



MÉMOIRE

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 Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal



**Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec**

Présenté à

La Commission de l'aménagement du territoire
Mercredi 8 mai 2019

Table des matières

À PROPOS DE L'APCIQ	2
INTRODUCTION	5
COMMENTAIRES ET OBSERVATIONS	6
INSPECTIONS EN BÂTIMENT	6
Uniformité des compétences et de l'expertise.....	6
Standardisation des rapports d'inspection	7
Inspection obligatoire	8
Gestion des plaintes et contestations	8
ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS	10
Consignation des documents.....	11
Carnet d'entretien et fonds de prévoyance	13
Formation des administrateurs et gestionnaires de copropriétés.....	15
Éducation du public	16
CONCLUSION	17
RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS	18
ANNEXE	20



À PROPOS DE L'APCIQ

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif formée le 1^{er} janvier 2019 à la suite de la fusion des chambres immobilières du Grand Montréal, de Québec et des Laurentides. La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) ayant récemment voté leur dissolution dans les prochains mois, l'APCIQ est l'organisme qui représente aujourd'hui plus de 12 000 courtiers immobiliers et 740 agences immobilières, soit 90 % des courtiers de la province.

L'APCIQ est responsable de promouvoir et de défendre leurs intérêts en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession du courtage immobilier et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres.

L'Association est également un acteur important dans la mise en place de mesures favorisant l'accès à la propriété. Elle offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information de nature immobilière.

L'APCIQ compte 40 employés permanents à son siège social à Québec et aux bureaux administratifs à Montréal (L'Île-des-Sœurs). De plus, elle possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec.

SES FILIALES :



CENTRIS : AU SERVICE DE L'IMMOBILIER AU QUÉBEC

La Société Centris offre une gamme complète de solutions et d'outils technologiques hautement adaptés aux besoins des professionnels de l'immobilier, des firmes de courtage et des associations. Les outils Centris soutiennent les courtiers et professionnels de l'immobilier dans toutes les facettes de leur travail. Centris gère aussi le système de collaboration utilisé par plus de 13 000 courtiers immobiliers québécois et un système de gestion des transactions immobilières accessible 24 heures par jour qui génère un volume des ventes d'environ 28 milliards de dollars par année.

Centris établit des partenariats notamment avec des municipalités et des fournisseurs de services afin de répondre aux besoins de ses clients et de faire progresser le marché immobilier et l'industrie immobilière.

LE SITE WEB DE L'IMMOBILIER AU QUÉBEC

De plus, Centris offre aussi le site Centris.ca, le site web de l'industrie immobilière québécoise destiné aux consommateurs, où toutes les propriétés à vendre par les courtiers immobiliers au Québec sont réunies à la même adresse.

Centris.ca est le site le plus visité pour la recherche de propriétés au Québec et est doté de nombreuses fonctionnalités telles que l'affichage de données sociodémographiques et statistiques du marché spécifiques à la municipalité ou à l'arrondissement où se trouve la propriété.



COLLÈGE DE L'IMMOBILIER DU QUÉBEC : LE PLUS IMPORTANT COLLÈGE D'ENSEIGNEMENT IMMOBILIER AU QUÉBEC

Fondé en 1993 et titulaire d'un permis du Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur (MÉES), le Collège de l'immobilier du Québec accueille les futurs professionnels du courtage immobilier résidentiel, du courtage immobilier commercial et du courtage hypothécaire, en plus d'offrir de la formation sur mesure.

Toutes les formations offertes au Collège sont reconnues par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Aussi, les taux de réussite de ses diplômés se distinguent face à ceux de la province.

Le Collège offre des formules adaptées (en salle, en classe virtuelle et par correspondance) dans ses différents campus. Le Collège dispense de la formation de base pour accéder à la profession tout comme de la formation aux professionnels en courtage immobilier. D'ailleurs, le Collège offre une formation très complète sur la copropriété divisée par l'entremise de Me Yves Joli-Cœur, avocat émérite, qui est un pionnier dans le domaine du droit de la copropriété, afin de s'assurer du professionnalisme de nos courtiers membres.

INTRODUCTION

Les premières dispositions législatives sur la copropriété divise au Québec ont vu le jour il y a de cela plus de 50 ans. La réalité de l'immobilier a considérablement évoluée depuis, alors que le droit s'est vu peu modifié, voire inchangé. Le projet de *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* répond en soi à l'évolution que connaît le parc immobilier du Québec et aux réclamations des acteurs du milieu.

La transparence dans la préservation du bâtiment et la protection des propriétaires de copropriétés divisées étant l'essence même de ce projet de loi, la révision de l'encadrement de ces deux éléments primordiaux du domaine immobilier était attendue depuis bien des années par les courtiers. Plusieurs avancées dans ce projet de loi, notamment la simplification et la clarification du rôle de gouvernance, étaient réclamées depuis un bon moment par les acteurs de l'industrie. Nous croyons que ces nouvelles mesures contribueront à assurer l'avenir de la copropriété au Québec. Ce mémoire portera donc principalement sur deux volets, soit l'inspection en bâtiment et l'encadrement des copropriétés.

L'inspection en bâtiment et la gestion de la copropriété sont des activités primordiales pour la santé de l'industrie immobilière et ont une incidence importante sur les activités professionnelles des courtiers immobiliers membres de l'APCIQ. En effet, une gestion saine et transparente de la copropriété ajoute à la valeur de celle-ci et la rend plus attrayante sur le marché, tout en protégeant les propriétaires et les potentiels acquéreurs de préjudices importants. L'inspection d'un bâtiment est pour sa part un maillon essentiel de la démarche menant à l'achat ou à la vente d'une propriété et mérite que le législateur s'assure de la qualité de cet exercice. D'ailleurs, dans la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements, il est établi que le courtier immobilier a l'obligation de recommander à un acheteur de faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment reconnu.

L'APCIQ appuie donc avec enthousiasme la mise en place d'un encadrement adapté de ces activités et inscrit ses commentaires dans cette perspective.

COMMENTAIRES ET OBSERVATIONS

INSPECTIONS EN BÂTIMENT

L'encadrement de l'inspection en bâtiment est au cœur des préoccupations de l'APCIQ et de ses membres. L'inspection en bâtiment est primordiale puisqu'elle permet à toutes les parties, soit le courtier immobilier, l'acheteur et le vendeur, de réaliser une transaction de façon éclairée, avec la meilleure connaissance possible de l'état de l'immeuble convoité. Nous considérons celle-ci problématique dans sa forme actuelle en raison du manque d'uniformité dans les compétences et l'expertise des inspecteurs et l'inconstance des rapports d'inspection.

L'APCIQ voit l'encadrement comme essentiel puisque ce manque d'uniformité fragilise la qualité du travail de ces professionnels.

Uniformité des compétences et de l'expertise

Le projet de loi 16 introduit plusieurs amendements à la Loi sur le bâtiment, à travers les articles 1 à 23, afin d'offrir une première tentative d'encadrement quant à la reconnaissance de l'expertise des inspecteurs en bâtiment et leur certification par la Régie du bâtiment, en plus de permettre à cette dernière de contrôler leur émission, annulation, suspension et renouvellement.

L'APCIQ croit que ce changement est fondamental dans une optique de protection du consommateur. Actuellement, lors de fautes de la part d'un inspecteur en bâtiment, c'est généralement et malheureusement l'acheteur qui en subit les conséquences. L'inspection est une partie intégrante du processus de vente d'une propriété. Il est donc essentiel qu'une décision aussi importante soit basée sur une inspection de qualité fournissant des informations justes, vérifiables et comparables. De plus, la modification se doit de mettre fin à l'inspection en bâtiment comme tactique commerciale et doit plutôt la transformer en processus formel et contrôlé, tout comme plusieurs éléments du processus d'achat ou de vente effectués par les courtiers immobiliers.

Nous croyons que les modifications proposées par le gouvernement sont un premier pas dans la bonne direction, mais nous croyons qu'il est possible d'aller plus loin pour assurer un

service de qualité aux acheteurs et vendeurs, puisque ces modifications ne répondent qu'à un des éléments problématiques mentionnés précédemment.

Premièrement, l'APCIQ considère que les inspecteurs en bâtiment devraient répondre à certaines exigences pour pouvoir exercer leurs fonctions. Celles-ci devraient avoir pour principal objectif de protéger les clients en plus d'amener une uniformisation des pratiques. Nous recommandons au gouvernement de s'inspirer des exigences¹ de la Loi sur courtage immobilier pour la recommandation d'un inspecteur en bâtiment. Ces obligations énumèrent les critères comme suit :

1. Détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions ;
2. Utilise une convention de service d'inspection reconnue ;
3. Effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue ;
4. Remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

De plus, l'APCIQ recommande aussi une autre solution pour assurer l'uniformité de la pratique de la profession. En premier lieu, une formation uniforme et obligatoire permettrait d'assurer, à la source, un certain standard dans l'exercice de la profession. La formation déjà offerte par le Collège de l'immobilier et certains établissements collégiaux qui est déjà reconnue par le ministère de l'Éducation pourrait servir de base pour l'élaboration des critères de formation. Cette formation serait accompagnée d'un examen uniforme à travers les différents programmes d'études existants à travers la province. La réussite de cet examen serait obligatoire pour l'obtention d'un certificat, ce qui permettrait de garantir la qualité et l'uniformité du travail des inspecteurs en bâtiment. Finalement, il faudrait assurer la formation continue des inspecteurs, notamment en fonction de l'évolution fréquente du Code du bâtiment. Les inspecteurs pratiquant et n'étant pas membre d'un ordre professionnel actuellement devront effectuer un examen et une formation de mise à niveau pour démontrer leurs compétences.

Standardisation des rapports d'inspection

En plus de rendre le rapport d'inspection obligatoire, nous croyons qu'une standardisation s'impose aussi au niveau du contenu et de la forme de celui-ci. Notre expérience nous

¹ Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-73.2,%20r.%201/>

démontre que le rapport final a tendance à varier grandement en fonction de l'inspecteur. La longueur, et donc la précision, de celui-ci est loin d'être standard, ce qui peut désavantager des clients. La mise en place de normes de rédaction et d'un contenu pour les rapports d'inspection permettra d'uniformiser les services rendus aux acheteurs et vendeurs québécois.

Inspection obligatoire

Finalement, contrairement à certaines autres organisations, nous ne plaçons pas pour l'inspection obligatoire, telle qu'énoncée dans l'ancien projet de loi 401, mais souhaitons vivement un standard de compétences chez les inspecteurs. Toutefois, nous ne sommes pas en désaccord avec le fait de rendre l'inspection obligatoire pour les bâtiments construits il y a plus de 20 ou 25 ans. Cependant, si le gouvernement venait à rendre obligatoire l'inspection préachat, nous souhaitons que certains types d'acheteurs puissent être exemptés. En effet, il arrive souvent que ce type de bâtiment soit acheté par des investisseurs qui souhaitent complètement rénover la propriété et ne se préoccupent donc pas de son état. Aussi, plusieurs d'entre eux souhaitent simplement acquérir un bâtiment pour le rénover et changer son statut (de duplex à copropriétés, par exemple). Nous ne recommandons donc pas d'obliger les particuliers à effectuer une inspection préachat s'ils prévoient rénover plus de 50 % de la propriété. Un autre type d'acquéreur qui devrait être exclu de cette obligation serait une compagnie ou un entrepreneur en construction, par exemple, puisque ceux-ci possèdent déjà l'expérience ou les ressources nécessaires pour effectuer l'inspection. Nous recommandons donc d'ajouter une case sur un formulaire désigné pour se retirer de cette obligation dans les situations précitées.

Gestion des plaintes et contestations

Une autre lacune du projet de loi est certainement le manque de précisions quant au processus de plaintes et de contestation. L'APCIQ salue la décision du gouvernement de donner le pouvoir à la Régie du bâtiment de suspendre ou annuler la certification des inspecteurs en bâtiment. Toutefois, les nouveaux articles apportent peu de détails quant au processus pouvant mener à l'annulation ou à la suspension. Nous demandons donc au gouvernement de s'assurer que la Régie du bâtiment mette en place un processus formel et simple pour le dépôt de plaintes et des contestations par les consommateurs, en plus d'un processus d'enquête efficace pour garantir un suivi efficient. Pour garantir la

protection du public, le gouvernement doit rassurer les consommateurs sur leur capacité à dénoncer des lacunes ou erreurs dans les inspections.

L'APCIQ croit fermement que les modifications proposées ci-haut permettront de faire de l'inspection en bâtiment un service aussi bien contrôlé que toutes autres activités liées à la vente et à l'achat d'une propriété.

RECOMMANDATIONS

#1 : Imposer des exigences minimales pour permettre l'exercice des fonctions d'inspecteur en bâtiment, telles que :

- 1. Détenir une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions ;**
- 2. Utiliser une convention de services d'inspection reconnue ;**
- 3. Effectuer des inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue ;**
- 4. Remettre un rapport écrit standardisé à la partie qui utilise ce service.**
- 5. Avoir suivi une formation obligatoire et uniforme, en plus d'avoir réussi un examen standardisé et de suivre des cours de formation continue.**

#2 : Mettre en place un rapport d'inspection standardisé pour les inspecteurs en bâtiment.

#3 : Préciser les pouvoirs de la Régie du bâtiment en termes d'évaluation des plaintes et contestations déposées par les clients et prévoir un mécanisme de traitement des plaintes et des différends.

ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS

Il est impossible de nier la popularité grandissante des copropriétés au Québec. Selon un rapport d'avril 2019 de l'économiste de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et de Centris, la vente de copropriétés a atteint un sommet historique en 2018 en occupant 24 % des parts de marché. Cela représente un bond de 10 % depuis l'année 2000. Cette réalité est encore plus frappante à Montréal où les ventes de copropriétés représentent 50 % des transactions immobilières.

Le courtier immobilier a joué un rôle de haut niveau dans ce nombre impressionnant de transactions. Comme le démontre les données des tableaux² suivants, les ventes de copropriétés dans la province de Québec par des courtiers immobiliers ne cessent de croître :

Nombres de ventes de condos de 2014 à 2018 fait par des courtiers immobiliers				
Année	Nb Ventes	Volume	Prix Médian	Prix Moyen
2014	14403	3 628 965 307 \$	215 000 \$	252 275 \$
2015	14914	3 825 076 575 \$	220 000 \$	256 704 \$
2016	15844	4 197 109 910 \$	222 500 \$	265 215 \$
2017	18221	5 009 585 153 \$	230 000 \$	275 267 \$
2018	20498	5 838 880 016 \$	237 000 \$	285 237 \$

Et une très importante partie de ses ventes se retrouvent dans la région métropolitaine de Montréal :

Nombres de ventes de condos de 2014 à 2018 fait par des courtiers immobiliers				
Année	Nb Ventes	Volume	Prix Médian	Prix Moyen
2014	11062	2 963 881 198 \$	229 000 \$	268 253 \$
2015	11428	3 138 057 967 \$	236 395 \$	274 850 \$
2016	12362	3 493 084 157 \$	239 750 \$	282 903 \$
2017	14459	4 262 696 411 \$	247 000 \$	295 139 \$
2018	16435	4 998 506 081 \$	255 000 \$	304 414 \$

Selon Centris :

- 12 837 condos sont à vendre pour la province de Québec, et 8 598 condos ont été vendus depuis le début de l'année 2019 ;

² Source : Centris

- Sur ces 8 598 condos vendus dans la province, 8251 sont de type divise ;
- En 2018, sur les 20 498 condos vendus à travers la province, 19 677 sont de type divise.

Un sondage sur la copropriété réalisé en 2015 pour le compte du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), de la FCIQ et l'APCHQ démontre qu'à peine un syndicat sur deux utilise un outil de planification pour établir le montant du fonds de prévoyance et que plus de quatre syndicats sur 10 ont déjà constaté un manque de fonds au moment de réaliser des travaux majeurs.

Le projet de loi 401 présenté par le précédent gouvernement apportait des modifications nécessaires à l'encadrement de la copropriété. Malheureusement, le processus législatif de ce projet de loi a dû être interrompu en raison de la fin de la législature. Dès sa création, l'APCIQ a demandé le retour de ce projet de loi, l'encadrement des copropriétés faisant partie des enjeux primordiaux de l'Association et de ses membres.

Nous saluons donc la réponse rapide du gouvernement à cette demande des représentants de l'industrie immobilière par le dépôt de ce projet de loi tant attendu. Les mesures proposées dans le projet de loi 16 sont des avancées qui faciliteront grandement la gestion des copropriétés et les transactions immobilières, le tout dans l'intérêt et la protection du public. Ce nouvel encadrement donnera non seulement une valeur ajoutée aux yeux des acheteurs, puisque ces derniers seront plus enclins à acquérir une copropriété bien gérée par le syndicat, mais permettra également aux courtiers de remplir plus efficacement leur devoir de vérification. Toutefois, nous croyons que cette réforme pourrait être plus ambitieuse notamment en uniformisant davantage la gestion des copropriétés, surtout au sein des petits immeubles, et en facilitant encore plus l'accès à l'information pour les intervenants de l'industrie et les régulateurs. Nos recommandations suivent celles véhiculées par le RGCQ qui détient une vaste expertise quant à l'encadrement en matière de copropriété.

Consignation des documents

La transparence quant à la consignation des documents rayonne dans le projet de loi 16 et les mesures s'y rattachant sont très bien accueillies par l'APCIQ. Comme la vérification diligente est le devoir premier des courtiers immobiliers, un resserrement des règles en matière de documentation est plus que bienvenu.

Les transactions en matière immobilière dépendent fréquemment d'un accès facile et transparent aux documents de copropriétés. Vous n'êtes pas sans savoir que, particulièrement pour les plus petites copropriétés dont le conseil d'administration est souvent composé de bénévoles, il est souvent ardu d'obtenir les documents nécessaires aux fins de transactions (notamment les règlements de l'immeuble modifiés, résolutions, états financiers, renseignements concernant le syndicat, etc.) et une fois la documentation obtenue, il peut être difficile de déterminer la justesse de l'information qui s'y retrouve. Souvent, il peut aussi être difficile d'obtenir ces mêmes documents des gestionnaires de copropriétés puisqu'ils ne travaillent pas nécessairement à temps plein sur la gestion d'un seul immeuble. Cela peut considérablement ralentir les processus d'achat ou de vente, surtout dans un marché immobilier aussi effervescent que celui d'aujourd'hui.

De plus, la non-consignation standardisée des documents peut mettre les transactions immobilières des courtiers à risque d'échouer lorsque ces derniers effectuent leurs activités avec des données erronées et ainsi agissent involontairement à l'encontre des intérêts et de la protection de leurs clients.

Un canal de communication efficace entre les courtiers et les conseils d'administration est donc fondamental, non seulement pour le bon déroulement des transactions, mais il en est d'autant plus une source d'assurance pour les clients sur l'état de la gestion de la copropriété, tant au niveau de l'immeuble que du syndicat. La bonne tenue du registre permettra, entre autres, de faciliter la complétion du formulaire DRCOP (Demande de renseignements auprès du syndicat de copropriétaires) par le syndicat de copropriété, au bénéfice des courtiers immobiliers et de leurs clients.

Nous soutenons les modifications amenées par le projet de loi 16 quant à la consignation des documents, cependant nous croyons qu'il est possible de faire plus et mieux en instaurant, par exemple, un registre commun obligatoire et standardisé pour toute documentation relative aux copropriétés et leur gestion. En outre, le tout pourrait se retrouver sur une plateforme accessible facilement par tous qui pourrait ressembler à un « DropBox ». Ce type de registre virtuel devra permettre aux copropriétaires, courtiers immobiliers, promettants-acheteurs et notaires d'accéder à l'information en temps réel, et son coût d'implantation devra être modique, en plus d'assurer la sécurité des informations. Toutes les parties prenantes de la vente ou achat d'une copropriété en bénéficieront, tant par sa transparence que sa facilité d'accès et de la réduction des frais exorbitants défrayés.

Afin de continuer dans l'esprit de transparence et de facilitation des transactions, nous proposons de modifier l'article 1068.2 du Code civil du Québec (article 29 du projet de loi 16) qui se lit comme suit :

*« 1068.2. **Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence,** les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785. ».*

Par ceci :

*« 1068.2. **Le syndicat des copropriétaires doit fournir à celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise, sur demande, avec diligence et à des coûts raisonnables,** les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785. ».*

La délivrance de ces informations pourrait même être systématique, sans que le promettant-acheteur en fasse la demande. Nous proposons donc de retirer dans notre libellé le terme « sur demande ».

RECOMMANDATIONS

#4 : Établir un registre commun obligatoire et accessible aux copropriétaires pour la consignation des documents liés à l'immeuble et aux activités du conseil d'administration.

#5 : Modifier l'article 1068.2 en ajoutant « avec diligence et à des coûts raisonnables » et rendre systématique la délivrance des informations.

Carnet d'entretien et fonds de prévoyance

Le projet de loi 16 introduit, à travers l'article 1070.2, l'obligation pour le syndicat de copropriété de mettre en place un carnet qui liste les entretiens futurs nécessaires pour

maintenir l'immeuble en état, en plus des entretiens ayant déjà été effectués. Le syndicat doit s'assurer de tenir à jour celui-ci et de le faire réviser périodiquement.

Actuellement, lorsque les courtiers cherchent à obtenir les documents des copropriétés nécessaires au processus d'achat ou de vente, les informations sur l'entretien de l'immeuble peuvent être difficiles à obtenir. En effet, la tenue de ce type de carnet d'entretien dépend largement du type de gestion effectuée par le conseil d'administration. Pour beaucoup de petites copropriétés, il n'existe aucun carnet, les travaux précédents et à venir étant mentionnés à travers les différents procès-verbaux, ce qui rend la tâche ardue non seulement pour les courtiers, mais aussi pour les copropriétaires et les acheteurs.

Tout comme les nouvelles obligations concernant la consignation des documents liés à la copropriété, l'APCIQ soutient entièrement cette initiative servant à rendre plus juste et accessible toute information capitale pour la gestion de l'immeuble. Il est particulièrement important pour les courtiers d'avoir accès à ce type d'information puisque, en plus de consigner les informations relatives à l'immeuble et aux décisions du conseil d'administration concernant son entretien, ce carnet permet aux courtiers, et donc aux acheteurs et aux vendeurs, de connaître les dépenses à venir. En effet, celles-ci sont aussi importantes à considérer lors du processus d'achat que le prix de la propriété. Cela est particulièrement vrai pour les premiers acheteurs dont le fardeau financier est déjà très élevé et qui doivent anticiper toutes les dépenses associées à l'achat.

Le projet de loi mentionne que la forme, le contenu et les modalités de ce carnet d'entretien seront établis par un règlement du gouvernement. Nous recommandons simplement à ce dernier de prendre en compte l'importance de ce carnet dans le processus d'achat ou de vente de propriétés et donc d'uniformiser au maximum la forme, le contenu et les modalités de cette liste. Cela doit permettre une gestion plus efficace des copropriétés, en plus d'assurer la justesse de l'information et faciliter le travail des courtiers par une consultation et un accès simplifié au carnet.

L'APCIQ souhaite aussi saluer l'obligation de l'étude de fonds de prévoyance avancée dans le présent projet de loi. Tout d'abord, nous encourageons fortement le gouvernement à mettre en place un standard d'études de prévoyance qui permettra au public et aux acteurs du milieu d'analyser facilement la situation financière d'une copropriété. Par la suite, nous croyons aussi qu'il est important pour le gouvernement de statuer sur les professionnels qui pourront s'acquitter de cette tâche. Toutefois, il est important que ceux-ci possèdent les connaissances et l'expertise nécessaires, autant du côté financier que de la gestion des copropriétés, pour effectuer cette étude.

Nous recommandons de baliser la certification des professionnels en charge des études de fonds de prévoyance afin de s'assurer de leur compétence et de la justesse de l'information.

RECOMMANDATIONS

#6 : Uniformiser la forme, le contenu et les modalités du carnet d'entretien pour garantir la justesse de l'information, en plus d'un accès et une consultation simplifiée en temps réel de celui-ci par les courtiers immobiliers.

#7 : Mettre en place un modèle standardisé d'étude de fonds de prévoyance facilitant la compréhension des acteurs professionnels du milieu et du grand public.

#8 : Encadrer la certification des professionnels en charge des études de fonds de prévoyance

Formation des administrateurs et gestionnaires de copropriétés

Bien que la gestion de copropriétés connaisse une réforme sans précédent dans ce projet de loi, nous pensons que des mesures visant à rendre obligatoire la formation pour les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés devraient s'y retrouver.

Comme mentionné plus tôt quant à la consignation des documents, un canal de communication efficace entre les courtiers et les administrateurs ainsi que l'accessibilité aux documents de copropriétés sont des éléments primordiaux aux activités des courtiers immobiliers. En obligeant les administrateurs bénévoles de copropriétés à suivre une formation de base, nous pouvons les responsabiliser quant à leur rôle, leurs obligations et les différentes actions légales et administratives du quotidien. Cette formation, qui est dans l'intérêt des administrateurs et des syndicats, permettrait de mieux gérer et de décomplexifier l'administration des copropriétés et les multiples responsabilités associées au rôle d'administrateur.

Tout comme le RGCQ, nous recommandons une formation simple, rapide et pouvant être effectué à distance, car il est important de trouver un équilibre entre les responsabilités des administrateurs et le caractère bénévole du rôle au sein des petites copropriétés. Cela est particulièrement vrai pour les administrateurs de copropriété bénévoles de petites copropriétés (6 unités et moins).

Pour ce qui est des gestionnaires de copropriétés, le caractère professionnel de leur rôle les distinguent des administrateurs et c'est pourquoi nous croyons que des mesures distinctes devraient leur être imposées. En effet, certains gestionnaires de copropriétaires sont responsables de la gestion de fonds considérables, malgré qu'il n'y ait aucun encadrement pour cette fonction. Certains cas de fraude ont mis en lumière cette problématique. Nous proposons que les gestionnaires de copropriétés soient encadrés au même titre que les inspecteurs en bâtiment par un organisme désigné par le gouvernement, à l'instar d'autres provinces canadiennes. De plus, nous recommandons de mettre en place une formation reconnue pour la gestion de copropriétés.

RECOMMANDATIONS

#9 : Exiger une formation de base obligatoire et uniforme aux administrateurs et gestionnaires de copropriétés.

#10 : Mandater un organisme pour l'encadrement des gestionnaires de copropriétés.

Éducation du public

Les changements proposés par le gouvernement concernant la gestion des copropriétés sont substantiels. Nous sommes d'avis qu'une campagne d'information auprès des syndicats de copropriétés, des acheteurs et des vendeurs est nécessaire pour garantir la compréhension des nouvelles règles et leur application uniforme. Nous croyons que le RGCQ est l'association la plus pertinente pour effectuer ce genre de campagne en raison de leur lien direct avec les copropriétaires et les syndicats. Toutefois, un partenariat entre nos deux organisations pourrait être intéressant puisque les courtiers immobiliers pourraient relayer l'information, à l'aide d'un document quelconque, aux acheteurs et aux vendeurs pour les sensibiliser aux obligations des copropriétaires.

RECOMMANDATION

#11 : Élaborer une campagne d'information auprès des syndicats de copropriétés, des acheteurs et des vendeurs.

CONCLUSION

L'APCIQ aimerait encore une fois féliciter le gouvernement pour le dépôt rapide du projet de loi 16 dont les changements proposés étaient tant attendus par les plus de 12 000 courtiers immobiliers qu'elle représente. Nous croyons que les mesures avancées reflètent l'évolution du secteur de l'immobilier et permettront un meilleur encadrement de l'inspection en bâtiment et de la gestion en copropriété. Les recommandations émises dans le présent mémoire visent à parfaire la réforme proposée. Ainsi, les courtiers immobiliers pourront mieux conseiller leurs clients et les accompagner jusqu'à la complétion d'une transaction réussie. Cette réforme et les recommandations de l'APCIQ permettront de faciliter les vérifications nécessaires à la réalisation d'une transaction immobilière et donc d'en réduire les risques, le tout afin de protéger davantage les particuliers qui s'engagent dans une transaction immobilière. Nous partageons la position de la RGCQ sur plusieurs points et soyez assurés de notre entière collaboration à travailler avec toutes les parties prenantes pour la suite de ce processus législatif et la mise en œuvre de ces nouvelles mesures.

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

INSPECTIONS EN BÂTIMENT

Recommandations #1 :

Imposer des exigences minimales pour permettre l'exercice des fonctions d'inspecteur en bâtiment, telles que :

1. Détenir une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions ;
2. Utiliser une convention de services d'inspection reconnue ;
3. Effectuer des inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue ;
4. Remettre un rapport écrit standardisé à la partie qui utilise ce service ;
5. Avoir suivi une formation obligatoire et uniforme, en plus d'avoir réussi un examen standardisé et de suivre des cours de formation continue.

Recommandation #2 :

Mettre en place un rapport d'inspection standardisé pour les inspecteurs en bâtiment.

Recommandation #3 :

Préciser les pouvoirs de la Régie du bâtiment en termes d'évaluation des plaintes et contestations déposées par les clients et prévoir un mécanisme de traitement des plaintes et des différends.

ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS

Recommandation #4 :

Établir un registre commun obligatoire et accessible aux copropriétaires pour la consignation des documents liés à l'immeuble et aux activités du conseil d'administration.

Recommandation #5 : Modifier l'article 1068.2 en ajoutant « avec diligence et à des coûts raisonnables » et rendre systématique la délivrance des informations.

Recommandation #6 :

Uniformiser la forme, le contenu et les modalités du carnet d'entretien pour garantir la justesse de l'information, en plus d'un accès et d'une consultation simplifiée en temps réel de celui-ci par les courtiers immobiliers.

Recommandation #7 : Mettre en place un modèle standardisé d'étude de fonds de prévoyance facilitant la compréhension des acteurs professionnels du milieu et du grand public.

Recommandation #8 : Encadrer la certification des professionnels en charge des études de fonds de prévoyance

Recommandation #9 :

Exiger une formation obligatoire et uniforme de base aux administrateurs et gestionnaires de copropriétés.

Recommandation #10 :

Mandater un organisme pour l'encadrement des gestionnaires de copropriétés.

Recommandation #11 :

Élaborer une campagne d'information auprès des syndicats de copropriétés, des acheteurs et des vendeurs.

ANNEXE

Date : _____

Nom et adresse du syndicat : _____
NOM

NUMÉRO RUE APPARTEMENT VILLE PROVINCE CODE POSTAL

Dans le cadre de l'exécution du contrat de courtage CCD- _____ relatif à l'immeuble identifié ci-dessous, pourriez-vous transmettre les renseignements suivants, au meilleur de votre connaissance, ainsi que fournir, le cas échéant, le ou les documents requis à :

NOM DU COURTIER IMMOBILIER ET ADRESSE DE L'AGENCE, LE CAS ÉCHÉANT

1. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Adresse de l'immeuble :

NUMÉRO RUE VILLE PROVINCE CODE POSTAL

Nom du ou des propriétaires : _____

2. AUTORISATION DU OU DES PROPRIÉTAIRES

Nous autorisons le syndicat à divulguer à _____
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER AGISSANT À SON COMPTE

ou, le cas échéant, à son représentant, tous les renseignements relatifs à l'immeuble identifié ci-dessus.

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE 1

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE 2

3. RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

3.1 Quel est le montant des charges communes mensuelles afférentes à chacune des fractions vendues ? _____ \$

3.2 Quelle est la date à laquelle les dernières charges communes ont été payées et quelle est la période couverte par ce paiement ?

DATE

PÉRIODE COUVERTE

3.3 Existe-t-il des arrérages de charges mensuelles affectant la ou les fractions qui font l'objet de la vente ? ☐ non ☐ oui

Si oui, quel est le montant de ces arrérages ? _____ \$

Si oui, ces arrérages portent-ils intérêt ? ☐ non ☐ oui

Si oui, à quel taux ? _____ %

3.4 Existe-t-il des cotisations qui ont été votées et qui ne sont pas encore exigibles ou de telles cotisations sont-elles à prévoir ? ☐ non ☐ oui

Si oui, quel est le montant de ces cotisations ? _____ \$

Si oui, quelle est leur date d'exigibilité ? _____

DATE

3.5 Quel est le montant accumulé dans le fonds de prévoyance ? _____ \$ en date du _____

DATE

3.6 L'exercice en cours laisse-t-il prévoir un déficit d'opération pour l'année financière courante ? ☐ non ☐ oui

Si oui, fournir les explications : _____

3.7 Un surplus pour la même période est-il prévu ? ☐ non ☐ oui

3.8 Le syndicat a-t-il connaissance d'une procédure judiciaire, de médiation ou d'arbitrage actuellement pendante, ou d'une mise en demeure, contre le syndicat, ou par lui contre un tiers ou un copropriétaire ? ☐ non ☐ oui

Si oui, fournir les explications : _____

3.9 Un jugement a-t-il été rendu contre le syndicat qui serait en attente d'exécution ? ☐ non ☐ oui

3.10 Le syndicat a-t-il été dûment immatriculé ? ☐ non ☐ oui

Si oui, indiquez le n° d'entreprise du Québec (NEQ) : _____

3.11 Existe-t-il une police d'assurance contre les risques usuels contractée par le syndicat ? ☐ non ☐ oui

Le cas échéant, fournir une copie de la police d'assurance.

3.12 Existe-t-il des indemnités d'assurance payables à la ou aux fractions qui font l'objet de la vente ? ☐ non ☐ oui

3.13 Le propriétaire de la fraction résidentielle qui fait l'objet de la vente doit-il payer à la copropriété des frais additionnels pour une partie commune dont il a l'usage exclusif ? ☐ non ☐ oui

3.14 Le syndicat a-t-il transmis un avis ou est-il sur le point de transmettre au vendeur un avis de contravention à la déclaration de copropriété qui pourrait avoir des répercussions pour l'acheteur ? ☐ non ☐ oui

3.15 Le vendeur a-t-il, à la connaissance du syndicat, effectué des travaux dans sa partie privative qui affectent les parties communes et pour lesquels une autorisation aurait dû lui être donnée ? ☐ non ☐ oui

3.16 Y a-t-il, à la connaissance du syndicat, un facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses ? ☐ non ☐ oui

3.17 Y a-t-il, à la connaissance du syndicat, des règlements adoptés ou qui pourraient l'être et consignés au registre de la copropriété en outre des dispositions de la déclaration de copropriété ? ☐ non ☐ oui

3.18 L'assemblée des copropriétaires a-t-elle pris, au cours des deux dernières années, des décisions extraordinaires relativement à des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes ? ☐ non ☐ oui

3.19 La valeur de remplacement de l'immeuble, incluant les parties communes et privatives, à l'exception des améliorations locatives apportées par les copropriétaires, a-t-elle été établie ou attestée par un professionnel compétent ? ☐ non ☐ oui

3.20 Autres : _____

4. SIGNATURES

SIGNATURE DE LA PERSONNE AUTORISÉE PAR LE SYNDICAT

DATE

NOM EN MAJUSCULES