plus en plus nombreux à choisir ce type d'habitation.

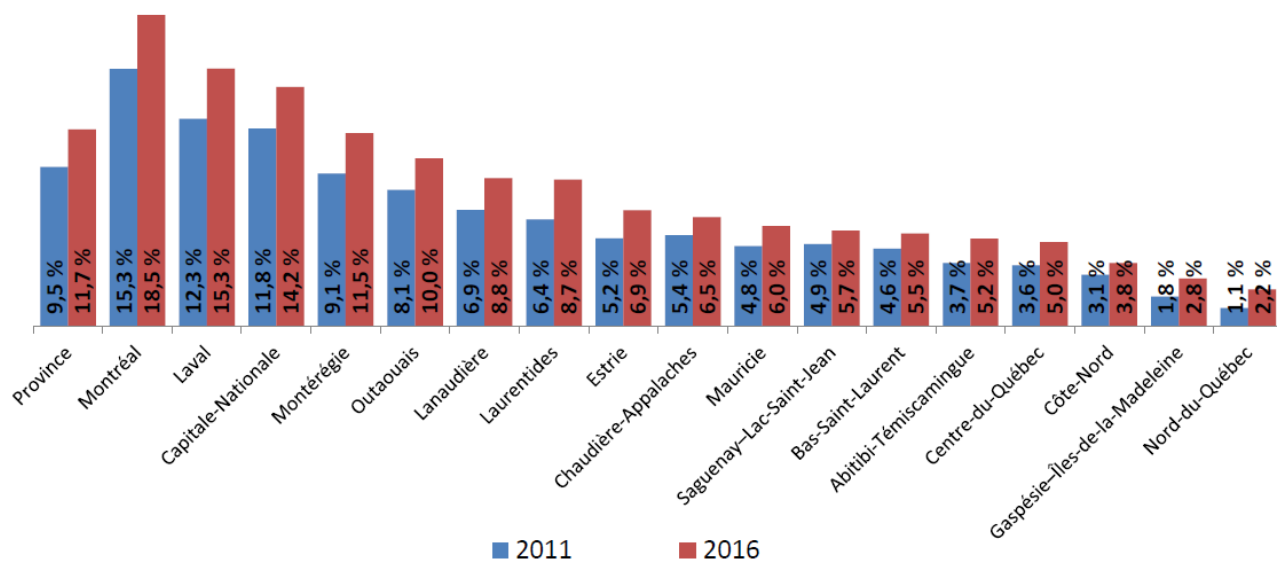
¹ APCHQ, L'essor de la copropriété au Québec, étude économique, mars 2019, 15 p. [consultation en ligne : <https://www.apchq.com/download/0fcf1c96448169d3712c30e044571d8efc950df1.pdf>]

La copropriété n'est plus un phénomène de grandes villes

Lorsqu'on compare les données des deux derniers recensements, on constate que la proportion des ménages qui habitent en copropriété a augmenté de 23 %. En effet, en 2011, 9,5 % des ménages étaient en copropriété, comparativement à 11,7 % en 2016.

C'est bien sûr dans les centres urbains les plus densément peuplés que la copropriété est la plus populaire. Cependant, la proportion des ménages choisissant ce type de propriété a augmenté dans toutes les régions administratives du Québec entre les deux recensements (Figure 2). La copropriété n'est plus un dossier qui touche uniquement les grands centres, mais bien un dossier d'envergure nationale. Au total, 413 325 ménages québécois sont en copropriété²; soit près d'un million de personnes.

FIGURE 2 : PROPORTION DES MÉNAGES HABITANT EN COPROPRIÉTÉ (RÉGIONS ADMINISTRATIVES DU QUÉBEC, 2011 ET 2016)



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011 et Recensement de la population 2016

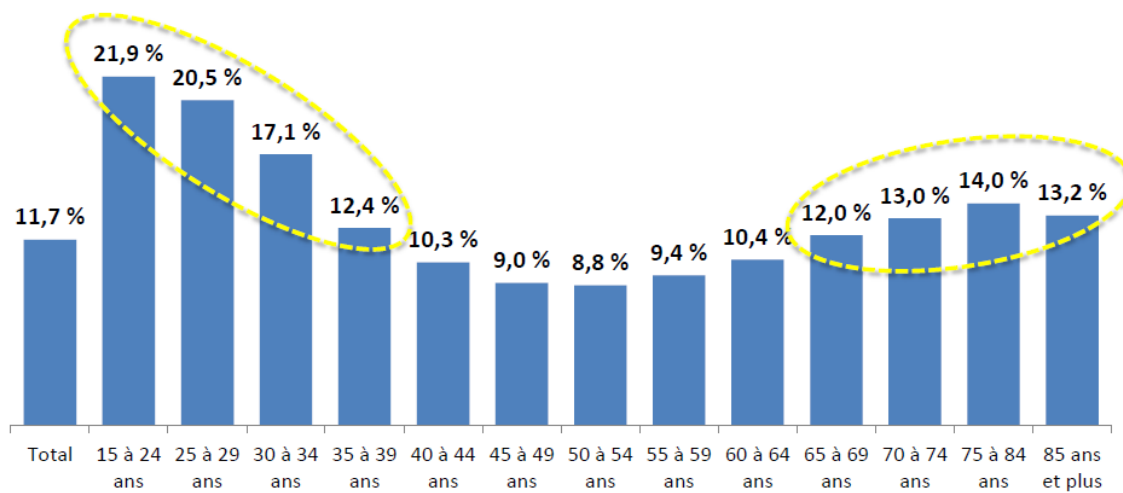
La copropriété attire à la fois les plus jeunes et les plus âgés

La copropriété intéresse de plus en plus de ménages québécois. C'est un type d'habitation qui répond bien aux besoins des jeunes acheteurs et des acheteurs plus expérimentés. En effet, la proportion est plus importante pour les moins de 40 ans et les plus de 65 ans (Figure 3).

Une mauvaise gestion et planification des réparations peut avoir des effets très négatifs pour ces clientèles. Les premiers viennent d'acquérir une propriété, et les seconds cherchent une situation stable pour leur retraite. Des cotisations spéciales de milliers de dollars pourraient donc être dramatiques.

² Statistique Canada, Profil du recensement, Recensement de 2016, consultation en ligne le 30 avril 2019 : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=PR&Code1=24&Geo2=PR&Code2=01&Data=Count&SearchText=24&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=Housing&TABID=3>

FIGURE 3 : PROPORTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES HABITANT EN COPROPRIÉTÉ SELON L'ÂGE (QUÉBEC, 2016)



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016

Un parc de logements vieillissant

Lorsqu'on regarde les données du parc immobilier de copropriétés, bien qu'il soit effectivement plus récent que celui des maisons unifamiliales ou des immeubles locatifs, des besoins en rénovation se font sentir. En effet, l'âge moyen du parc de copropriétés est de 29 ans. Plus précisément, on constate que 56 % des unités ont été construites avant 2000, dont plus de 100 000 datent d'avant 1980 (Figure 4).

FIGURE 4 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION (QUÉBEC)

	Nombre	Proportion	Proportion cumulée
1945 ou avant	32 160	7,8%	7,8%
1946 à 1960	21 445	5,2%	13,0%
1961 à 1980	55 880	13,5%	26,5%
1981 à 1990	66 395	16,1%	42,6%
1991 à 2000	55 785	13,5%	56,0%
2001 à 2010	103 180	25,0%	81,0%
2011 à 2016	78 490	19,0%	100,0%
TOTAL	413 330	100,0%	

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

Manque de planification des syndicats de copropriété

Comme nous l'avons mentionné, sans planification adéquate, les coûts que les copropriétaires auront éventuellement à assumer pourraient être problématiques. Les immeubles touchés par un déficit d'entretien et dont les fonds de prévoyance sont insuffisants risquent particulièrement d'entraîner des cotisations spéciales onéreuses pour leurs copropriétaires.

Les données d'un sondage effectué auprès des syndicats de copropriété démontrent qu'il existe un manque flagrant dans la planification à long terme pour l'entretien des parties communes des immeubles. En effet, les données sont révélatrices³ :

- Le trois quarts des syndicats de copropriété sont en autogestion ;
- Le trois cinquièmes manquent de fonds au moment de réaliser des travaux ;
- Le trois cinquièmes utilisent la cotisation spéciale unique comme stratégie de rattrapage.

Force est de constater que le cadre légal actuel ne permet pas de protéger adéquatement les propriétaires d'une copropriété. C'est pourquoi l'APCHQ s'est impliquée activement, en collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation, pour demander une réforme législative du droit de la copropriété, notamment pour faire face à la problématique de la gestion des fonds de prévoyance.

L'APCHQ se réjouit du projet de loi 16, *Loi modifiant la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété* ainsi que le fonctionnement de la Régie du logement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, et demande aux parlementaires de l'adopter en suivant les propositions que nous formulerons dans le présent mémoire.

RECOMMANDATION N° 1

L'APCHQ appuie le projet de loi 16 et demande aux parlementaires de l'adopter en prenant en considération les propositions du présent mémoire.

Analyse des propositions concernant la copropriété

L'APCHQ appuie le principe du projet de loi 16. Elle a demandé une réforme de la copropriété et des changements quant aux inspections des bâtiments.

Dans cette section, nous analyserons les dispositions de la copropriété et de l'inspection des bâtiments. Nous porterons une attention particulière à la gestion des fonds de prévoyance et aux dispositions concernant les constructeurs. Nous laisserons les questions de gouvernance aux représentants des syndicats de copropriété.

Amélioration de l'information offerte aux acheteurs

Comme nous l'avons mentionné en introduction, l'APCHQ, en collaboration avec cinq autres groupes du milieu de l'habitation, a déposé une recommandation de réforme au gouvernement en 2017. Cette

³ APCHQ, FCCQ, RGCCQ, Sondage portant sur les fonds de prévoyance des copropriétés au Québec, 2015.

demande comprenait quatre axes d'intervention⁴, dont celle de favoriser la transparence afin de permettre aux acquéreurs d'unités détenues en copropriété d'être informés quant à la gestion effectuée par les parties communes de l'immeuble.

Nous avons fait remarquer que l'information sur la gestion des parties communes n'est pas systématiquement accessible. Ainsi, les acheteurs peuvent être intéressés davantage par un prix à court terme, et acheter sans savoir que des cotisations spéciales feront partie de leur nouvelle réalité. Sans obligation de transmettre l'information, on empêche le marché de bien se réguler, et certains acheteurs pourraient se retrouver dans des situations précaires, d'autant plus que ces situations pourraient être évitées en rendant obligatoire l'information sur l'état des finances du syndicat de copropriété et l'état de l'immeuble.

L'APCHQ est donc satisfaite de l'article 29 du présent projet de loi, qui permettra de créer cette transparence auprès des futurs acheteurs d'une copropriété. Ces derniers auront toutes les informations en main pour prendre la meilleure décision. En fait, cette modification législative amènera un changement sur le marché immobilier, car la qualité de l'entretien, la gestion de l'immeuble en général et du fonds de prévoyance seront désormais des facteurs incontournables à considérer lors d'un achat.

Nous ajoutons également qu'il sera important d'accompagner la présente réforme d'une campagne d'information et de sensibilisation. Certains changements législatifs ont déjà été accompagnés d'une telle campagne. Pensons aux récents changements sur la remise de la facture dans les restaurants ou aux modifications des lois antitabac. Une réforme aussi importante bénéficierait d'une campagne d'information ciblant les différents acteurs concernés, comme les ménages, les syndicats de copropriété et les entrepreneurs. La collaboration des acteurs du milieu permettrait également de bien joindre ces différents publics.

RECOMMANDATION N° 2

L'APCHQ recommande l'adoption de l'article 29 qui assurera de procurer toutes les informations nécessaires aux futurs acheteurs pour faire un choix éclairé lors d'une transaction de copropriété.

RECOMMANDATION N° 3

L'APCHQ recommande la mise en place d'une campagne de sensibilisation du gouvernement sur les changements proposés. Cette dernière pourrait impliquer les acteurs du milieu pour bien joindre les différents publics visés par la nouvelle réglementation.

Meilleure gestion assurée du fonds de prévoyance

Le projet de loi 16 apporte les correctifs nécessaires pour lutter contre la gestion à court terme trop souvent observée. Comme nous l'avons vu dans l'état de situation, la grande majorité des syndicats de copropriété manque de fonds lors de la réalisation des travaux, et a comme stratégie la cotisation spéciale unique. Avec le droit actuel, rien ne pousse les syndicats de copropriété à agir autrement. Les personnes qui achètent

⁴ Les quatre axes d'intervention sont : 1) améliorer la connaissance des citoyens concernant les responsabilités liées à la copropriété divise résidentielle ; 2) favoriser une meilleure transparence des syndicats de copropriétaires ; 3) intégrer des balises minimales énonçant les options des syndicats de copropriétaires concernant la constitution et le maintien d'un fonds de prévoyance adéquat ; 4) appliquer la réforme de manière progressive pour assurer une équité entre les copropriétaires et le maintien de l'abordabilité.

une habitation en copropriété ont des réalités différentes. Par exemple, certains achètent dans l'optique de vendre à court ou moyen terme, alors que d'autres désirent y rester longtemps. Décider d'augmenter immédiatement les charges communes pour des rénovations qui seront effectuées dans une décennie risque d'être une décision très impopulaire. Pourtant, la planification à long terme est la voie à suivre pour assurer une équité intergénérationnelle et éviter des sinistres.

Ce que propose le législateur dans les articles 32 et 33 est d'assurer le provisionnement des montants pour le fonds de prévoyance selon l'entretien à faire du bâtiment. Ainsi, le syndicat de copropriété devra préparer un carnet d'entretien, dont le contenu et les modalités seront fixés par règlement, et ensuite effectuer une étude de fonds de prévoyance qui permettra d'établir les montants nécessaires. Mentionnons que l'article 33 précise que les syndicats de copropriété auront à revoir l'étude sur le fonds de prévoyance aux cinq ans.

Cette pratique n'est pas unique, car : « sept provinces obligent les syndicats à fixer les contributions au fonds de prévoyance en fonction des montants prévus dans l'étude de fonds de prévoyance »⁵.

L'APCHQ salue la volonté du législateur d'agir sur cet enjeu important. Actuellement, l'article 1072 du *Code civil du Québec* stipulant que « la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes » apporte une confusion et ne permet pas de constituer les sommes nécessaires à la réalisation des travaux de réparation et d'entretien. En obligeant les copropriétaires à faire les provisions financières selon les besoins réels, on arrivera à bien les protéger.

Les dispositions diverses et transitoires du projet de loi 16 permettent la mise en place d'une réforme avec une certaine douceur. En effet, selon l'article 137, les articles sur le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance entreront en vigueur trois ans après l'entrée en vigueur du premier règlement à ce sujet. De plus, l'article 140 permet aux syndicats qui ont un rattrapage financier à effectuer de l'étaler sur un maximum de dix années. Ce sont des dispositions raisonnables, et nous en remercions le législateur, mais nous apporterons des propositions d'amélioration.

On pourrait prétexter que cette réforme va coûter cher aux propriétaires de copropriétés. Cependant, plus on attend pour agir, plus il en coûtera cher, et les montants à payer sous forme de cotisation spéciale unique seront élevés. Mentionnons aussi que selon l'analyse d'impact réglementaire, les coûts à assumer ne devraient pas être si élevés dans l'ensemble⁶. Avec une période maximale de dix ans pour amortir les coûts, cela permet d'établir des montants plus raisonnables. Ajoutons que si l'on décidait d'échelonner l'entrée en vigueur de l'application sur cinq ans selon l'année des bâtiments, cela serait encore plus raisonnable que les trois ans énoncés.

À cet égard, nous invitons le législateur à prendre en considération que certains éléments du nouveau régime pourraient se définir dans les règlements plutôt que directement dans les articles du *Code civil du Québec*. Il en est ainsi du nombre d'années nécessaires pour refaire les études de fonds de prévoyance de copropriété (article 33 du projet de loi).

⁵ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Analyse d'impact réglementaire, Projet de loi modifiant la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise ainsi que le fonctionnement de la Régie du logement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, gouvernement du Québec, 27 février 2019, p. 16.

⁶ Ibid, p. 11.

Dans un premier temps, si l'on constate qu'un délai de cinq ans est trop court, il sera complexe de modifier la loi une fois qu'elle sera adoptée. Au départ, si l'article du *Code civil du Québec* portant sur le fonds de prévoyance avait référé à un règlement, il aurait été possible de modifier le régime plus rapidement. En 2011, le rapport du Groupe de travail sur la copropriété de la Chambre de notaires du Québec appelait à une modification sur les fonds de prévoyance. Il aurait été possible de changer les règles à ce moment. Nous invitons donc les parlementaires à définir les détails de l'application dans la réglementation et éviter d'adopter des règles trop strictes, comme la notion de la reprise de l'étude aux cinq ans (modification proposée de l'article 1071 du *Code civil du Québec* à l'article 33 du projet de loi), dans la loi. Ajoutons aussi que la réglementation oblige déjà, pour certains immeubles, une inspection des façades tous les cinq ans suivant la réalisation d'un rapport. Il serait intéressant d'assurer une cohérence entre ces deux obligations.

Quant à la question de la mise en application, le projet de loi offre un délai de trois ans suivant l'adoption du règlement. Nous nous demandons pourquoi ne pas définir l'entrée en vigueur dans le règlement. En effet, le règlement pourrait préciser le nombre d'années d'application, et procéder par phase. Il serait donc possible de s'assurer que les immeubles les plus susceptibles d'avoir des réparations à court terme soient les premiers à entrer dans le nouveau cadre juridique. Ajoutons également que cela permettrait aux professionnels qui réaliseront les études demandées par la loi de répondre à la demande. Certes, le législateur offre un délai de trois ans, mais dès l'entrée en vigueur, ce sont des dizaines de milliers de syndicats de copropriété qui auront besoin de l'étude en même temps. Le législateur a souvent procédé par séquence pour l'entrée en vigueur d'un règlement. Par exemple, l'entrée en vigueur du Régime volontaire d'épargne retraite qui a été mis en vigueur le 31 décembre 2016 pour les entreprises de 20 employés et plus, et le 31 décembre 2017 pour les entreprises de plus de 10 employés⁷. Nous suggérons de procéder de la même manière dans le présent projet de loi.

RECOMMANDATION N° 4

L'APCHQ recommande l'adoption de la pratique du carnet d'entretien et de la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance pour les syndicats de copropriété. Elle demande toutefois au législateur de définir les modalités (ex. : révision de l'étude du fonds) ainsi que l'entrée en vigueur des articles 32 et 33 dans le règlement.

RECOMMANDATION N° 5

L'APCHQ recommande une entrée en vigueur par phases selon les années de construction sur une période de cinq ans.

Obligations envers le promoteur

L'article 54 définit de nouvelles obligations au promoteur. Il devra fournir le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance, les plans et devis indiquant les modifications substantielles et la description des parties privatives. D'autres obligations peuvent être définies par règlement. L'APCHQ est favorable à cette modification. Elle portera une attention particulière à la publication du règlement. Selon elle, il faut assurer la transmission de toutes les informations pertinentes, mais sans que cela représente une augmentation du

⁷ FCEI, Régimes volontaires d'épargne-retraite (RVER) : quelles sont vos obligations, site Internet, consultation en ligne le 30 avril 2019 : <https://www.cfib-fcei.ca/fr/tools-resources/regimes-volontaires-depargne-retraite-rver-quelles-sont-vos-obligations>

fardeau administratif ou une hausse démesurée des coûts liés à la construction. Actuellement, les éléments demandés représentent un bon équilibre.

L'article 59 du projet de loi vient préciser les obligations quant au fonds de prévoyance, et stipuler que le budget prévisionnel doit indiquer le montant annuel des contributions aux charges communes. Si le budget prévisionnel est insuffisant après le premier exercice suivant la perte de contrôle, le promoteur devra rembourser la différence. L'APCHQ appuie cette nouvelle obligation, sous réserve que l'écart ne résulte pas de décisions du syndicat des copropriétaires. Elle note la modification par rapport au projet de loi 401, où l'on mentionnait que le promoteur devait rembourser le double. La formulation actuelle est adéquate, juste et équitable.

L'article 60 améliore la protection des consommateurs en obligeant les promoteurs, malgré toute convention, à protéger tout acompte versé en vue d'un achat par un ou plusieurs moyens, soit un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicomis d'un membre d'un ordre professionnel. L'APCHQ est favorable à cette nouvelle obligation. La présente formulation est à maintenir, car elle offre plusieurs protections possibles et utilise les forces du marché des assurances et du cautionnement. Les entrepreneurs auront donc plusieurs options à leur disposition pour protéger les acomptes, sans que cela représente un frein ou un coût démesuré. L'APCHQ encourage les parlementaires à adopter cette disposition, telle que rédigée.

RECOMMANDATION N° 6

Dans une optique de meilleure protection du public, l'APCHQ recommande l'adoption des articles 54, 55 et 60, tels que rédigés.

Dispositions portant sur l'inspection des bâtiments et autres considérations

L'achat d'une propriété est l'un des investissements les plus importants qu'une personne fait dans sa vie. Il est donc important que les mécanismes soient en place pour assurer la meilleure transmission de l'information avant l'achat. C'est dans cette optique que le 24 mai 2018 l'APCHQ avait signifié par écrit son appui à la ministre de l'habitation de l'encadrement des inspections de bâtiment.

L'APCHQ est heureuse de constater que la voie prise est de créer un nouveau chapitre, le chapitre V.1, à la *Loi sur le bâtiment*. Selon nous, c'est la manière la plus efficace pour permettre sa mise en application. De plus, cette modification s'inscrit dans une logique que de faire rattacher cette nouvelle règle à la loi encadrant la construction résidentielle. En effet, la mission de la Régie est de protéger le public, de contribuer « à la qualité et à la sécurité des bâtiments et des installations. Elle voit également à la qualification des entrepreneurs de construction et des constructeurs-propriétaires, de même qu'elle veille à leur probité. »⁸ La logique est claire quant au fait que l'encadrement de l'inspection des bâtiments revient à cet organisme d'état.

⁸ Régie du bâtiment du Québec, site Internet, consultation en ligne le 17 avril 2018 : <https://www.rbg.gouv.qc.ca/la-rbg/notre-mission-notre-vision-nos-valeurs.html>

La modification proposée obligera les personnes à obtenir un certificat, suivant les modalités définies par règlement, de la Régie pour pouvoir exercer leurs fonctions d'inspecteurs.

L'APCHQ souligne également l'orientation donnée par le nouvel article 86.12 pour permettre à la Régie du bâtiment de reconnaître des personnes ou des organismes pour certifier des inspecteurs en bâtiment. C'est la façon dont procède la Régie actuellement dans le cadre des licences d'entrepreneurs. Des associations peuvent offrir des formations pour permettre aux entrepreneurs d'obtenir leurs licences⁹. En procédant de cette façon, elle s'assure de rejoindre plus facilement les entrepreneurs, d'offrir un service dans plusieurs régions administratives du Québec et d'assurer une promotion de la formation par les associations concernées. Cela envoie un message très fort que les représentants d'entrepreneurs puissent mettre en valeur l'importance de la formation des entrepreneurs. En prenant la même orientation pour les inspections de bâtiment, le législateur s'assure d'une réussite et d'une application rapide sur le terrain. Cela sera tout à l'avantage d'améliorer la protection du public et aidera à assurer une meilleure qualité de construction.

RECOMMANDATION N° 7

L'APCHQ appuie le législateur dans la modification de la *Loi sur le bâtiment* pour régir l'encadrement de l'inspection des bâtiments, et demande aux parlementaires d'adopter l'article 6 du projet de loi 16, tel que rédigé.

L'APCHQ tient à saluer l'article 20 qui inscrit, par la création du paragraphe 19.8 de l'article 175, la notion de formation continue des inspecteurs. La formation continue est une demande qui a été exprimée à plusieurs reprises par l'Association. En effet, nous avons fait cette demande, entre autres, lors de deux consultations de la RBQ, en 2015 et 2016. À notre avis, il est temps que les formations, tant initiales que continues, soient obligatoires dans le domaine de la construction.

La formation continue peut apporter une assurance supplémentaire quant à la qualité de la construction et à la sécurité du public. Elle permettrait aux entrepreneurs de mettre à jour leurs connaissances sur les innovations, notamment technologiques et environnementales, ce qui ne peut qu'être positif pour l'ensemble de la société. Ajoutons également que la formation obligatoire est nécessaire pour d'autres professions comme les architectes, les comptables et les avocats, par exemple. Il est tout à fait sain que cette obligation soit également présente pour les personnes qui effectueront les inspections des bâtiments.

L'APCHQ encourage fortement le gouvernement à aller de l'avant avec cette mesure, tant pour les inspecteurs que pour tous les détenteurs d'une licence de la RBQ.

RECOMMANDATION N° 8

L'APCHQ recommande fortement l'adoption de l'article 20 mettant les balises de l'obligation de la formation continue pour les inspecteurs en bâtiment. Dans une optique de protection du public et de qualité de la construction, elle invite le gouvernement à un publier, dès que possible, le règlement qui concrétisera une obligation de formation initiale et continue pour tous les détenteurs de licence de la Régie du bâtiment du Québec.

⁹ Régie du bâtiment du Québec, site Internet, consultation en ligne le 17 avril 2018 : <https://www.rbg.gouv.qc.ca/licence/se-qualifier-ex-examens/programmes-de-formation-reconnus.html>

Autres considérations

L'APCHQ tient à soumettre certaines autres considérations, notamment concernant les dispositions de modifications apportées à la *Loi sur le bâtiment du Québec*.

Suspension des travaux

L'APCHQ tient également à soulever un questionnement concernant l'article 10 du projet de loi 16 qui permettrait à la Régie du bâtiment de suspendre des travaux de construction lorsque la personne qui les exécute ou les fait exécuter n'est pas titulaire d'une licence, ou que celle-ci ne comporte pas la sous-catégorie appropriée. Selon nous, cela sera difficile d'application sur les chantiers. En effet, il pourrait être dommageable pour des propriétaires de voir des chantiers suspendus, alors qu'il pourrait y avoir un débat quant à la sous-catégorie de licence requise pour l'exécution de travaux.

Les sous-catégories sont prévues dans les annexes I à III du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires* sans détailler précisément les travaux permis. D'ailleurs, la Régie du bâtiment a prévu, sur son site web, des fiches descriptives des travaux permis par les diverses sous-catégories avec des explications supplémentaires.¹⁰

Il est parfois difficile de déterminer la sous-catégorie requise pour effectuer les travaux. Par exemple, si un entrepreneur effectue des travaux similaires ou connexes, lesquels ne sont pas définis expressément dans la définition de la sous-catégorie, le chantier pourrait être suspendu, alors que ledit entrepreneur avait tout à fait le droit d'exécuter ces travaux similaires ou connexes.

Nous invitons à la prudence en ce qui concerne l'application de ce nouveau pouvoir si cet article est adopté, et nous offrons notre entière collaboration pour entamer un exercice de simplification réglementaire.

Annulation d'un contrat de vente d'une fraction de copropriété par le syndicat

L'article 61 du projet de loi 16 prévoit la possibilité pour un acheteur d'une fraction de copropriété qui n'a pas reçu une note d'information, ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes, de demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts ou une réduction de l'obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. Cette action en nullité doit être intentée dans les 90 jours suivant la vente, et pourrait être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Nous ne comprenons pas pourquoi un syndicat serait autorisé à entreprendre un tel recours pour et au nom d'un copropriétaire qui veut annuler une vente. En effet, le syndicat demeure un tiers dans cette entente contractuelle. Devons-nous comprendre que les frais (honoraires des professionnels, etc..) seront à la charge du syndicat ? Les autres copropriétaires devront donc assumer des coûts pour l'annulation d'un contrat auquel le syndicat n'est pas une partie ? Nous invitons donc les parlementaires à se pencher sur ces questionnements.

¹⁰ <https://www.rbg.gouv.qc.ca/licence/determiner-vos-sous-categories-de-licence/categories-et-sous-categories-de-licence.html>

Conclusion

La copropriété fait maintenant partie du paysage du Québec. Les expériences de mauvaise gestion des parties communes ont commencé à ternir ce segment de marché de l'habitation. Pourtant, il représente un logis de choix pour plusieurs, notamment les premiers acheteurs, les personnes désirant habiter dans un plus petit logis (ex. : aînés) ou celles qui préfèrent rester dans les centres urbains. Le droit de la copropriété fête cette année ses 50 ans, et une réforme législative est, à ce moment-ci, une intervention conséquente à cette évolution et aux défis observés.

Le législateur s'attaque à une problématique importante qui a été mise sous les projecteurs par des études dès 2011. Puis, suivant une déclaration commune en 2015, le milieu de l'habitation s'est mobilisé pour demander une réforme du droit de la copropriété. Un consensus fort existe pour que nous puissions mieux protéger les citoyens, de plus en plus nombreux, qui choisissent ce type d'habitation. L'APCHQ remercie le législateur du dépôt du projet de loi 16, ainsi que tous les acteurs qui ont permis d'y arriver. Elle remercie également les ministres précédents qui se sont penchés sur ce dossier important.

L'APCHQ salue la volonté du législateur pour les modifications apportées pour l'inspection des bâtiments. Pratique courante dans « la majorité des États américains et trois provinces canadiennes »¹¹, l'encadrement des inspections des bâtiments sera bénéfique pour tous les Québécois désirant devenir propriétaires. Enfin, le projet de loi 16 prend la bonne direction en confiant l'encadrement des inspections à la Régie du bâtiment du Québec.

¹¹ Op cit, note 4, p. 16.

Sommaire des recommandations

1. L'APCHQ appuie le projet de loi 16 et demande aux parlementaires de l'adopter en prenant en considération les propositions du présent mémoire.
2. L'APCHQ recommande l'adoption de l'article 29 qui assurera de procurer toutes les informations nécessaires aux futurs acheteurs pour faire un choix éclairé lors d'une transaction de copropriété.
3. L'APCHQ recommande la mise en place d'une campagne de sensibilisation du gouvernement sur les changements proposés. Cette dernière pourrait impliquer les acteurs du milieu pour bien joindre les différents publics visés par la nouvelle réglementation.
4. L'APCHQ recommande l'adoption de la pratique du carnet d'entretien et de la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance pour les syndicats de copropriété. Elle demande toutefois au législateur de définir les modalités (ex. : révision de l'étude du fonds) ainsi que l'entrée en vigueur des articles 32 et 33 dans le règlement.
5. L'APCHQ recommande une entrée en vigueur par phases selon les années de construction sur une période de cinq ans.
6. Dans une optique de meilleure protection du public, l'APCHQ recommande l'adoption des articles 54, 55 et 60, tels que rédigés.
7. L'APCHQ appuie le législateur dans la modification de la Loi sur le bâtiment pour régir l'encadrement de l'inspection des bâtiments, et demande aux parlementaires d'adopter l'article 6 du projet de loi 16, tel que rédigé.
8. L'APCHQ recommande fortement l'adoption de l'article 20 mettant les balises de l'obligation de la formation continue pour les inspecteurs en bâtiment. Dans une optique de protection du public et de qualité de la construction, elle invite le gouvernement à un publier, dès que possible, le règlement qui concrétisera une obligation de formation initiale et continue pour tous les détenteurs de licence de la Régie du bâtiment du Québec.