

Me Marie-Josée Normand-Heisler  
Gestionnaire du Sanctuaire Phase 2 (copropriété de 100 unités)  
Membre du conseil d'administration du *Syndicat de copropriété 1501 St-Grégoire*  
Cell : 514-592 1152 - Marie.heisler@gmail.com

**Commission de l'aménagement du territoire**  
**Assemblée nationale du Québec**  
**cat@assnat.qc.ca**

*Objet : Commentaires sur le projet de loi no 16 visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, 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 (le «**Projet de Loi**»)*

Mesdames, Messieurs,

Avocate membre du Barreau du Québec, je suis gestionnaire d'une copropriété de 100 unités (Sanctuaire Phase 2, Montréal). À titre de propriétaire et investisseur, je suis également membre de conseils d'administration de copropriétés de copropriétés depuis plus de 10 ans. Par ailleurs, ayant détenu pendant plusieurs années des appartements en copropriété en France et au Pays-Bas, j'ai acquis une connaissance certaine des règles de copropriété qui sévissent dans d'autres pays. Bref, outre les aspects légaux liés à ma qualification professionnelle, j'ai une connaissance approfondie de la gestion au quotidien des copropriétés et des aléas et difficultés liés à l'entretien d'immeubles et à la préparation et gestion de fonds de prévoyance.

Sur la base de mon expertise à titre de gestionnaire d'immeubles, je souhaite vous communiquer mon inquiétude extrême face aux modifications législatives que vous proposez dans le Projet de Loi ainsi qu'à la façon dont se déploie le débat.

**A) LES GRANDS ABSENTS**

L'absence dans vos débats des principaux intéressés, soit ceux qui gèrent, de fait, les copropriétés est alarmante. La voie prédominante de la copropriété au Québec est celle de fournisseurs de services, que ce soit juridiques ou autres, ou encore aux regroupements qui cherchent à faire avancer certains intérêts corporatifs. Plus encore, certains intervenants cherchent avant tout à transférer vers les copropriétaires les risques ou coûts liés à leur métier (courtier, assureurs...etc) sans que ceux qui doivent encaisser la facture ne soient dûment représentés ou consultés.

Les ressources manquent au Québec pour financer une position et un lobby qui seraient exempts des intérêts commerciaux et corporatistes. Les seuls forums où se rencontrent les copropriétaires sont ceux mis en place par les prestataires et consultants qui cherchent avant tout à vendre leurs divers services.

Il est à noter qu'aucune étude sérieuse, empirique, indépendante sur l'état de la gouvernance des copropriétés au Québec ne semble avoir été effectuée avant que soit mise en place cette réforme majeure qui pourtant transfère des responsabilités significatives vers les membres des conseils d'administration et des coûts qui seront sûrement énormes vers les copropriétaires.

La copropriété au Québec n'en est plus à ses balbutiements. Il est temps que les copropriétaires puissent faire un retour sur LEUR gestion et que les prestataires de services et consultations cessent de parler en leur nom. La gestion d'immeuble n'est pas un métier d'avocats, de notaires, d'ingénieur, d'architectes et autres.

Également, le législateur a mis en place par le biais des articles 1052 et ss C.c.Q. un mode de gouvernance clair et qui est à l'image de celui qui prévaut pour les autres types d'organismes sans but lucratif, soit la gestion par les copropriétaires et leurs représentants, les membres du conseil d'administration. Les mesures que vous préconisez auraient pour effet de transférer la gestion des copropriétés à un ensemble de consultants et aux tribunaux, augmentant ainsi les sommes allouées aux consultations de toute sorte et réduisant par le fait même les sommes disponibles pour l'entretien des immeubles.

Finalement, tenter d'encadrer dans des normes juridiques des questions qui resteront toujours difficiles à cerner, arbitraires, et qui relèvent en grande partie de choix stratégiques (pensons au niveau du fonds de prévoyance ou aux choix en matière liés à l'entretien des immeubles qui est tout sauf une science exacte) est tout sauf judicieux. Plus encore, cela va à l'encontre des politiques gouvernementales qui tendent plutôt vers la déjudiciarisation et les modes alternatifs de règlements des conflits. Les désavantages d'utiliser le droit comme mécanisme pour convaincre les copropriétaires de penser à mettre en place un bon fonds de prévoyance ou de bien gérer l'immeuble outrepassent largement les bénéfices que pourraient en tirer les copropriétaires.

## **B) COMMENTAIRES SUR CERTAINES PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

Voici mes commentaires sur certains articles spécifiques.

- ***Carnet d'entretien***

*« 1070.2. Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement. La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement. ».*

Attendu le lobby extrêmement efficace des consultants et prestataires de services dans le domaine de la copropriété, le règlement à mettre en place confiera très certainement à des prestataires externes ou à un ordre professionnel quelconque le pouvoir d'établir ou

valider ces carnets d'entretien. Outre les coûts astronomiques qu'engendrera très certainement cette obligation, la question sous-jacente est la suivante : quel corps de métier pourrait hériter de cette responsabilité ? L'entretien d'un immeuble est à volet multiple et n'est certainement pas le métier des ingénieurs ou des architectes.

Avant de proposer une mesure aussi lourde, le gouvernement a-t-il procédé à des études sérieuses, indépendantes des intérêts corporatistes, qui démontrent que les copropriétaires et les conseils d'administration sont incapables ou gèrent mal les copropriétés ? Les Québécois sont propriétaires de maisons, investisseurs en immobilier dans certains cas, et ont développé une expertise collective de la gestion du parc immobilier qui est à certains égards très enviable par rapport à d'autres pays. Pourquoi assujettir la gestion de leurs copropriétés à des consultants externes ?

Quant à la mise en place d'un carnet d'entretien, son efficacité se bute au fait que les immeubles sont tous différents. La mise en place de paramètres d'entretien d'un immeuble est tout sauf une science exacte. Elle s'apparente à bien des égards à des choix stratégiques qui devraient relever des copropriétaires et non de prestataires externes. Les consultants qui devront établir ces carnets auront tout le loisir de faire des études poussées à grands frais sous prétexte d'en faire une science exacte<sup>1</sup>.

Et surtout, il ne faut pas exagérer l'importance de la mission. Un nombre important de copropriétés au Québec sont de très petites tailles et ont le même profil que certaines maisons de grandes dimensions (pourtant, le législateur n'a jamais vu l'importance d'obliger des propriétaires de maisons à mettre en place un carnet d'entretien validé par un corps de métier quelconque). S'agissant des grands immeubles, les composantes importantes de l'immeuble sont en majeure partie entretenues par la mise en place de contrats de services annuels (eg. ascenseurs, air conditionné, ventilation, chauffage, entretien de piscines etc.) qui donnent une assurance certaine quant au niveau d'entretien. La mise en place d'un carnet d'entretien par un professionnel quelconque, avec les coûts et la bureaucratie que cela implique, viendrait sans aucun doute faire doublon avec les contrats de services et, tel que mentionné ci-dessus, l'entretien étant loin d'être une science exacte, contredire à certains égards les programmes d'entretien proposés par les fournisseurs de services.

En définitive, en mettant en place une obligation ayant des assises juridiques, le législateur introduirait de nouveaux joueurs dans la gestion des copropriétés, soit les tribunaux et les avocats. Les coûts énormes liés au secteur du conseil juridique au Québec et les délais astronomiques qui caractérisent notre appareil judiciaire au Québec

---

<sup>1</sup> L'obligation de faire inspecter la façade de l'immeuble tous les cinq ans en est un exemple. Une vraie manne pour les ingénieurs qui chargent jusqu'à 65,000\$ pour ces rapports. Or, l'impact réel de ces études très coûteuses sur la gestion des immeubles devraient être l'objet d'une étude approfondie et surtout indépendante des intérêts corporatistes.

sont en soi des facteurs qui militent contre une judiciarisation de la gestion des copropriétés. Plus encore, les conflits qui se règlent dans l'arène judiciaire auront pour effet de détruire à jamais la relation de gens qui pourtant doivent continuer à vivre ensemble. Les causes célèbres qui se sont rendues devant les tribunaux au Québec ont bien démontré que les seuls gagnants lorsque les conflits entre copropriétaires se déplacent vers les tribunaux sont les avocats. Or, la copropriété est d'abord et avant tout un milieu de vie qui cadre mal avec un processus de règlement de conflits qui passerait par l'appareil judiciaire.

Une campagne visant à mettre en valeur l'importance d'un entretien organisé et systématique des immeubles....soit ! Mais, de là à en faire une obligation légale assujettie au contrôle d'une consultant externe, et ce, avec la bureaucratie et les coûts qui en découlent, c'est démontrer peu de confiance en la capacité des Québécois de gérer des immeubles. Les paramètres de gouvernance des copropriétés tel que prévus aux articles 1052 et ss du C.c.Q. sont clairs, il faut laisser aux copropriétaires, et non à un ensemble de consultants externes, le soin de gérer leurs immeubles.

- **Étude du fonds de prévoyance au cinq ans**

*Ajout à l'article 1071 C.c.Q.....«Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude. Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance. ».*

Les commentaires relatifs au carnet d'entretien sont tout aussi pertinents eu égard au fonds de prévoyance. Mais encore, les ingénieurs ont envahi depuis longtemps les forums où sont conviés les copropriétaires pour vendre leurs services visant la préparation d'études de fonds de prévoyance. Tout d'abord, soulignons que ces études se vendent à fort prix alors même qu'elles ne sont pas encore obligatoires. Une croissance vertigineuse des prix est à prévoir si l'article 1071 est modifié tel que proposé. Les copropriétaires devront encore une fois détourner des fonds qu'ils auraient pu allouer à l'entretien des immeubles vers des consultants externes.

Plus encore, les copropriétaires qui ont eu l'opportunité de travailler avec ces études pourront témoigner du caractère extrêmement aléatoire, voire arbitraire des données qu'elles contiennent. Les ingénieurs doivent tenter de prédire la durée de vie de la machinerie, des équipements, de certaines composantes de l'enveloppe, etc. et les arrimer à des données financières rapportées sur une base annuelle. Exercice très périlleux qui est tout sauf scientifique. Les études de fonds de prévoyance deviennent rapidement des rapports volumineux qui n'ont que très peu d'utilité. Il serait utopique de

croire que ces études à forts coûts puissent aider les administrateurs de façon significative.

Tout acheteur d'une unité de copropriété doit s'attendre à payer sa quote-part des dépenses majeures au même titre qu'un propriétaire de maison. Le conseil d'administration doit voir à faire un budget pour les dépenses à court, long et moyen terme. Faire la promotion d'une bonne gestion suivant ces paramètres serait sûrement efficace! Obliger le conseil d'administration à engager des consultants grassement payés pour ce faire, cela ne fait qu'aggraver la situation puisque, encore une fois, moins de ressources seront dès lors disponibles pour l'entretien des immeubles.

- **Responsabilité du syndicat en cas de vente**

*« 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. ».*

Cette disposition est probablement celle qui pose le plus de risques, de poursuites notamment, pour les membres des conseils d'administration. Les courtiers d'immeuble tentent d'obtenir toujours plus d'information et de représentations écrites des membres du conseil d'administration lors de ventes et de transférer ainsi vers ces derniers les risques liés aux fausses représentations des vendeurs. En parallèle, lorsqu'ils sont insatisfaits de leur achat (eg. grandeur ou emplacement de leur stationnement, de leur pièce de rangement, etc.), les copropriétaires ont tous les mêmes réflexes, soit de se tourner vers le syndicat pour lui demander d'être indemnisé pour les dommages liés aux fausses représentations faites par les vendeurs ou leurs agents d'immeuble. La réponse est simple, le syndicat n'est pas partie au contrat entre le vendeur et l'acheteur et c'est à ce dernier, le notaire ou l'agent d'immeuble, de fournir des renseignements exacts. Or, en lui accordant un rôle significatif eu égard au consentement de l'acheteur, le syndicat deviendra une partie implicite à un contrat de vente puisque l'acheteur pourra exercer un recours plus facilement contre le syndicat pour les informations fournies qui pourraient être erronées.

De façon concrète, lors de la vente le syndicat doit fournir certaines informations que lui seul peut confirmer (solde dû au titre des frais de copropriété, absence de litiges contre le syndicat ou d'appel de cotisation etc.). Le copropriétaire fournit en général les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années et les documents financiers qui lui sont transmis annuellement lors des assemblées (le syndicat fournit généralement ces documents si le copropriétaire n'en a plus de copie). Le vendeur doit également fournir l'information relative à l'unité vendue et, bien sûr, la déclaration du vendeur. Avec une formule aussi vague que celle prévue à 1068.2, la responsabilité du syndicat pourrait être

recherchée dès que l'acheteur, qui a déjà à cette étape reçu beaucoup d'information, est insatisfait de la transaction. Et surtout, les membres de conseil d'administration risquent désormais de refuser de remplir les formulaires des courtiers d'immeuble ou de coopérer avec eux.

- **Attestation sur les finances**

*« 1068.1. Celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2. Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.*

*« 1072.2. Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété. Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande. Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. La forme, le contenu et les modalités de cette attestation sont déterminés par règlement du gouvernement. ».*

Présentement, lors de l'assemblée annuelle, le conseil d'administration fournit les données financières (communément appelés les «comptes») ainsi qu'un budget pour l'année à venir aux copropriétaires. Les copropriétaires ont alors toute l'information dont ils ont besoin pour juger de la qualité de la gestion. Pour ce qui est du reste de l'année, les copropriétaires doivent s'en remettre à leurs mandataires dûment élus (et les laisser gérer sans interventions continues) sans quoi la copropriété deviendrait ingérable. Si à la fin de l'année les copropriétaires sont insatisfaits, ils ont le loisir de remplacer les administrateurs.

En adoptant l'article 1072.2, le législateur obligerait les administrateurs à rendre compte en continu tout au long de l'année de leur gestion. Cela s'avérerait sans aucun doute extrêmement lourd. Les membres des conseils d'administration sont souvent des bénévoles et la tâche est bien ingrate. Les copropriétaires doivent laisser aux administrateurs élus le soin de gérer dans le cadre du budget et de rendre compte de leur gestion à la fin de l'année.

Également, la vie en copropriété n'est pas toujours facile et dans toute copropriété un certain pourcentage de copropriétaires qui, sans se présenter au conseil d'administration, s'ingèrent dans la gestion par leurs critiques continues. La plupart du temps, ces critiques ne trouvent leur source que dans les conflits de nature personnelle qui sont le propre de tout milieu de vie. Car, rappelons-le, la copropriété est un milieu de vie et non une entité commerciale. En gros, cette obligation donnerait des munitions aux copropriétaires de mauvaise foi.

Encore une fois, les copropriétaires ont-ils été interrogés quant à savoir s'ils voyaient le besoin d'obtenir plus d'informations en cours d'année ? S'ils étaient questionnés sur le sujet, il n'y a aucun doute que la majorité des copropriétaires vous dirait qu'ils reçoivent déjà trop d'information et qu'ils s'en remettent au conseil d'administration élu.

Finalement, lors de ventes, les courtiers d'immeuble demandent maintenant un volume d'information qui est largement suffisant pour juger de l'état des finances de la copropriété. Les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années, les données financières, les votes liés aux cotisations spéciales. Quel est le problème ? Encore une fois, pourquoi alourdir encore plus la tâche des administrateurs.

- **Gestion par les tribunaux et les avocats**

*«1086.2. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole*

*« 1103.1. Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances. ».*

Chaque décision du conseil d'administration pourrait être vue par un copropriétaire ou l'autre comme *«nuisant à ses intérêts»* et deviendrait une source de contestation devant les tribunaux. Effectivement, le conseil d'administration gère l'immeuble et doit penser en fonction de l'ensemble des copropriétaires alors que le copropriétaire pense en fonction de son unité. Les angles d'approche ne sont pas les mêmes.

Le rôle que pourraient jouer les tribunaux dans la gestion des relations entre copropriétaires étonne et inquiète grandement. Je réitère ici les énoncés faits dans la section sur les carnets d'entretien à savoir que le système judiciaire devrait être le mécanisme de dernier ressort lorsqu'il s'agit de gérer les relations entre copropriétaires. Le rôle des tribunaux, des juges, est d'appliquer les lois et non pas de régler les conflits entre copropriétaires ou de réviser les décisions essentiellement financières, d'entretien ou de gestion qui sont le lot des conseils d'administration. Au même titre que les tribunaux refusent de s'immiscer dans les décisions de nature commerciale prises par les membres des conseils d'administration de sociétés, il ne devrait jouer aucun rôle dans les décisions des conseils d'administration. Il va sans dire, les coûts et les délais de notre système judiciaire sont incompatibles avec la vie d'une copropriété.

## **C) EN RÉSUMÉ**

L'entretien, la réparation, la rénovation des immeubles en copropriété sont essentiels, bien sûr. Lorsqu'il achète une unité en copropriété, l'acheteur sait qu'il devra contribuer à ces dépenses au même titre que s'il avait acheté une maison. Or, les mesures prévues dans le Projet de Loi auront sans contredit les effets pervers suivants :

- accroître le coût de la gestion des immeubles en copropriété au profit des consultants ;

- réduire les sommes disponibles pour l'entretien des immeubles ;
- transporter les conflits vers un forum de résolution de conflits qui est inadapté pour le milieu de vie qu'est une copropriété en judiciarisant les rapports entre copropriétaires ;
- accorder aux tribunaux un rôle qu'il ne devrait pas jouer ;
- faire de la loi québécoise une des plus coûteuses et bureaucratiques au monde.

#### **D) RECOMMANDATIONS**

Il est donc recommandé de :

- créer un organisme gouvernemental exempt des pressions et intérêts commerciaux et corporatistes, lequel produirait des données qui reflètent la réalité et présente une position favorable aux copropriétaires et non aux consultants et fournisseurs. Cet organisme permettrait aux copropriétaires d'avoir une voix qui n'est pas celle des consultants ;
- faire le choix d'un mode de résolution en cas de conflits entre copropriétaires qui évite les tribunaux et les avocats. La déjudiciarisation est une priorité au Québec depuis plusieurs années, le Projet de Loi s'inscrit à contre-courant. La copropriété est avant tout un milieu de vie et à ce titre est incompatible avec le système judiciaire ;
- miser sur des campagnes d'information pour promouvoir la saine gestion des immeubles plutôt que d'assujettir à des obligations légales qui trop souvent s'avèrent inefficaces et ne font qu'engendrer des coûts énormes.

La base de la gouvernance des organismes sans but lucratif au Québec, ce sont les membres représentés par leur conseil d'administration. Par ce mode de gestion, le peuple québécois gère un volume de ressources extrêmement important au Québec. Le législateur a choisi de faire confiance aux Québécois pour la gestion des OSBL au même titre que pour les copropriétés ; dans ce dernier cas, il faut éviter de transférer cette responsabilité aux consultants et aux tribunaux.

*Montréal, le 12 mai 2019*