



## Projet de loi n°16

Loi visant principalement l'encadrement des inspections en  
bâtiment et de la copropriété divisée

### Commentaires et recommandations

Présentés au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

8 mai 2019 (14h)

# Table des matières

## Importance des recommandations

 = 5 articles - changements importants proposés (devraient être retirés du projet de loi 16 pour terminer le débat) ;

 = 7 articles - changements pouvant être modifiés avant l'adoption du projet de loi 16 si cela se fait ce printemps

 = 28 articles - Nous sommes en faveur de la proposition

<b>1. Sommaire exécutif</b> .....	<b>4</b>
1.1- Qui nous sommes ? .....	4
1.2- Certaines des mesures proposées impliquent des augmentations importantes des frais de condo .....	4
1.3- Des mesures dont les impacts financiers toucheront durement les ménages les plus vulnérables. ....	5
1.4- Il ne faut pas augmenter inutilement le danger d'être administrateur .....	6
1.5- Avons-nous vraiment besoin de lois ou plutôt d'une professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété ? .....	7
1.6- Projet de loi 141 – modification à l'article 1074.2 du C.c.Q.....	8
1.7- Conclusion .....	9
<b>2. Analyses et suggestions quant aux articles du projet de loi 16 touchant la copropriété</b> .....	<b>10</b>
2.1- ARTICLE 24  .....	10
2.2- ARTICLE 25  .....	13
2.3- ARTICLE 26  .....	14
2.4- ARTICLE 27  .....	15
2.5- ARTICLE 28  .....	16
2.6- ARTICLE 29  .....	16
2.7- ARTICLE 30  .....	18
2.8- ARTICLE 31  .....	19
2.9- ARTICLE 32  .....	20
2.10- ARTICLE 33  .....	22
2.11- ARTICLE 34  .....	31
2.12- ARTICLE 35  .....	31
2.13- ARTICLE 36  .....	32
2.14- ARTICLE 37  .....	34
2.15- ARTICLE 38  .....	35
2.16- ARTICLE 39  .....	35
2.17- ARTICLE 40  .....	36

2.18- ARTICLE 41	37
2.19- ARTICLE 42	38
2.20- ARTICLE 43	39
2.21- ARTICLE 44	39
2.22- ARTICLE 45	40
2.23- ARTICLE 46	40
2.24- ARTICLE 47	41
2.25- ARTICLE 48	41
2.26- ARTICLE 49	42
2.27- ARTICLE 50	43
2.28- ARTICLE 51	44
2.29- ARTICLE 52	44
2.30- ARTICLE 53	45
2.31- ARTICLE 54	45
2.32- ARTICLE 55	46
2.33- ARTICLE 56	47
2.34- ARTICLE 57	48
2.35- ARTICLE 58	49
2.36- ARTICLE 59	50
2.37- ARTICLE 60	52
2.38- ARTICLE 61	53
2.39- ARTICLE 62	54
2.40- ARTICLE 63	54

<b>3. Autres recommandations à intégrer au projet de loi 16</b>	<b>55</b>
3.1- Projet de loi 141 – modification à l’article 1074.2 du C.c.Q.	55

**Annexes**

<b>ANNEXE 1</b> : Contribution au FDP et l’augmentation des frais de condo suite à l’adoption de l’article 33 de PL-16	59
<b>ANNEXE 2</b> : Exemples de traitements de sinistres suite à 1074.2 du C.c.Q le 13 décembre 2018	61
<b>ANNEXE 3</b> : Assurance et indemnisation : dossier explicatif des conséquences de 1074.2 C.c.Q et pistes de solutions	63
<b>ANNEXE 4</b> : Données sources pour les calculs de l’annexe 1	66

# 1. Sommaire exécutif

## 1.1- Qui nous sommes ?

Le présent mémoire a été rédigé par la Fédération des copropriétaires du Québec en collaboration avec un groupe de travail multidisciplinaire formé notamment de firmes de gestion spécialisées en copropriété, dont les deux plus importantes de la région de Montréal (comptabilisant à elles seules près de 25 000 unités de condos sous gestion).

Notre mémoire vise à analyser et commenter les changements législatifs proposés. Lorsque nous jugeons qu'une modification législative proposée n'atteint pas efficacement l'objectif visé, nous nous permettons en effet de suggérer une alternative fondée sur notre expérience terrain, en espérant ainsi dépasser la question juridique et donner un éclairage concret aux réformes en cours.

D'entrée de jeu, soulignons que notre comité est favorable aux objectifs recherchés par le législateur. Nous apprécions tout particulièrement la volonté manifeste du gouvernement de moderniser le fonctionnement de la copropriété au Québec.

Notre compréhension est à l'effet que les objectifs visés par le législateur sont les suivants :

- Assurer la pérennité du parc immobilier en copropriété ;
- Corriger les articles du Code civil existants pour simplifier l'administration des syndicats ;
- Encourager les promoteurs et les syndicats en devenant à informer convenablement les acheteurs potentiels.

Nous estimons par ailleurs que plusieurs des mesures du projet de loi 16 se doivent d'être adoptées dès ce printemps (identifié avec un 🌀 dans la table des matières) et que seules certaines d'entre elles requièrent des modifications. Par ailleurs, d'autres articles requièrent des modifications mineures (voir articles avec 🌀 dans la table des matières) et pourraient donc être modifiés avant que le projet de loi 16 ne soit adopté ce printemps.

Pour les articles identifiés avec un 🌀 dans la table des matières, notre proposition serait de les retirer du projet de loi jusqu'à ce que le débat sur la question puisse être complété. Les articles ainsi mis à l'écart pourraient faire l'objet d'un second projet de loi qui pourrait être débattu et adopté dès l'automne 2019.

## 1.2- Certaines des mesures proposées impliquent des augmentations importantes des frais de condo

Prenons pour exemple la mesure prévue à l'article 33 du projet de loi 16 visant la constitution du fonds de prévoyance : si elle est maintenue en l'état, cela pourrait représenter des augmentations de frais de condo substantielles. Selon nos estimations (voir annexe 1), si on inclut l'impact du rattrapage des contributions au fonds de prévoyance sur 10 ans, nous prévoyons une augmentation des frais de condo se situant en moyenne entre **45 %** et **435 %** (selon la taille du bâtiment et son âge). Il est à noter que les syndicats de plus petites tailles seraient les plus lourdement touchés avec une augmentation moyenne de leur frais de condo variant entre **223 %** et **435 %** pour les immeubles de 10 unités et moins. Dans la mesure où la loi actuellement en vigueur laisse à penser que la contribution minimale requise au fonds de prévoyance est de 5%, et que les

conseils d'administration prudents poussent souvent cette contribution à entre 10 et 15%, la réalité des chiffres avancés par une étude du fonds de prévoyance risque de venir bouleverser cette donne.

Ces augmentations ne tiennent pas compte de l'importance des coûts générés par l'élaboration d'un carnet d'entretien et d'une étude du fonds de prévoyance (articles 32 et 33 du projet de loi 16), lesquels seraient réalisés par un professionnel et mis à jour aux 5 ans. Ces dispositions nous semblent d'ailleurs mal adaptées aux petites copropriétés dans la mesure où les coûts de ces rapports deviennent élevés lorsque la facture est divisée entre un petit nombre (par exemple : coût d'une étude du fonds de prévoyance : 3000 \$ pour 6 condos = 500 \$ par unité, versus 20 000 \$ pour 350 condos = 57 \$ par unité).

Selon une enquête de Statistique Canada (2011), ces petites copropriétés (immeubles à faible hauteur et maisons de ville, par opposition aux tours d'habitation) représenteraient toutefois une part significative des immeubles au Québec, soit 71,40 % à Montréal et 75,10% à Québec<sup>1</sup>.

### 1.3- Des mesures dont les impacts financiers toucheront durement les ménages les plus vulnérables.

Selon l'enquête nationale menée par Statistique Canada auprès des ménages en 2011, notons que parmi les propriétaires de condominiums, 19,8 % des ménages étaient âgés de moins de 35 ans, comparativement à une moyenne de 10,5 % chez les autres propriétaires-occupants d'autres types d'habitations. Il y avait également davantage de ménages âgés en condominium, avec 26,1 % ayant 65 ans et plus comparativement aux 20,7 % chez les autres propriétaires-occupants.<sup>2</sup> Ces clientèles ayant opté pour un mode de vie en copropriété seront donc le plus lourdement affectées par une augmentation significative des frais de condo liée au cumul des mesures proposées dans le cadre des projets de loi 141 et 16. Il nous semble donc que les populations les plus vulnérables financièrement seront le plus exposées aux réformes en cours (jeunes familles avec enfants en bas âge, premiers acheteurs dont le revenu est plus limité, bénéficiaires du programme Accès condo de la ville de Montréal, personnes âgées dont le revenu est fixe et souvent non indexé au coût de la vie, etc.).

Au fil du temps, plusieurs mesures ont été prises pour encourager l'accès à la propriété. En effet, entre 1971 et 2011 nous sommes passés de 47,2 % à 61,3 %<sup>3</sup> de ménages propriétaires (par opposition au locatif). La copropriété semble avoir été la première bénéficiaire de cet engouement, comme l'indique clairement la progression montréalaise : de 13,2% des ménages<sup>2</sup> en 2011, près d'un ménage sur cinq vit aujourd'hui en condo (18,5 %)<sup>4</sup>.

De plus, du point de vue macro-économique et sociologique, la hausse des réserves ainsi accumulées dans les fonds de prévoyance abaissera réalitement l'argent disponible aux dépenses courantes des ménages. Selon nos estimations, au moins 327M\$<sup>5</sup> pourraient ainsi être soustraits à l'économie productive québécoise.

<sup>1</sup> <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/2011003/tbl/tbl1-fra.cfm>

<sup>2</sup> <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/2011003/tbl/tbl3-fra.cfm>

<sup>3</sup> <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/ProfilStatistiqueHabitation2015-2016.pdf>

<sup>4</sup> [http://plus.lapresse.ca/screens/0184b75f-f13e-4cf9-98a1-3169938e1426\\_7C\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/0184b75f-f13e-4cf9-98a1-3169938e1426_7C_0.html)

<sup>5</sup> 413 000 ménages x 66 \$ d'augmentation de frais de condo par mois

L'augmentation drastique anticipée des frais de condo via l'article 33 du projet de loi 16 nous inquiète particulièrement dans la mesure où bon nombre de ces ménages sont déjà dans une situation financière précaire<sup>3</sup> comme le signale un article récent du Journal Les Affaires (46% des Québécois sont à 200 \$ mensuels de l'insolvabilité<sup>6</sup>). Cela risque donc d'inévitablement forcer certains ménages à changer de mode d'habitation puisque, suivant l'adoption de cette mesure, ils devront envisager un mode d'habitation plus abordable. Nous sommes d'avis que le marché ne pourra pas s'adapter assez rapidement et que cette situation se traduira par une augmentation des défauts de paiement des frais de condo.

Forts de ces constats, nous suggérons au législateur une réforme plus progressive des dispositions visant à alimenter le fonds de prévoyance. Si nous sommes favorables à l'imposition aux copropriétés québécoises d'une étude des besoins de leur fonds de prévoyance, nous sommes toutefois réservés quant aux délais de cotisation à leurs fonds de prévoyance. Nous appelons donc le législateur à exercer beaucoup de prudence en la matière et à envisager plusieurs alternatives. À notre avis, le simple fait que l'information soit disponible permettra aux divers acteurs du milieu (acheteurs potentiels, banques, conseils d'administration, etc.) de s'ajuster en considérant l'impact de ces nouvelles informations sur l'évaluation de la valeur des condos. En somme, nous préconisons de laisser les copropriétaires exercer un juste arbitrage entre l'augmentation des frais de condos et la baisse de la valeur de leur bien, conservant ainsi la liberté de moduler leurs frais de condo avec plus de flexibilité, selon un calendrier établi par la collectivité des copropriétaires.

#### 1.4- Il ne faut pas augmenter inutilement le danger d'être administrateur

On s'inquiétait déjà en 2001 des risques que comportaient la charge d'administrateur d'un immeuble en copropriété, alors même qu'il y avait bien moins de règles à suivre qu'aujourd'hui. Lors d'un colloque du Barreau, « Me Yves Papineau a passé en revue les règles relatives au conseil d'administration du syndicat (art. 1084 à 1086 C.c.Q.) et aux droits et obligations du syndicat (art. 1070 à 1083 C.c.Q.), tout en soulignant les dangers de se faire élire administrateur. Des dangers que soupçonnent peu d'administrateurs puisque souvent ils agissent de manière bénévole, oubliant ainsi qu'un manquement à leurs devoirs peut entraîner leur responsabilité civile »<sup>7</sup>.

Pour qu'un immeuble fonctionne bien, il faut un conseil d'administration curieux, informé et raisonnable. L'une des conséquences prévisibles de l'augmentation des obligations législatives en matière de copropriété est qu'une personne qualifiée hésitera à assumer la lourde charge d'administrateur en copropriété, ne souhaitant pas engager sa responsabilité civile. Cela est encore plus vrai pour les copropriétés en autogestion puisque les plus aptes se détourneront possiblement de la tâche et que ceux qui accepteront de l'accomplir s'exposeront à davantage de poursuites (même si ces copropriétés en autogestion souhaitaient se doter d'un gestionnaire professionnel, le coût en serait prohibitif pour un immeuble de petite taille).

Il faut savoir que l'autogestion est la norme pour un vaste nombre d'immeubles en copropriété au Québec. En effet, selon une étude menée par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) en 2016, « 90 % des immeubles de 10 unités et moins sont autogérés, alors que 77 % de ceux de 10 à 99 unités sont

---

<sup>6</sup> <https://www.lesaffaires.com/mes-finances/fiscalite/46-des-canadiens-sont-a-200-de-l-insolvabilite-/607655>

<sup>7</sup> <https://www.barreau.qc.ca/pdf/journal/vol33/no19/copropriete.html>

autogérés »<sup>8</sup>. Cette étude fait également ressortir que 5% des immeubles de 100 unités et plus sont également en autogestion. Il faut donc, selon nous, proposer des lois qui soient formulées de façon à limiter les risques de poursuites pour des copropriétaires bien intentionnés qui endossent la charge d'administrateur.

Bien que les copropriétés soient un mode d'habitation collectif, elles demeurent essentiellement à caractère « privé » puisque chaque copropriétaire est libre de jouir de son unité comme bon lui semble dans le respect des droits de ses voisins. Lorsqu'un conseil d'administration prend des décisions jugées mauvaises de l'avis de certains copropriétaires, l'assemblée des copropriétaires fonctionne alors comme un garde-fou puisque c'est elle qui élit les administrateurs. De plus, dans la mesure où toute l'information (carnet d'entretien et étude du fonds de prévoyance notamment) est accessible aux copropriétaires via le registre du syndicat, ceux-ci sont en mesure d'arriver préparés à l'assemblée afin de poser des questions pertinentes et ensuite déterminer s'il est requis de remplacer des administrateurs qui ne feraient pas adéquatement le travail attendu au niveau de la préservation du bâtiment.

Les deux facteurs précédemment mentionnés sont suffisants, selon nous, pour éviter de transférer davantage de responsabilités sur les épaules des administrateurs. Si la plupart des administrateurs agissent en bon père de famille et dans l'intérêt de leur immeuble, ils ont néanmoins pu manquer d'informations pour prendre les bonnes décisions. En imposant la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance (article 33 du projet de loi 16) et l'élaboration d'un carnet d'entretien (article 32 du projet de loi 16), les conseils d'administration disposeront dorénavant de deux excellents outils pour les aider dans leur prise de décisions.

Nous sommes d'avis que nous devrions attendre de voir si l'industrie est en mesure de se réguler adéquatement elle-même avec ces nouvelles informations avant d'imposer davantage de responsabilités à des administrateurs souvent bénévoles.

## 1.5- Avons-nous vraiment besoin de lois ou plutôt d'une professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété ?

Au niveau de l'entretien du patrimoine bâti, les plus grands risques touchent les immeubles de grande taille (tours d'habitation), ceux-ci ayant beaucoup plus d'équipement mécanique et un niveau de complexité bien supérieur aux immeubles à hauteur restreinte et les maisons de ville (souvent en bois et briques). Si nous comprenons que le législateur veuille inciter les syndicats de copropriété à mieux entretenir les bâtiments, nous sommes toutefois d'avis que la mise en œuvre d'un carnet d'entretien par exemple (article 32 du projet de loi) devrait davantage faire l'objet d'une norme d'industrie que d'une loi afin de permettre aux professionnels de la gestion d'adapter leurs conseils aux réalités de chacun des immeubles.

Le fonctionnement avec des normes d'industrie permettrait d'ailleurs un cadre plus souple et qui évoluerait beaucoup plus rapidement que le cadre législatif. De notre avis, cela permettrait de faire évoluer les pratiques de gestion par la collaboration des professionnels qui travailleraient à les établir. De plus, contrairement au cadre législatif qui est le même pour tous, il permettrait aux professionnels de la gestion d'appliquer leur jugement pour adapter leurs conseils et recommandations aux réalités de l'immeuble géré en tenant compte de ses dimensions et de ses particularités techniques propres (les petits immeubles présentant souvent moins de risques).

---

<sup>8</sup> [https://www.fcq.ca/pdf/mot\\_economiste/me\\_062016.pdf](https://www.fcq.ca/pdf/mot_economiste/me_062016.pdf)

Nous souhaitons souligner au législateur que notre groupe multidisciplinaire a d'ailleurs amorcé le débat afin de songer à la manière la plus efficace d'encadrer la profession. En effet, bien que nous ne doutions pas qu'une vaste majorité de firmes de gestion en copropriété soient consciencieuses et honnêtes, nous croyons que l'augmentation de la capitalisation des fonds de prévoyance qu'amènera le projet de loi 16 pourrait accentuer l'intérêt de personnes mal intentionnées pour cette industrie. Nous sommes donc ouverts à une forme d'encadrement qui pourrait nous préserver de cette mauvaise presse, tout en désirant l'accessibilité à la profession pour les gens qui y pratiquent déjà et un cadre financier qui soit cohérent au niveau des personnes qui devraient être membres d'un ordre à être identifié.

Nous sommes également d'avis que cet encadrement doit venir d'un seul ordre professionnel dédié à la gestion afin d'être en mesure de mobiliser l'industrie et de faire émerger un manuel de normes de gestion en copropriété (similaire aux normes appliquées par les comptables professionnels agréés dans le cadre d'audit des états financiers). Selon nous, cela est d'autant plus crucial que les immeubles et les projets se complexifient depuis les dernières années.

De plus, les associations de copropriétaires telles que la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ), le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) et l'Association des propriétaires du Québec (APQ) pourraient s'inspirer de ces normes d'industrie pour former les administrateurs bénévoles sur les bonnes pratiques concluant, par exemple, la mise en œuvre d'un carnet d'entretien. Notons au passage que ces associations font déjà un travail de sensibilisation remarquable qui a grandement fait évoluer les pratiques de gestion des copropriétés au niveau des administrateurs bénévoles.

À cet effet, certains membres de notre groupe ont entamé des discussions avec l'ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ) pour voir la faisabilité d'une éventuelle professionnalisation du métier. Le champ descriptif de cet ordre professionnel cadre avec nos responsabilités de gestion du bien d'autrui à titre de gérant des immeubles en copropriété dont nous nous occupons. De plus, il a déjà en place des structures administratives qui pourraient faciliter l'inspection professionnelle, la formation continue, ils ont un fonds d'indemnisation, une affiliation avec l'université McGill pour dispenser un cours de formation spécialisé en copropriété, un processus de reconnaissance des compétences pour devenir membre de l'ordre, etc.

Plutôt que d'ajouter des lois qui créent des obligations qui engagent la responsabilité civile des administrateurs, nous croyons qu'il serait pertinent pour le législateur d'évaluer la possibilité de professionnaliser le métier de gestionnaire de copropriété, ce qui nous paraît plus efficace pour améliorer l'administration des syndicats et l'entretien des bâtiments. Cependant, nous sommes également d'avis que le choix du mode d'encadrement retenu doit faire l'objet d'une adhésion au niveau des acteurs de l'industrie afin d'assurer le succès de cette mesure. À cette fin, nous nous proposons de poursuivre les discussions au sein de notre groupe afin d'éventuellement être en mesure de proposer nos recommandations.

## 1.6- Projet de loi 141 – modification à l'article 1074.2 du C.c.Q

Suite à l'adoption du projet de loi 141 et l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 du C.c.Q, les assureurs ont adopté une politique stricte à l'effet qu'ils n'indemnisent plus leurs assurés pour les sinistres qui étaient en deçà de la franchise du syndicat ni ne remboursaient au syndicat la franchise qu'il a dû payer du fait que le sinistre était, selon le syndicat, causé par un de leurs assurés.

Il est inconcevable que les syndicats de copropriété soient en quelque sorte obligés d'agir comme s'ils étaient leur propre assureur, leur propre expert ou qu'ils soient dans l'obligation d'engager des sommes

considérables pour faire appel à des experts externes afin de réussir à faire la preuve d'une faute du copropriétaire pour pouvoir être indemnisés pour le montant de la franchise ou le montant des travaux de remise en état si celui-ci est inférieur au montant de la franchise. Les coûts pour de telles expertises risquent de dépasser le montant de la réclamation.

Notre groupe a travaillé fort pour exposer les enjeux terrain de la rédaction actuelle de l'article 1074.2 du C.c.Q. Vous trouverez à la section 3 du présent rapport le cheminement que nous avons fait avec les intervenants de l'industrie pour trouver des solutions.

En sommes, nous souhaiterions que les modifications à l'article 1074.2 du C.c.Q soient intégrés au projet de loi 16 puisqu'il est urgent pour les syndicats de retrouver la certitude d'être indemnisés par l'assureur d'un copropriétaire responsable d'un sinistre. Pour nous, il est primordial que le législateur trouve une formulation adéquate de la loi qui permet de maintenir les copropriétaire imputable lorsqu'un dommage émane d'un bien dont ils sont légalement responsables, de leurs gestes ou de ceux d'une personne de laquelle ils sont responsable.

## 1.7- Conclusion

Pour conclure, rappelons que la copropriété est un bel outil pour la densification harmonieuse des villes et qu'il convient de préserver l'intérêt des Québécois pour ce mode d'habitation en choisissant avec méthode des mesures efficaces pour protéger le patrimoine bâti.

L'argent des copropriétaires doit être dépensé à bon escient (principalement sur l'entretien des bâtiments) et les mesures retenues dans les projets de loi à venir doivent s'appliquer de manière acceptable tant pour les petites copropriétés que pour les plus grandes. Tout est question d'échelle. Nous soulignons que dans les dernières années, le fardeau financier des syndicats s'est largement accentué des suites de la loi 122, l'adoption du projet de loi 141 et bientôt la possible adoption du projet de loi 16. Chaque dollar qui est investi en expertise ou en rapport de toute sorte n'est pas investi sur l'entretien physique du bâtiment. Bien que nous jugions utile que les syndicats aient accès à ces informations, nous jugeons qu'il est impératif de bien balancer la fréquence de réalisation des expertises et des mises à jour des rapports qui sont exigés des syndicats afin qu'ils apportent un bénéfice suffisant par rapport aux coûts qu'ils doivent encourir à cet effet.

Si nous appuyons la refonte législative amorcée, nous sommes d'avis qu'elle devrait viser la correction d'articles du Code civil qui posent réellement problème pour les copropriétaires et de rendre les informations requises à une bonne gestion disponibles à l'ensemble des acteurs en copropriété. Il est en effet pertinent pour les syndicats d'avoir en main un carnet d'entretien de leur immeuble et une étude du fonds de prévoyance afin de leur permettre de prendre les bonnes décisions et de les joindre au registre du syndicat. Toutefois, la fréquence des mises à jour de ces documents devrait être laissée à la discrétion du conseil d'administration, sans toutefois excéder 10 ans. De plus, la mise en œuvre du carnet d'entretien devrait être exclue du strict cadre de la loi.

Il convient, à notre sens, d'éviter l'adoption de mesures drastiques qui, bien que découlant d'objectifs louables, mettront à la rue des gens qui ont acheté un condo en pensant investir en leur avenir. En effet, les programmes Accès-Condo de la Ville de Montréal et autres assurances prêts hypothécaires de la Société canadienne d'hypothèque et de logement qui visent à encourager l'accès à la propriété, en conjonction avec des prêts bancaires se basant sur des valeurs erronées (car ne tenant pas compte de l'état réel du fonds de

prévoyance ni de ce que devraient être les frais de condo), ne sont que quelques leviers de nature à mettre plusieurs copropriétaires dans des situations bientôt intenables, surtout suite à l'adoption prochaine du projet de loi 16, s'il n'est pas en partie modifié.

## 2. Analyses et suggestions quant aux articles du projet de loi 16 touchant la copropriété

Dans le présent mémoire, nous traiterons des articles 24 à 63 du projet de Loi 16 (le « **Projet** »).

Textes modifiés - légende :

~~abc~~ = retrait du texte original;

abc = ajout au texte original; et

abc = texte original.

### 2.1- ARTICLE 24

#### 24. Modification proposée à l'article 1053 du C.c.Q.

1° dans le deuxième alinéa :

a) par l'insertion, après « quote-part des charges », de « communes »;

b) par la suppression, à la fin, de « et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires »;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété. ».

#### 24. Article 1053 du C.c.Q., texte proposé

**1053.** L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes. Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges **communes** et le nombre de voix attachées à chaque fraction ~~et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.~~ Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, **y compris toute clause pénale applicable en cas de contravention à la déclaration de copropriété.**

## 24. Commentaires

Nous nous expliquons difficilement en quoi il serait nécessaire d'inclure les clauses pénales applicables en cas de contravention à la déclaration de copropriété dans l'acte constitutif en lieu du règlement de l'immeuble, sachant que :

1. L'acte constitutif de copropriété contient les dispositions d'ordre général et de nature permanente qui régissent la copropriété alors que les dispositions régissant la vie en copropriété, d'application quotidienne, se retrouvent généralement dans le règlement d'immeuble.<sup>9</sup>
2. En lieu du règlement de l'immeuble (partie 2 de la déclaration de copropriété), les nouvelles clauses pénales (ou leurs amendements) devront quant à elles être soumises au vote de l'assemblée des copropriétaires afin de les inclure dorénavant à l'acte constitutif (partie 1 de la déclaration de copropriété);
3. Toute modification ou ajout d'une clause pénale à l'acte constitutif de copropriété requiert un vote à majorité renforcée (double majorité) de l'assemblée des copropriétaires, soit plus de  $\frac{3}{4}$  des voix, et la majorité en titre (+ de 50% en « nombre »), comparativement à un vote visant à modifier ou ajouter une clause pénale au règlement de l'immeuble qui requiert uniquement un vote à majorité simple (plus de 50% en voix);
4. Les intérêts divergents des différents types de propriétaires (premiers acheteurs, retraités, investisseurs, etc.) influent grandement sur l'issue de certains votes à majorité renforcée : par conséquent, un petit nombre de copropriétaires peut plus facilement bloquer un tel vote;
5. Le succès d'un vote à majorité renforcée (double majorité) étant notoirement incertain, voir peu probable, plusieurs clauses pénales nécessaires à la bonne administration des copropriétés risquent de ne pas être adoptées, ce qui risque de semer l'émoi dans plusieurs copropriétés québécoises;
6. Les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété doivent être notariées et en minute (art. 1059 C.c.Q.) et doivent être présentées au bureau de la publicité des droits (art. 1060 C.c.Q.) ce qui résultera en des frais substantiels pour les copropriétés québécoises; et
7. La situation actuelle entourant cette question n'est pas un enjeu.

**EN CONCLUSION : La modification de l'article 1053 afin d'inclure les clauses pénales à l'acte constitutif de copropriété n'est pas souhaitable puisque ce changement aura comme effets pervers :**

- A. Permet à un petit groupe de copropriétaires (p.ex. : formé d'investisseurs) de bloquer l'adoption ou la modification d'une clause pénale (par exemple entourant la location pour des périodes de moins d'un an).**
- B. Rend essentiellement impossible la modification (ou la bonification) des clauses pénales prévues initialement par le promoteur immobilier et le notaire ayant rédigé la déclaration de copropriété, étant donné la majorité renforcée requise pour les modifier.**
- C. Fait encourir inutilement des frais juridiques aux copropriétés québécoises afin d'officialiser les modifications nécessaires à leur acte constitutif.**

---

<sup>9</sup> Source : Code de la copropriété divisée, Commentaire du ministre de la justice, Art. 1053.

- D. Rend difficile, voire impossible, la modification des clauses pénales, ce qui aura comme conséquence de réduire la faculté des syndicats à s'adapter aux nouvelles réalités de la vie en copropriété.
- E. Rend difficile, voire impossible, l'augmentation des montants afin de tenir notamment compte de l'inflation.
- F. Réduit l'effet dissuasif souhaité par l'adoption de règlements encadrant la vie en copropriété, puisque l'adoption de nouvelles clauses pénales visant à renforcer leur respect est incertaine, voire impossible.

## 24. Recommandation

Advenant que l'objectif du législateur soit d'éviter les abus de certains conseils d'administration adoptant des règlements pénaux inadéquat en cours d'exercice, nous croyons qu'il serait possible de spécifier que seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier une clause pénale figurant au règlement d'immeuble. En faisant en sorte que « Seule l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de l'immeuble » (article 40 du projet de Loi 401), cela permet d'atteindre le but recherché et n'entraîne aucun des effets pervers énumérés précédemment.

## 2.2- ARTICLE 25

### 25. Modification à l'article 1060 du C.c.Q.

L'article 1060 de ce code est modifié par le remplacement, à la fin du premier alinéa, de « déposées auprès du syndicat » par « constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat ».

### 25. Article 1060 du C.c.Q., texte proposé

**1060.** La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient ~~déposées auprès du syndicat~~ constatées par écrit et déposées au registre tenu par le syndicat.

Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.

### 25. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.3- ARTICLE 26

### **26. Remplacement de l'article 1064 du C.c.Q.**

L'article 1064 de ce code est remplacé par le suivant :

« 1064. Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint. ».

### **26. Article 1064 du C.c.Q., texte proposé**

~~1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.~~

**1064.** Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une toute autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint.

### **26. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.4- ARTICLE 27

### 27. Remplacement de l'article 1065 du C.c.Q.

L'article 1065 de ce code est remplacé par le suivant :

« 1065. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété doit le notifier au syndicat dans les 15 jours. Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou la prête en vertu d'un prêt à usage doit également le notifier et mentionner, selon le cas, le nom du locataire ou de l'emprunteur, ainsi que la durée du bail ou du prêt. ».

### 27. Article 1065 du C.c.Q., texte proposé

~~1065. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire.~~

1065. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété doit le notifier au syndicat dans les 15 jours. Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou la prête en vertu d'un prêt à usage doit également le notifier et mentionner, selon le cas, le nom du locataire ou de l'emprunteur, ainsi que la durée du bail ou du prêt.

### 27. Commentaires

L'actuel article 1065, que le Projet vise à remplacer, ne prévoit pas expressément l'obligation du propriétaire de notifier et mentionner au syndicat les coordonnées (p.ex. : un numéro de téléphone ou une adresse de courrier électronique) du locataire ou de l'emprunteur, en sus de leur nom. Cependant, nous sommes d'avis que l'obligation du propriétaire doit inclure ces informations essentielles à la saine administration des syndicats. En effet, puisque bon nombre de déclarations de copropriété autorisent la transmission d'avis électronique (p.ex. : avis de convocation, avis de cotisation, résolutions du conseil, procès-verbaux, etc.), il est essentiel que le syndicat ait dans son registre les adresses de courrier électronique des locataires et emprunteurs, et ce, afin d'être à même de communiquer à ces derniers tout nouveau règlement (ou amendement à un règlement existant) et ainsi s'assurer de rendre lesdits règlements opposables aux locataires et emprunteurs.

De plus, l'obtention des coordonnées du locataire ou de l'emprunteur permettrait également la transmission efficace des avis visant à accéder à l'unité prévus à l'article 1066 ainsi que ceux prévus à l'article 1079 en cas d'inexécution d'une obligation par le locataire ou l'emprunteur.

### 27. Recommandation

Les coordonnées (p.ex. : un numéro de téléphone ou une adresse de courrier électronique) du locataire ou de l'emprunteur, en sus de leur nom, doivent également faire partie des informations transmises par le propriétaire prévues à l'article 1065 du C.c.Q.

## 2.5- ARTICLE 28

### 28. Modification à l'article 1066 du C.c.Q.

L'article 1066 de ce code est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant : « Lorsque la partie privative est louée ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage, le syndicat donne au locataire ou à l'emprunteur, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux. ».

### 28. Article 1066 du C.c.Q., texte proposé

**1066.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

Lorsque la partie privative est louée **ou qu'elle est empruntée en vertu d'un prêt à usage**, le syndicat donne au locataire **ou à l'emprunteur**, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.

### 28. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.6- ARTICLE 29

### 29. Modification à l'article 1068 du C.c.Q.

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1068, des suivants :

« 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.

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. ».

## 29. Commentaires

### L'attestation sur l'état des finances du syndicat

Le 3 avril 2019, l'Ordre des CPA du Québec, dans son bulletin officiel (« Bulletin CPA – La voix officielle de l'Ordre »), faisait parvenir à ses membres ses recommandations quant à la signature d'un document attestant de la bonne santé financière ou de la solvabilité d'un client à la demande d'une institution financière, d'un ministère ou de tout autre organisme<sup>10</sup>.

Dans ce bulletin, l'Ordre des CPA du Québec explique clairement pourquoi un membre ne devrait pas accepter un mandat visant à attester de la bonne santé financière d'une entité.

Bien que les recommandations de l'Ordre des CPA du Québec soient faites dans le contexte de sociétés à but lucratif et visent à mettre en garde ses membres, nous sommes d'avis que des parallèles intéressants peuvent être faits avec les sociétés sans but lucratif que sont les copropriétés, et ainsi mettre de l'avant les motifs pour lesquels aucun professionnel (CPA ou autres), administrateur ou syndicat de copropriété devrait être tenu de préparer, signer ou remettre une attestation sur l'état des finances d'une copropriété à quiconque.

Dans un premier temps, tout comme les critères de solvabilité d'une entreprise sont variables et peuvent différer d'une partie prenante à l'autre, le fait que l'expression « *attestation sur l'état de ses finances* » n'est nullement définie laisse beaucoup de place à l'interprétation. À titre d'exemple, l'administrateur ou le syndicat de copropriété qui se risque à signer et remettre une telle attestation à un acheteur considère-t-il les bons critères? Existe-t-il même des critères clairement reconnus dans l'industrie? Est-ce que l'attestation est uniquement valide pour la date à laquelle elle est émise, ou vise-t-elle l'exercice financier entier, ou une tout autre période arbitraire? À qui s'adresse l'attestation? Un premier acheteur, une personne à revenu fixe, un investisseur, bref des types de propriétaires ayant des besoins et des objectifs forts différents. Il s'agit de quelques exemples de questions auxquelles nous n'avons pas de réponse.

Dans un second temps, le syndicat de copropriété, par l'entremise de ses administrateurs, qui se risque à signer et remettre une attestation à un acheteur n'engage-t-il pas sa responsabilité? Quelle sera la perception du public? Cela risque de rendre encore plus difficile le recrutement d'administrateurs compétents au sein de conseils d'administration si les risques réels ou perçus sont trop importants. Finalement, n'augmentons-nous pas significativement la probabilité de litige? Sachant que la remise d'une « bonne attestation » qui s'avérerait éventuellement erronée, pour des facteurs possiblement hors du contrôle du syndicat de copropriété, risque de mener à une poursuite de l'acheteur, alors qu'une copropriété qui agirait avec prudence en émettant une « attestation de mauvais état des finances » risque une poursuite de la part du vendeur si la vente devait échouer rend ce type d'attestation contre-indiquée. Nous comprenons l'origine de ce type d'attestation dans le cadre d'une société commerciale (capacité à faire face à ses obligations, capacité financière requise pour mener à bien un projet, etc.), mais elles ne sont généralement pas requises dans le contexte d'une transaction.

**CONCLUSION - Par conséquent, même si des critères suffisamment clairs étaient établis afin d'attester de l'état des finances d'une copropriété, peu ou pas d'intervenants dans le milieu de la copropriété québécoise disposent de l'ensemble des compétences requises pour porter un tel jugement et sont à même de prendre en compte l'ensemble des facteurs qui influent directement sur la situation financière**

---

<sup>10</sup> Source : <https://cpaquebec.ca/fr/membres-cpa/encadrement-de-la-profession/conseils-deontologiques-et-outils-pratiques/fournir-ou-non-une-attestation-de-sante-financiere/> consulté le 5 mai 2019.

d'une copropriété (financiers, juridiques, état du bâtiment, etc.). Donc, il nous apparaît peu avisé d'imposer ces obligations à des administrateurs bénévoles. Qui plus est, une telle obligation est d'autant plus lourde de conséquences pour les petites copropriétés majoritairement autogérées.

## 29. Recommandation

Nous sommes d'avis que la notion d'attestation de santé financière devrait être abandonnée puisque la détermination de la santé financière d'une entité repose sur l'exercice du jugement professionnel, et puisque les critères ainsi que les besoins d'informations, de même que l'appréciation qui sera faite de l'information remise, sont sujets à plusieurs impondérables hors du contrôle et des compétences des syndicats. La remise des états financiers des exercices précédents ne pourrait-elle suffire ?

Advenant que le législateur veuille poursuivre dans cette voie, nous sommes d'avis que seules des informations factuelles devraient figurer sur l'attestation. Les signataires de l'attestation ne devraient pas avoir à portée de jugement sur la viabilité financière mais devrait attester de l'exactitude factuelle de l'information présentée. Cette attestation devrait, comme pour un état des résultats, être à une date donnée n'excédant pas 180 jours. Cela permettrait qu'elle soit préparée d'avance par les administrateurs et puisse être fournie rapidement au moment d'une transaction.

## 2.7- ARTICLE 30

### 30. Modification à l'article 1069 du C.c.Q.

L'article 1069 de ce code est modifié, dans le premier alinéa :

- 1° par l'insertion, dans le texte anglais et après « fraction of », de « an immovable under »;
- 2° par l'insertion, après « paiement », de « , avec les intérêts, ».

### 30. Article 1069 du C.c.Q., texte proposé

**1069.** Celui qui achète une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur; il ne peut être tenu au paiement, avec les intérêts, de ces charges s'il n'a pas obtenu l'état dans les 10 jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.

### 30. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.8- ARTICLE 31

### 31. Modification à l'article 1070 du C.c.Q.

L'article 1070 de ce code est modifié par le remplacement des premier et deuxième alinéas par les suivants :

« Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de tous les copropriétaires, locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.

Le syndicat tient aussi à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. ».

### 31. Article 1070 du C.c.Q., texte proposé

**1070.** Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de ~~chaque~~ tous les copropriétaires, ~~et de chaque locataire~~ locataires et emprunteurs en vertu d'un prêt à usage; ce registre ne peut contenir d'autres renseignements personnels sur ceux-ci, à moins qu'ils n'y consentent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.

~~Le syndicat~~ tient aussi à ~~leur disposition~~ la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ~~s'ils sont disponibles, le cas échéant,~~ le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

### 31. Commentaires

L'énumération des documents devant faire partie du registre du syndicat nous apparaît acceptable. Toutefois, nous éviterions de terminer l'énumération du 2<sup>e</sup> alinéa par «...et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.» afin d'éviter des débats sur les documents faisant partie du registre avec les copropriétaires voulant y accéder. Présentement, nous sommes d'avis que le présent libellé laisse trop de place à l'interprétation.

### 31. Recommandation

Le passage « et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat » devrait plutôt se lire « et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat prévus par règlement du gouvernement ou spécifié par la déclaration de copropriété » afin de mieux encadrer les administrateurs de copropriété dans la décharge de leurs obligations.

## 2.9- ARTICLE 32

### **32. Modification (ajout) à l'article 1070 du C.c.Q.**

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1070, des suivants :

« 1070.1. La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.

Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

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. ».

### **32. Article 1070.1 du C.c.Q., texte proposé**

**1070.1.** La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.

Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

**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. ».

## 32. Commentaires

### Le carnet d'entretien

Le parc immobilier québécois étant très diversifié, nous y retrouvons de petites copropriétés formées de quelques unités privatives, et des tours d'habitation comptant plusieurs centaines, voire près d'un millier, d'unités privatives. Par conséquent, le carnet d'entretien envisagé par certains acteurs de la copropriété risque de représenter un outil de gestion extrêmement complexe et lourd à administrer.

Alors même que la documentation et le maintien d'un carnet d'entretien ne sont pas des pratiques répandues (notamment dans les immeubles en autogestion) à ce jour, contraindre les copropriétés à mettre en place un carnet d'entretien détaillé pour suivre les entretiens réalisés risque donc de s'avérer difficile. De plus, nous sommes d'avis qu'il n'est pas pertinent de mettre à la disposition d'un copropriétaire ou d'un acheteur éventuel, un document pouvant contenir autant d'informations. À titre d'exemple, un immeuble peut compter dans son « carnet d'entretien » les entretiens suivants :

- Inspection des façades et des garages étagés (Loi 122) – Inspection annuelle;
- Piscines – Test d'eau journalier;
- Génératrice (life & safety) – Inspections et entretiens journaliers, hebdomadaires, mensuels, trimestriels, semestriels et annuels;
- Système incendie et gicleurs – Inspection annuelle;
- Système de détection de gaz (CO/NO) – Inspection et calibration semestrielle ou annuelle;
- Système de levage vertical – Inspection mensuelle;
- Système d'ancrages et bossoirs (lav. fenêtres) – Certification annuelle;
- Système de CVAC (chauffage, ventilation et climatisation) – Entretien mensuel (généralement);
- Système d'eau chaude au gaz central – Test de combustion semestriel;
- Système de DAR (dispositif anti-refoulement) – Inspection et ajustement annuel;
- Boucle de refroidissement (eau mitigée) – Test mensuel
- Tous les entretiens et réparations majeurs de même que le remplacement des composantes communes prévu à l'étude de fonds de prévoyance; et
- Divers autres entretiens périodiques ou spécialisés

De plus, le fait d'inscrire au carnet d'entretien les entretiens faits crée une lourdeur administrative pour le syndicat et fait en sorte que le carnet d'entretien est constamment en évolution au fil du temps. Nous sommes d'avis que seule la « recette » pour l'entretien de l'immeuble devrait figurer au registre du syndicat. De plus, cela simplifierait la transmission à un copropriétaire du carnet d'entretien qui fera partie du registre du syndicat. Finalement, nous sommes d'avis que les entretiens faits pourront être discutés durant les assemblées annuelles alors que le conseil d'administration fait la reddition de son administration puisque ceux-ci font habituellement l'objet de charges aux états financiers.

## 32. Recommandations

1. Le carnet d'entretien devrait être un outil simple qui inclut tout au plus une liste des entretiens périodiques **à faire**, la liste des contrats octroyés de même que l'étude de fonds de prévoyance et tout rapport d'état d'immeuble de moins de 5 ans.
2. Nous suggérons que le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 1070.2 du C.c.Q mentionne uniquement les entretiens « à faire » au lieu de ceux « faits et à faire ».

## 2.10- ARTICLE 33

### 33. Modification à l'article 1071 du C.c.Q.

L'article 1071 de ce code est modifié :

1° par la suppression de « , liquide et disponible à court terme, »;

2° par le remplacement de la dernière phrase par les suivantes : « Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. »;

3° par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

« 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. ».

### 33. Article 1071 du C.c.Q., texte proposé

**1071.** Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, ~~liquide et disponible à court terme~~, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. ~~Ce fonds est la propriété du syndicat. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.~~

~~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.~~

### 33. Commentaires

#### Le caractère « liquide et disponible à court terme »

Nous apprécions le changement proposé par le législateur par lequel les copropriétés jouiront maintenant de plus de possibilités de placement des sommes conservées dans leur fonds de prévoyance. En effet, la

possibilité de synchroniser les échéances d'une portion de leurs placements avec la réalisation de travaux majeurs est intéressante.

### **L'étude de fonds de prévoyance – Fréquence**

Nous sommes sensibles à la pertinence d'une étude du fonds de prévoyance comme le préconise cette modification et louons l'objectif derrière cette proposition. Cet outil permettra aux propriétaires et promettant-acheteurs d'évaluer les fonds requis pour l'entretien des parties communes dans le temps et la capacité de la copropriété d'y faire face.

Nous partageons donc l'avis du législateur quant à la nécessité de pérenniser le parc d'immeubles détenus en copropriété au Québec et de rendre ainsi obligatoire la réalisation périodique d'une étude de fonds de prévoyance. Toutefois, étant donné la composition du parc immobilier comptant une majorité de petits immeubles détenus en copropriété nous sommes d'avis qu'il serait trop onéreux d'exiger la mise à jour des dites études aux 5 ans. À titre d'exemple, le coût d'une étude de fonds de prévoyance peut atteindre 3 200 \$, taxes incluses, pour un immeuble de 6 à 8 unités privatives. Il devient dès lors évident que le coût des études excède grandement le bénéfice pour les petits immeubles.

Pour ces raisons nous recommandons que la fréquence de 5 ans soit modifiée au profit d'une fréquence de mise à jour qui ne peut excéder 10 ans.

Nous jugeons également que la fréquence des mises à jour doit être laissée au conseil d'administration et non au professionnel, car ce dernier pourrait être en conflit d'intérêt en priorisant son besoin de mandats sur la réelle nécessité de mettre à jour une étude de fonds de prévoyance pour un immeuble donnée. À notre avis, les conseils d'administration consulteront certainement l'avis du professionnel pour guider leur jugement en la matière. Toutefois, la décision finale devrait leur revenir.

### **Le choix de la base sur laquelle la contribution au fonds de prévoyance est calculée**

Selon nous, il est non avisé d'exiger une contribution au fonds de prévoyance sur la base d'une étude du fonds de prévoyance puisque cela amène un trop grand risque de manipulation des hypothèses pour arriver à la conclusion que recherchent bon nombre de syndicats, soit une contribution la plus basse possible. En effet, voici quelques exemples qui pourraient se produire :

1. Faire un inventaire incomplet des équipements et composantes de l'immeuble en prenant pour hypothèse que certaines composantes ne font pas partie de la portée de l'étude;
2. Faire une étude dont la portée ne considère pas une provision raisonnable pour des travaux qui sont à venir dans 30, 40 ou 50 ans puisqu'on n'amasserait rien pour certaines composantes dont le remplacement est très coûteux, mais éloigné dans le temps (étude à plus court terme);
3. Sous-estimer les montants alloués pour les remplacements ou travaux majeurs en prenant des hypothèses plus ou moins plausibles au niveau de l'inflation des coûts de la construction et de la main-d'œuvre;
4. Surestimer les taux d'intérêt sur les placements auxquels les sommes accumulées seront placées;
5. Sous-estimer l'inflation; et

6. Faire une stratégie de financement qui n'est pas équitable dans le temps pour tous les copropriétaires, portant une plus grosse part de la charge financière (malgré l'actualisation) dans les années plus éloignées.

Afin d'éviter ces biais potentiels qui pourraient également être alimenté par le désir des professionnels de plaire aux syndicats pour obtenir des mandats d'autre type sur le bâtiment (ex : plan et devis dans le cadre de travaux, expertises diverses, etc.), nous sommes d'avis que l'étude de fonds de prévoyance devrait être utilisé uniquement à titre de guide sur les travaux importants à venir et pour déterminer le passif éventuel à l'égard du fonds de prévoyance que cumule le syndicat. **Toutefois, il demeurera tout de même impératif que le législateur établisse des postulats financiers précis afin d'uniformiser la qualité des étude de fonds de prévoyance.**

Pour ce qui est du financement des contributions au fonds de prévoyance, on pourrait utiliser une règle du pouce qui pourrait facilement être établie basée sur les études de fonds de prévoyance bien faites des dernières années et découler une contribution au fonds de prévoyance basée sur un pourcentage de la valeur de reconstruction du bâtiment. En plus, cette valeur de reconstruction s'avère être une donnée connue puisque le rapport de valeur de reconstruction est maintenant obligatoire en vertu de la loi 141. Finalement, cette donnée découlant d'un rapport fait par des évaluateurs agréés, lesquels sont soumis à divers postulats financiers, est ainsi beaucoup plus difficile à manipuler. De plus, il n'y a aucun intérêt à le faire puisque c'est le montant sur lequel les syndicats assurent leurs immeubles. S'il y a bien une chose dont on ne veut pas manquer, c'est d'assurance sur le bâtiment !

D'ailleurs, lors des consultations sur la copropriété de 2012, on envisageait d'utiliser cette mesure pour évaluer la contribution annuelle au fonds de prévoyance.

« RECOMMANDATION JUGÉE IMPORTANTE ET MAINTENUE

2.3.2.1 (2) Établir que ce fonds de prévoyance devrait être fixé selon un pourcentage de la valeur à neuf de l'immeuble telle que cette valeur est estimée pour les fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons un pour cent (1%) de la valeur à neuf de l'immeuble. » (extrait de la p.40 du rapport<sup>11</sup>)

### **Le niveau minimal de contribution au fonds de prévoyance que le législateur doit imposer**

En ce qui a trait à la cotisation du fonds de prévoyance, bien qu'il soit tentant d'avoir recours à l'étude de fonds de prévoyance (« ÉFP ») afin de déterminer les sommes à verser au fonds de prévoyance sur la base des recommandations formulées à ladite étude et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance, nous sommes d'avis que cette approche sous-estime de manière importante les effets néfastes qu'entraînera l'application de cette nouvelle mesure.

Ceci dit, nous reconnaissons toutefois que cette mesure permet d'atteindre le but recherché par le législateur, soit que les sommes requises pour réaliser les réparations majeures et le remplacement des parties communes soient **DISPONIBLES** en temps opportuns, mais à quel prix?

---

11

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cnqFINAL\\_nov2012.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnqFINAL_nov2012.pdf)

Comme mentionné en introduction, ajuster le montant des cotisations aux fonds de prévoyance des copropriétés québécoises sur la base d'une ÉFP entraînera inévitablement pour la majorité d'entre-elles des hausses importantes de leurs « frais de condo ».

Notre analyse présentée en annexe 1 du présent mémoire démontre que nous anticipons une augmentation des frais de condo se situant en moyenne entre **45 %** et **435 %** selon la taille et l'âge du bâtiment. Il est à noter que les syndicats de plus petites tailles seraient les plus lourdement touchés avec une augmentation moyenne de leur frais de condo se situant entre **223 % et 435 %**. Ces augmentations sont sans compter l'effet de toutes les autres mesures qui augmentent les coûts des syndicats pour avoir accès à de l'information de qualité.

Autres mesures qui augmentent les coûts pour les syndicats :

- i) l'inspection de façade à la 10e année puis aux 5 ans (loi 122)
- ii) l'inspection de stationnements aux 5 ans (loi 122)
- iii) la constitution d'un fonds d'autoassurance (Loi 141),
- iv) l'évaluation de la valeur de reconstruction aux 5 ans (Loi 141)
- v) la production d'un carnet d'entretien par un professionnel et révisé aux 5 ans (Projet de Loi 16),
- vi) l'augmentation des contributions courantes aux fonds de prévoyance selon une ÉFP (Projet de Loi 16), et
- vii) l'augmentation des contributions de rattrapage aux fonds de prévoyance (Projet de Loi 16, mesures transitoires (rattrapage sur 10 ans des déficits accumulés depuis la création du syndicat)) risque de porter un dur coup aux copropriétaires les plus vulnérables (p.ex. : personnes à revenu fixe, personne monoparentale à faible revenu, propriétaires de copropriétés « subventionnées » telles qu'Accès Condos, etc.) duquel plusieurs ne se relèveront pas étant acculé à la faillite.

**PAR CONSÉQUENT, NOUS SOUMETTONS RESPECTUEUSEMENT UNE SOLUTION ALTERNATIVE À CELLE PROPOSÉE AU PRÉSENT PROJET DE LOI QUI VISE À ATTEINDRE LE BUT RECHERCHÉ PAR LE LÉGISLATEUR QUI EST DE S'ASSURER QUE LES COPROPRIÉTAIRES DISPOSERONT DES SOMMES REQUISES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX MAJEURS ET AU REMPLACEMENT DES PARTIES COMMUNES DE LEUR COPROPRIÉTÉ, ET CE, SANS TOUTEFOIS CAUSER D'AUGMENTATIONS IMPORTANTES À COURT TERME DES « FRAIS DE CONDOS » DES COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES POUR CETTE MESURE.**

**FINALEMENT, CONSIDÉRANT LES AVANTAGES DE NOTRE SOLUTION ALTERNATIVE, NOUS SOMMES D'AVIS QU'ELLE DEVRAIT AU MINIMUM SERVIR DE MESURE TRANSITOIRE AFIN DE PERMETTRE AUX COPROPRIÉTAIRES LES PLUS VULNÉRABLES D'ACCUMULER DE L'ÉQUITÉ ET AINSI FAIRE FACE AUX AUGMENTATIONS IMPORTANTES DE « FRAIS DE CONDO » QU'ENTRAÎNERA INÉVITABLEMENT LA MISE EN PLACE DES MESURES PROPOSÉES AU PRÉSENT PROJET DE LOI.**

**Obligations que doit imposer le législateur aux copropriétés :**

1. Faire préparer par un professionnel et mettre à jour, au plus tous les 10 ans, une étude de fonds de prévoyance (ÉFP);
2. Contribuer au fonds de prévoyance à la hauteur minimale de 0,2% de la valeur de reconstruction de l'immeuble;

3. Règle proportionnelle visant à encadrer les déboursés réalisés à partir du fonds de prévoyance;
4. Joindre à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires, en sus des documents prévus à l'article 1087 du C.c.Q., un état du fonds de prévoyance, qui inclut en sus de tout déficit, le cas échéant, la répartition de ce dernier entre toutes les fractions privatives en fonction de leur quote-part;

#### **Impacts anticipés de ces changements :**

1. Prise en compte des informations relatives aux déficits de fonds de prévoyance par les spécialistes de l'évaluation immobilière dans l'établissement des valeurs marchandes des unités privatives, informations précédemment inaccessibles;
2. Réduction de la valeur marchande d'une unité privative existante grevée d'un passif éventuel;
3. Réduction du montant de la garantie hypothécaire offerte aux créanciers traditionnels, et par conséquent du financement hypothécaire que pourra obtenir un copropriétaire en lien avec une unité privative grevée d'un passif éventuel;
4. Accumulation d'équité par les copropriétaires puisqu'il leur sera dorénavant impossible de financer au-delà la valeur marchande de leurs unités privatives qui est elle-même réduite du passif éventuel qui la grève;
5. Advenant que des travaux majeurs doivent être réalisés par la copropriété, un copropriétaire pourra s'adresser à une institution bancaire afin d'obtenir un financement hypothécaire sur la base d'une évaluation de valeur marchande « après travaux », tout comme un propriétaire de résidence unifamiliale peut présentement le faire, afin d'acquitter le montant d'une éventuelle cotisation spéciale; et
6. Nonobstant l'existence d'une contribution minimale au fonds de prévoyance, toutes les copropriétés seront forcées de trouver un équilibre entre cotiser leur fonds de prévoyance et laisser la valeur marchande de leurs unités privatives être réduit par le simple fait de sous-cotiser audit fonds.

#### **Nous détaillons ci-après notre réflexion et les motifs qui supportent les points précités.**

##### *OBLIGATION - Point 1 - Faire préparer par un professionnel et mettre à jour une étude du fonds de prévoyance (ÉFP)*

Malgré nos commentaires précédents visant à mettre en garde le législateur quant aux effets néfastes de forcer les copropriétés à cotiser à leur fonds de prévoyance sur la base d'une ÉFP, nous apprécions le fait que le législateur entend exiger la production d'**une étude du fonds de prévoyance** et nous louons l'objectif derrière cette proposition qui **permettra aux copropriétaires et aux promettants-acheteurs d'évaluer la part des montants requis pour réaliser les réparations majeures et le remplacement des parties communes qui leur revient.**

Ceci dit, étant donné la composition du parc immobilier en copropriété qui compte majoritairement de petits immeubles nous sommes d'avis qu'il est trop onéreux d'exiger la mise à jour desdites études aux 5 ans. À titre d'exemple, le coût d'une étude de fonds de prévoyance peut atteindre 3 200 \$, taxes incluses,

pour un immeuble de 6 unités privatives. Il devient dès lors évident que le coût d'avoir une ÉFP de moins de 5 ans excède grandement le bénéfice qu'elles confèrent aux petits immeubles. **Pour ces raisons nous recommandons que la fréquence de 5 ans soit retirée de la loi et remplacée par une fréquence de mise à jour qui ne peut excéder 10 ans.**

En effet, l'obligation de préparer et de mettre à jour régulièrement une étude de fonds de prévoyance permettra à toutes les parties prenantes du marché de la copropriété (copropriétaires, syndicats, professionnels de l'évaluation immobilière, assureurs, créanciers hypothécaires, etc.) d'avoir accès à des données importantes qui par le passé étaient rarement disponibles, soit le **montant du déficit accumulé du fonds de prévoyance de toutes les copropriétés québécoises**, de même que la quote-part dudit déficit attribuable à chacune des parties privatives de ces copropriétés. **Ce niveau de transparence jusqu'à présent absent du marché de la copropriété québécoise, est la principale raison pourquoi plusieurs copropriétés sous cotisent leur fonds de prévoyance sous prétexte qu'elles désirent demeurer compétitive vis-à-vis des copropriétés similaires en matière de "frais de condo".**

**Par conséquent, le législateur doit impérativement faire en sorte que les syndicats soient contraints de transmettre annuellement à chacun de leurs copropriétaires un document dans lequel il est indiqué si son unité privative est grevée d'un passif éventuel en lien avec un quelconque déficit du fonds de prévoyance de sa copropriété en date de fin du plus récent exercice financier afin de s'assurer d'un haut niveau de transparence dans le marché de la copropriété.**

*OBLIGATION - Point 2 - Contribuer annuellement au fonds de prévoyance à la hauteur de 0,2% de la valeur de reconstruction de l'immeuble*

Cette obligation vise à établir un seuil minimal de cotisation au fonds de prévoyance afin d'éviter qu'un syndicat ne contribue pas à son FDP puisqu'on lui laisse la flexibilité de ne pas contribuer en fonction de l'étude du fonds de prévoyance.

Puisqu'il y existe un lien économique direct entre la valeur d'un immeuble et le coût des réparations majeures et du remplacement de ses parties communes, nous sommes d'avis que la contribution minimale devrait être fonction de la valeur de reconstruction de l'immeuble utilisée aux fins d'assurances, une donnée de source externe, connue de toutes les copropriétés et mises à jour périodiquement par un professionnel de l'évaluation immobilière. De plus, contrairement à une étude du fonds de prévoyance dont certaines données et hypothèses pourraient être manipulées pour obtenir un résultat désiré (p.ex. : surestimation des durées de vie-restantes, sous-estimation de l'inflation ou des coûts de remplacement, surestimation des rendements sur les fonds investis, etc.), nous sommes d'avis que les syndicats n'ont aucun intérêt à faire sous-estimer la valeur de reconstruction de leur immeuble, puisque cette valeur sert aux fins d'assurances de leurs immeubles.

Le seuil de 0.2% a été établi par les calculs que nous avons réalisés et qui sont présentés en annexe 1. Il découle de la moyenne des contributions réalisées actuellement lorsqu'on les évalue en proportion de la valeur de reconstruction. Nous sommes donc d'avis qu'en prenant ce seuil minimum, il y aurait peu d'impact financier pour les syndicats au lendemain de l'adoption de cette obligation. Seuls les syndicats de plus petite taille verraient un impact, car selon notre échantillon, les immeubles de 10 unités et moins contribuent en moyenne à seulement 0,114 % de leur valeur de reconstruction. Par contre, l'augmentation de leur frais de condo serait tout de même plus acceptable passant d'environ 49 % s'ils étaient forcés de contribuer à hauteur de leur étude de FDP à 11% selon la présente proposition.

Tel qu'expliqué en introduction, nous sommes d'avis que cotiser au fonds de prévoyance d'une copropriété à la hauteur minimale de 0,2% devrait être imposé par le législateur. Ce niveau de cotisation permet selon nous de limiter l'impact immédiat de l'entrée d'une telle mesure sur les copropriétés à risque et permet de s'assurer d'un niveau de contribution minimale par les promoteurs d'immeubles neufs. Par ailleurs, il serait possible d'envisager d'augmenter graduellement le seuil minimal pour atteindre 0,5% qui était sensiblement le seuil qui faisait consensus lors des Consultations sur la copropriété de 2012<sup>12</sup>

OBLIGATION - Point 3 - Imposition par le législateur d'une règle proportionnelle visant à encadrer les déboursés réalisés à partir du fonds de prévoyance

Puisqu'il est inévitable que des copropriétés choisissent de ne pas cotiser pleinement à leur fonds de prévoyance, et ce pour des motifs variés (p.ex. : meilleurs rendements sur placements s'offrant à eux, taux hypothécaires plus élevés que le rendement du fonds de prévoyance, etc.), les copropriétés seront inévitablement confrontées à des situations où ils devront planifier des travaux alors que leur fonds de prévoyance n'est pas pleinement cotisé.

Ceci risque d'entraîner des situations où un conseil d'administration décide de payer la totalité des coûts liés au remplacement d'une toiture avec le fonds de prévoyance, sans égard au fait que son fonds de prévoyance est sous-cotisé et qu'il manquera de liquidités pour les réparations majeures futures.

Une façon simple d'éviter ce type de situation est de limiter la portion du paiement des travaux majeurs provenant du fonds de prévoyance à un pourcentage équivalent au pourcentage de cotisation total dudit fonds au moment de payer les travaux. À titre d'exemple, advenant que la copropriété ait dans son fonds de prévoyance, 84% des sommes qu'elle devrait avoir accumulées à ce jour en fonction de sa plus récente ÉFP, elle acquittera les travaux de la façon suivante : 84% à partir de son fonds de prévoyance, et 16% par l'entremise d'une cotisation spéciale.

**De cette façon, on élimine les fâcheuses situations causées par un conseil d'administration qui ne tiendrait pas compte de l'échéancier des travaux à venir et ainsi causerait des cotisations ponctuelles importantes, alors qu'il est possible d'en répartir l'impact sur une plus grande période en imposant une simple règle de proportionnalité au paiement effectué à partir du fonds de prévoyance.**

OBLIGATION - Point 4 - Joindre un état du fonds de prévoyance à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires

Puisqu'un nombre important de syndicats de copropriété ne retiennent pas les services d'un expert-comptable afin de préparer leurs états financiers, et que par conséquent aucune note visant à informer le lecteur d'un passif éventuel lié au fonds de prévoyance n'est fournie par ces syndicats, nous sommes d'avis que l'article 1087 du C.c.Q. devrait être amendé de la manière suivante :

**1087.** L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, **de l'état des dettes et créances, de l'état du fonds de prévoyance**, du budget prévisionnel, de tout projet de

<sup>12</sup>[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cnqFINAL\\_nov2012.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnqFINAL_nov2012.pdf)

modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

*(Il serait également opportun de retirer l'expression « état des dettes et créances » puisque son contenu est pris en compte dans le bilan, cela réduirait la confusion actuelle.)*

**Cet amendement permettra d'assurer la transmission de l'information quant à l'état des fonds de prévoyance et son impact sur la valeur marchande des unités privatives à toutes les parties prenantes du milieu de la copropriété. Il s'agit d'un prérequis essentiel sans lequel les mécanismes d'autorégulation du secteur de la copropriété n'ont aucune chance de succès.**

#### IMPACT - Points 1 à 6 Impacts des nouvelles obligations proposées

Par le passé, le montant cumulé du déficit du fonds de prévoyance d'une copropriété existante n'était pas considéré par les professionnels de l'évaluation immobilière lors de la détermination de la valeur marchande d'une unité privative puisque de telles données n'étaient pas suffisamment répandues sur le marché pour être d'une quelconque utilité (manque de données comparables).

Par conséquent, il est raisonnable de prétendre que plusieurs unités privatives ayant fait l'objet d'une revente, et réévaluées à ce moment, risquent d'avoir obtenu un financement hypothécaire supérieur à celui qu'elles auraient autrement obtenu si la quote-part du déficit du fonds de prévoyance de leur copropriété, de même que celles des unités privatives comparables retenues par l'évaluateur, étaient connues de ce dernier.

Pour ces raisons, la démocratisation de cette donnée causée par l'obligation pour tous les syndicats de réaliser une ÉFP obligera selon nous les professionnels de l'évaluation à prendre en compte l'état du fonds de prévoyance (surplus, équilibre ou déficit) afin d'ajuster la valeur marchande de chaque unité privative afin qu'elle reflète adéquatement le montant du passif éventuel qui lui est attribuable. Il s'agit d'une information qui sera certes utile aux créanciers hypothécaires qui auront ainsi une image plus fidèle de la valeur de leurs garanties hypothécaires.

À titre d'exemple, **dans un contexte où les ÉFP sont obligatoires, et les informations quant à l'état des fonds de prévoyance transmis aux copropriétaires et autres partie prenante du milieu de la copropriété**, si nous comparons deux unités privatives fictives identiques, situées dans deux copropriétés fictives également identiques, sauf en ce concerne les sommes disponibles dans leur fonds de prévoyance respectifs, un effet intéressant sur la valeur marchande devient évident : l'unité privative dont la quote-part du déficit de fonds de prévoyance est la plus importante aura une valeur marchande inférieure.

**L'exemple suivant illustre notre point :**

Si nous supposons que l'unité privative « A » a une valeur totale<sup>13</sup> et une valeur marchande de 300 000 \$, puisque le fonds de prévoyance de sa copropriété est pleinement cotisé, la valeur totale de l'unité « B » demeurera inchangé à 300 000 \$ alors que sa valeur marchande sera réduite à 275 000 \$ si sa quote-part du déficit du fonds de prévoyance de sa copropriété est de 25 000 \$. Par conséquent, la juste valeur d'une unité privative reflétera éventuellement le montant du déficit du fonds de prévoyance de sa copropriété lui étant attribuable, puisque cette donnée sera disponible pour toutes les copropriétés québécoises.

Finalement, la solution alternative préconisée qui est simplement d'accroître la transparence en rendant accessible l'accès aux données portant sur les déficits de fonds de prévoyance résulte selon nous en un mécanisme d'autorégulation qui aura pour effet d'éliminer la tentation pour certains de réduire de manière marquée et continue leurs contributions aux fonds de prévoyance. En effet, une copropriété qui serait tentée de sous-cotiser à son fonds de prévoyance de manière chronique et significative verrait la valeur marchande de ses unités privatives lourdement réduite d'autant. Par conséquent, tous les syndicats seront motivés à trouver l'équilibre entre le niveau de cotisation de leur fonds de prévoyance, et l'impact négatif sur la valeur marchande de leurs unités privatives qui découlerait d'une sous-cotisation.

**Par conséquent, la disponibilité de l'information relative aux déficits cumulés de fonds de prévoyance des copropriétés québécoises entraînera un ajustement graduel des valeurs marchandes des unités privatives. La baisse de valeur marchande desdites unités se matérialisera cependant uniquement lors de la vente d'une unité. Par conséquent, il n'y a pas d'effet immédiat néfaste pour le copropriétaire. Puisque la valeur marchande d'un bien à une date donnée découle, entre autres, du montant qu'une personne (physique ou morale) consentante, prudente et bien informée est prête à payer pour ce dernier, l'obligation pour les copropriétés québécoises de préparer, et mettre à jour régulièrement, une ÉFP permet finalement de rendre disponible une donnée qui manquait cruellement au marché de la copropriété.**

*IMPACT - AUTRE REMARQUE - Est-ce que la baisse de la valeur marchande d'une unité privative réduit d'autant la valeur de l'actif net d'un copropriétaire québécois?*

Malheureusement la réponse est oui. Ceci dit, puisque rien ne se fait dans un vacuum, les mesures proposées par le législateur ont également un effet négatif équivalent sur la valeur de l'actif net d'un copropriétaire qui se voit, en sus de voir la valeur marchande de son unité privative réduite temporairement (jusqu'à la pleine cotisation du fonds de prévoyance), contraint de cotiser davantage au fonds de prévoyance de sa copropriété (transfert d'actif de son patrimoine personnel vers celui de la copropriété). Par conséquent, bien que toutes les avenues étudiées aient un effet à la baisse sur la valeur de l'actif net des copropriétaires confrontés à un déficit de fonds de prévoyance, la solution alternative proposée ici permet d'éviter les effets néfastes à court terme de la mesure proposée par le législateur.

### 33. Recommandations

1. IMPOSITION par le législateur de l'obligation pour tous les syndicats de faire préparer par un professionnel et mettre à jour, au plus tous les 10 ans, une étude de fonds de prévoyance (ÉFP);
2. IMPOSITION par le législateur de l'obligation de contribuer au fonds de prévoyance d'une copropriété à la hauteur minimale de 0,2% de la valeur de reconstruction de l'immeuble (il

<sup>13</sup> La « valeur totale » est le terme que nous utilisons pour décrire la valeur de l'unité privative avant toute déduction de passif éventuel (déficit) de fonds de prévoyance.

serait possible d'envisager d'augmenter graduellement le seuil minimal pour atteindre 0,5% qui était sensiblement le seuil qui faisait consensus lors des Consultations sur la copropriété de 2012);

3. IMPOSITION par le législateur d'une règle proportionnelle visant à encadrer les déboursés réalisés à partir du fonds de prévoyance;
4. IMPOSITION par le législateur de l'obligation pour tous les syndicats de joindre à l'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires, en sus des documents prévus à l'article 1087 du C.c.Q., un état du fonds de prévoyance, qui inclut en sus de tout déficit, le cas échéant, la répartition de ce dernier entre toutes les fractions privatives en fonction de leur quote-part;
5. IMPOSITION par le législateur d'une série de postulat financiers afin d'uniformiser la qualité des études de fonds de prévoyance réalisée et éviter la manipulation des hypothèses par les professionnels afin de plaire aux syndicats.

## 2.11- ARTICLE 34

### 34. Modification à l'article 1072 du C.c.Q.

L'article 1072 de ce code, tel que modifié par l'article 640 du chapitre 23 des lois de 2018, est de nouveau modifié :

- 1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de « , après avoir déterminé » par « qui comprennent »;
- 2° par la suppression du deuxième alinéa.

### 34. Article 1072 du C.c.Q. texte proposé

**1072.** Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, ~~après avoir déterminé~~ **qui comprennent** les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

~~La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.~~

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

### 34. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.12- ARTICLE 35

## **35. Modification (ajout) à l'article 1072 du C.c.Q.**

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1072, des suivants :

« 1072.1. Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

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.  
».

## **35. Article 1072 du C.c.Q. texte proposé**

**1072.1.** Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

**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.

## **35. Commentaires**

### **L'attestation sur l'état des finances du syndicat**

Nos commentaires sont les mêmes que ceux formulés sur l'article 29.

## **35. Recommandation**

Nous sommes d'avis que la notion d'attestation de santé financière devrait être abandonnée puisque la détermination de la santé financière d'une entité repose sur l'exercice du jugement professionnel, et puisque les critères ainsi que les besoins d'informations, de même que l'appréciation qui sera faite de l'information remise, sont sujets à plusieurs impondérables hors du contrôle et des compétences des syndicats.

## **2.13- ARTICLE 36**

## 36. Modification à l'article 1076 du C.c.Q.

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1076, du suivant :

« 1076.1. Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires. ».

## 36. Article 1076 du C.c.Q., texte proposé

**1076.** Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.

L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie privative. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.

**1076.1.** Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir consulté l'assemblée des copropriétaires.

## 36. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.14- ARTICLE 37

### **37. Modification à l'article 1079 du C.c.Q.**

L'article 1079 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative. ».

### **37. Article 1079 du C.c.Q., texte proposé**

**1079.** Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. **Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.**

### **37. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.15- ARTICLE 38

### 38. Modification de l'article 1083 du C.c.Q.

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1083, du suivant :

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

### 38. Article 1083 du C.c.Q., texte proposé

**1083.** Le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.

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

### 38. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.16- ARTICLE 39

### 39. Modification à l'article 1086 du C.c.Q.

L'article 1086 de ce code est modifié par la suppression, à la fin, de « ou au fonds de prévoyance ».

### 39. Article 1086 du C.c.Q., texte proposé

**1086.** Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ~~ou au fonds de prévoyance.~~

### 39. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.17- ARTICLE 40

### **40. Modification (ajout) à l'article 1086 du C.c.Q.**

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1086, des suivants :

« 1086.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

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 ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

1086.3. Si les administrateurs 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 administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

1086.4. Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration. ».

### **40. Article 1086 du C.c.Q., texte proposé**

**1086.1.** Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion qu'il tient ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

**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 ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

**1086.3.** Si les administrateurs 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 administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

**1086.4.** Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

## 40. Commentaires

Les procès-verbaux relatifs aux réunions du conseil d'administration ainsi que les résolutions écrites du conseil devraient uniquement faire partie du registre de la copropriété, ce dernier étant accessible, sur demande, par les copropriétaires.

La charge administrative entraînée par l'obligation de notifier tous les copropriétaires de tous les procès-verbaux, de même que de toutes les résolutions écrites est simplement trop élevée, en plus de n'apporter aucune information utile à la prise de décision des copropriétaires puisque ces informations leur sont disponibles s'ils le requièrent (p.ex.: lors de la vente ou du refinancement d'une unité privative). Finalement, nous devons considérer les coûts associés à la notification des copropriétaires qui exigent d'être notifié par la poste puisqu'ils n'ont pas, ou qu'ils refusent de transmettre à la copropriété une adresse courriel.

## 40. Recommandation

La copropriété doit être tenue de rendre disponibles, à l'intérieur d'un délai de 30 jours, toutes résolutions écrites adoptées par le conseil d'administration et rendre disponible à l'intérieur d'un délai de 60 jours, tout procès-verbal du conseil d'administration.

## 2.18- ARTICLE 41

### 41. Modification à l'article 1089 du C.c.Q.

L'article 1089 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante : « Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires. ».

### 41. Article 1089 du C.c.Q., texte proposé

**1089.** Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. **Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

### 41. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.19- ARTICLE 42

### **42. Modification à l'article 1090 du C.c.Q.**

L'article 1090 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté.

Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision. ».

### **42. Article 1090 du C.c.Q., texte proposé**

**1090.** Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

L'indivisaire d'une fraction absent d'une assemblée est présumé avoir donné le mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté.

Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.

### **42. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.20- ARTICLE 43

### 43. Modification à l'article 1092 du C.c.Q.

L'article 1092 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « qui lui sert de résidence » par « qu'il occupe ».

### 43. Article 1092 du C.c.Q., texte proposé

**1092.** Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction ~~qui lui sert de résidence qu'il occupe~~, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25% par la suite.

### 43. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.21- ARTICLE 44

### 44. Modification à l'article 1093 du C.c.Q.

L'article 1093 de ce code est modifié par le remplacement de « l'habiter » par « l'occuper ».

### 44. Article 1093 du C.c.Q., texte proposé

**1093.** Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de ~~l'habiter~~ **l'occuper** une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

### 44. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.22- ARTICLE 45

### **45. Modification à l'article 1094 du C.c.Q.**

L'article 1094 de ce code est modifié par la suppression de « ou sa contribution au fonds de prévoyance ».

### **45. Article 1094 du C.c.Q., texte proposé**

**1094.** Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ~~ou sa contribution au fonds de prévoyance~~, est privé de son droit de vote.

### **45. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.23- ARTICLE 46

### **46. Modification de l'article 1096 du C.c.Q.**

L'article 1096 de ce code est modifié par l'insertion, à la fin, de « ou à modifier le règlement de l'immeuble ».

### **46. Article 1096 du C.c.Q., texte proposé**

**1096.** Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété ~~ou à modifier le règlement de l'immeuble~~.

### **46. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.24- ARTICLE 47

### 47. Modification à l'article 1097 du C.c.Q.

L'article 1097 de ce code est modifié :

1° dans ce qui précède le paragraphe 1° :

a) par le remplacement de « à la majorité » par « par »;

b) par l'insertion, après « tous les copropriétaires », de « , présents ou représentés »;

2° par l'insertion, à la fin du paragraphe 2°, de « et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer ».

### 47. Article 1097 du C.c.Q., texte proposé

**1097.** Sont prises ~~à la majorité~~ par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires ~~présents ou représentés~~, les décisions qui concernent:

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ~~et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer~~;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

### 47. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.25- ARTICLE 48

### 48. Modification à l'article 1099

L'article 1099 de ce code est modifié par le remplacement de « en application de la présente section » par « ou lorsqu'il est privé de son droit de vote ».

### 48. Article 1099 du C.c.Q., texte proposé

**1099.** Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ~~en application de la présente section~~ ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.

### 48. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.26- ARTICLE 49

### 49. Modification à l'article 1102 du C.c.Q.

L'article 1102 de ce code est modifié par le remplacement de « , à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire » par « ou à la destination de sa partie privative ».

### 49. Article 1102 du C.c.Q., texte proposé

**1102.** Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, ~~à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire ou à la destination de sa partie privative.~~

### 49. Commentaires

Nous comprenons que cette modification permettrait à une copropriété d'interdire différents usages d'une partie privative, **tel l'usage de cannabis**. Ceci étant dit, nous sommes d'avis que cette modification ouvre la porte à des abus tels que l'interdiction complète de fumer, la possible interdiction complète des animaux, de même que des interdictions frivoles telle que l'interdiction d'avoir des invités passée une certaine heure, etc. Par conséquent, il s'agit d'une intrusion très importante dans la vie privée et dans les droits des copropriétaires, ce qui risque d'avoir un impact négatif sur la valeur intrinsèque de ce type d'habitation.

Nous sommes d'avis que la clause qui est déjà prévue dans les déclarations de copropriété et qui précède l'article qu'il est actuellement proposé de modifier, nous donne des moyens suffisants (voir nos soulignés ci-dessous) pour résoudre avec succès les quelques situations problématiques qui pourraient survenir.

« Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination. »

Nous croyons que de maintenir la modification à cet article risquerait même de miner la valeur des condos dans la mesure où les gens pourraient sentir qu'ils courent le risque de se faire imposer à tout moment, par décision de l'assemblée, des restrictions dont ils n'avaient pas connaissance au moment de l'achat de leur unité de condo (par exemple : le droit d'avoir un chien).

### 49. Recommandation

Ces situations problématiques étant peu nombreuses, nous jugeons qu'il n'y a pas de problème à régler et que cette mesure est donc superflue. Nous recommandons ainsi de rejeter cette modification pour éviter de soustraire aux copropriétaires des droits quant à la jouissance de leur partie privative.

## 2.27- ARTICLE 50

### **50. Modification à l'article 1102 du C.c.Q.**

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1102, du suivant :

« 1102.1. Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution. ».

### **50. Article 1102 du C.c.Q., texte proposé**

**1102.1.** Le conseil d'administration doit notifier aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci, dans les 30 jours de l'assemblée ou de l'adoption de la résolution.

### **50. Commentaires**

Puisque l'administration d'une copropriété implique plusieurs intervenants bénévoles dont les horaires sont parfois très chargés, il en découle inévitablement des délais lors de la rédaction, la révision, la correction, la signature et la notification des copropriétaires. Par conséquent, afin de prendre en compte les réalités des conseils d'administration d'aujourd'hui, nous sommes d'avis qu'un délai de 60 jours est davantage indiqué.

### **50. Recommandation**

Le délai de notification d'un procès-verbal d'assemblée des copropriétaires devrait être de 60 jours.

## 2.28- ARTICLE 51

### 51. Modification à l'article 1103 du C.c.Q.

L'article 1103 de ce code est modifié :

- 1° par l'insertion, dans le premier alinéa et après « d'annuler », de « ou de modifier »;
- 2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « 60 » par « 90 ».

### 51. Article 1103 du C.c.Q., texte proposé

**1103.** Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler **ou de modifier** une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les **60 90** jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

### 51. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.29- ARTICLE 52

### 52. Modification (ajout) à l'article 1103 du C.c.Q.

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1103, du suivant :

« 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. ».

### 52. Article 1103 du C.c.Q., texte proposé

**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.

### 52. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.30- ARTICLE 53

### **53. Modification à l'article 1104 du C.c.Q.**

L'article 1104 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « l'élection » par « la nomination ».

### **53. Article 1104 du C.c.Q., texte proposé**

**1104.** Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour ~~l'élection~~ la nomination d'un nouveau conseil d'administration.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.

### **53. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.31- ARTICLE 54

### **54. Modification à l'article 1106.1 du C.c.Q.**

L'article 1106.1 de ce code est remplacé par le suivant :

« 1106.1. Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :

- 1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
- 2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;
- 3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;
- 4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements. ».

## 54. Article 1106.1 du C.c.Q., texte proposé

~~1106.1. Dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article 1070.~~

**1106.1.** Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :

- 1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
- 2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;
- 3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;
- 4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.

## 54. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.32- ARTICLE 55

### 55. Modification à l'article 1785 du C.c.Q.

L'article 1785 de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après « l'acte », de « ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section ».

## 55. Article 1785 du C.c.Q., texte proposé

**1785.** Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.

Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte **ou, le cas échéant, de la réception de la note d'information prévue à la présente section**, se dédire de la promesse.

## 55. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.33- ARTICLE 56

### **56. Modification à l'article 1786 du C.c.Q.**

L'article 1786 de ce code est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

« Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire. ».

### **56. Article 1786 du C.c.Q., texte proposé**

**1786.** Outre qu'il doit indiquer les nom et adresse du vendeur et du promettant acheteur, les ouvrages à réaliser, le prix de vente, la date de délivrance et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble et mentionner, si le prix est révisable, les modalités de la révision.

**Un règlement du gouvernement peut déterminer d'autres renseignements devant figurer dans le contrat préliminaire.**

Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5% du prix de vente convenu.

### **56. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.34- ARTICLE 57

### **57. Modification à l'article 1787 du C.c.Q.**

L'article 1787 de ce code est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes. ».

### **57. Article 1787 du C.c.Q., texte proposé**

**1787.** Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre une note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ~~et que cet immeuble comporte ou fait partie d'un ensemble qui comporte au moins 10 unités de logement, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble comportant 10 résidences ou plus et~~ ayant des installations communes.

La vente qui porte sur la même fraction de copropriété faite à plusieurs personnes qui acquièrent ainsi sur cette fraction un droit de jouissance, périodique et successif, est aussi subordonnée à la remise d'une note d'information.

### **57. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.35- ARTICLE 58

### **58. Modification à l'article 1788 du C.c.Q.**

L'article 1788 de ce code est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « Elle » par « Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle ».

### **58. Article 1788 du C.c.Q., texte proposé**

**1788.** La note d'information complète le contrat préliminaire. **Outre les renseignements prescrits par règlement du gouvernement, elle** énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.

Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.

### **58. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.36- ARTICLE 59

### 59. Modification à l'article 1791 du C.c.Q.

L'article 1791 de ce code est modifié :

1° par le remplacement, à la fin du deuxième alinéa, de « et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance » par « ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes »;

2° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle. ».

### 59. Article 1791 du C.c.Q., texte proposé

**1791.** Le budget prévisionnel doit être établi sur une base annuelle d'occupation complète de l'immeuble; dans le cas d'une copropriété divise, il est établi pour une période débutant le jour où la déclaration de copropriété est inscrite.

Le budget comprend, notamment, un état des dettes et des créances, des recettes et débours et des charges communes. Il indique aussi, pour chaque fraction, les impôts fonciers susceptibles d'être dus, le taux de ceux-ci, ~~et les charges annuelles à payer, y compris, le cas échéant, la contribution au fonds de prévoyance~~ ainsi que le montant annuel des contributions aux charges communes.

~~Lorsque les sommes prévues au budget prévisionnel établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il contrôle le syndicat sont inférieures aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat, le promoteur doit lui rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées. Toutefois, il n'y est pas tenu dans la mesure où cette différence est attribuable à des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de ce contrôle.~~

### 59. Commentaires

Nous comprenons de cette modification que le législateur souhaite que les promoteurs proposent à leurs clients des budgets plus réalistes quant à ce qu'il en coûte de vivre en copropriété.

Bien que cette mesure soit tout à fait louable et que le promoteur doit sans contredit demeurer imputable de tout déficit lié à la période où il agit à titre d'administrateur provisoire, nous sommes d'avis que de le tenir responsable d'un déficit pour le premier exercice financier complet suivant la perte de contrôle amènera des débats houleux entre le promoteur et le conseil d'administration lorsque ces derniers voudront tenter de récupérer toute somme déficitaire. En effet, les écarts budgétaires peuvent découler de plusieurs facteurs hors du contrôle de toutes les parties (hiver rigoureux, salaire minimum qui augmente, difficulté chez les assureurs qui font monter les primes globalement, etc.) et il est parfois difficile d'identifier la cause exacte d'un écart. De plus, un budget est par définition imprécis dans la mesure où, lorsque survient un imprévu qui amène un écart défavorable, il est usuel de limiter les dépenses ailleurs afin de demeurer en ligne avec le budget dans son ensemble.

N'oublions pas que les bonnes pratiques de gestion budgétaire ne seront pas appliquées uniformément dans la mesure où une large proportion de syndicats sont en autogestion. Tous les administrateurs n'étant pas familiers avec la gestion budgétaire et ne réalisant pas nécessairement d'analyse d'avancement budgétaire en cours d'exercice, nous croyons qu'il pourrait être risqué d'imposer une obligation de rembourser l'écart budgétaire au promoteur pour une période allant au-delà de l'assemblée de transition, puisqu'il pourrait y avoir des écarts discutables qui devront être largement débattus. Ces discussions pour justifier les points de vue respectifs pourraient mener à des tensions, voire des conflits.

Cela nous inquiète particulièrement d'autant plus que ces tensions seront créées au moment même où le conseil d'administration et le promoteur doivent apprendre à travailler ensemble pour résoudre avec succès les déficiences de construction.

Si le législateur souhaite maintenir cette voie, il serait impératif qu'il mette en place des mécanismes efficaces pour trancher la question (par exemple : une Régie de la copropriété, une chambre d'arbitrage dédiée à la copropriété, etc.) lorsqu'un désaccord surviendra sur l'éventuel déficit duquel le promoteur pourrait être tenu responsable.

Toutefois, nous sommes d'avis que la modification proposée oublie un élément essentiel pour améliorer la qualité des budgets transmis par le promoteur, soit l'obligation pour ce dernier de préparer un budget détaillé qui explique les hypothèses de calcul retenues et couvre l'entretien de l'ensemble des composantes et équipement de l'immeuble ainsi que le niveau de service désiré pour l'immeuble (conciergerie, sécurité, etc.). À notre avis, la production d'un tel budget serait d'autant facilitée que le promoteur aura l'obligation de transmettre un carnet d'entretien au syndicat et qu'il aura donc ainsi une meilleure connaissance des tâches d'entretien à être réalisées, donc à budgéter.

## **Recommandation**

Nous laissons le soin au gouvernement de déterminer la mesure qu'il juge la plus à propos pour améliorer le caractère réaliste des budgets au démarrage d'une copropriété, tout en gardant à l'esprit qu'il est impératif de préserver des relations harmonieuses entre le promoteur et les administrateurs afin de faciliter la résolution des déficiences.

## 2.37- ARTICLE 60

### **60. Modification à 1791 du C.c.Q.**

Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1791, du suivant :

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

### **60. Article 1791 du C.c.Q., texte proposé**

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

### **60. Commentaires et recommandation**

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.38- ARTICLE 61

### 61. Modification à l'article 1793 du C.c.Q.

L'article 1793 de ce code est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. ».

### 61. Article 1793 du C.c.Q., texte proposé

**1793.** La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.

De même, celui qui a acheté une fraction de copropriété et qui n'a pas reçu une note d'information ou qui en a reçu une qui comporte des erreurs ou des lacunes peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action doit être intentée dans les 90 jours de la vente et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. Si le copropriétaire préfère que le contrat soit maintenu, il peut demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

### 61. Commentaire

La transaction d'achat entre un promoteur et un copropriétaire est une transaction entre des parties privées qui n'implique pas le syndicat de copropriété.

Le fait qu'un copropriétaire puisse requérir du syndicat qu'il intente une poursuite en son nom nous semble inapproprié et risque de mener à des situations où un copropriétaire prétendument lésé tente d'avoir accès aux ressources financières plus importantes du syndicat afin de lui permettre d'intenter un recours qu'il n'aurait autrement pas les moyens d'intenter lui-même. Bref, ceci risque de mener à un système improvisé de financement de litige dont l'abus est prévisible.

De plus, le syndicat a toujours la possibilité d'organiser un recours collectif à l'égard de déficiences affectant les parties privatives en organisant une opération d'intérêt commun. Évidemment, cela demande le consentement des copropriétaires, mais comme il s'agit de situation relativement rare nous croyons qu'il n'y a pas lieu de modifier la loi à cet effet et risque d'ouvrir une possibilité d'abus de certains copropriétaires.

### 61. Recommandation

Retirer du texte le passage suivant « et elle peut aussi être intentée par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné. » afin de faire en sorte que le syndicat ne puisse pas être impliqué dans ce type de litige.

## 2.39- ARTICLE 62

### 62. Modification à l'article 2724 du C.c.Q.

L'article 2724 de ce code est modifié par la suppression, dans le paragraphe 3°, de « et des contributions au fonds de prévoyance ».

### 62. Article 2724 du C.c.Q., texte proposé

**2724.** Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes:

- 1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;
- 2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;
- 3° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes ~~et des contributions au fonds de prévoyance~~;
- 4° Les créances qui résultent d'un jugement.

### 62. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 2.40- ARTICLE 63

### 63. Modification à l'article 2729 du C.c.Q.

L'article 2729 de ce code est modifié par la suppression de « ou sa contribution au fonds de prévoyance ».

### 63. Article 2729 du C.c.Q., texte proposé

**2729.** L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ~~ou sa contribution au fonds de prévoyance~~; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

### 63. Commentaires et recommandation

Aucun, nous sommes en accord avec la proposition.

## 3. Autres recommandations à intégrer au projet de loi 16

### 3.1- Projet de loi 141 – modification à l'article 1074.2 du C.c.Q

#### Problématique

La *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (ci-après la « **Loi** ») fut votée dans l'urgence avant la fin de la session parlementaire du dernier gouvernement provincial. Cette loi est entrée en vigueur le 13 décembre 2018.

Le domaine de la copropriété, secteur important de l'économie québécoise, est concerné par les changements apportés par cette loi en matière d'assurance de copropriété, et tout particulièrement en matière de recouvrement des franchises d'assurances ou du montant des dommages causés par les copropriétaires ou leurs biens lorsque ces dommages sont moins élevés que le montant de la franchise.

Le responsable de ce nouvel état de fait : le nouvel article 1074.2 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui constitue une très mauvaise surprise pour tous les syndicats de copropriété et tous les copropriétaires du Québec. Cet article vient leur ajouter un nouveau fardeau financier tout à fait imprévu, puisqu'il transfère vers les syndicats des charges financières et des responsabilités auparavant assumées par les assureurs. Par ailleurs, il n'aurait pas fait l'objet d'une réelle consultation, n'était nullement requis, mais surtout, il est difficilement explicable et justifiable.

Selon le *Bureau d'assurance du Canada* (BAC), l'objectif du législateur aurait été de « *Clarifier les règles de façon à simplifier la gestion des sinistres* » et l'article 1074.2 C.c.Q. aurait visé à « *Qualifier et à répartir les franchises d'assurances et autres sommes non payables par l'assureur du syndicat* » et à déterminer « *Qui peut poursuivre qui, quand et dans quelles circonstances* ».

Si elle part d'une bonne intention, l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q. constitue en pratique un changement radical, puisqu'il écarte dorénavant définitivement et complètement l'application de la clause standard qu'insèrent les notaires dans les déclarations de copropriété depuis plusieurs dizaines d'années, avec l'assentiment et l'approbation de la *Chambre des Notaires*, ordre professionnel chargé de la protection du public. Cet article qui faisait en sorte que le syndicat n'avait pas à prouver une « faute » pour engager la responsabilité d'un copropriétaire qui a causé un dommage au syndicat, à l'immeuble, à une ou des unités, aux parties communes ou à d'autres copropriétaires n'est dorénavant plus applicable. Cette clause tenait le copropriétaire responsable de ses gestes, ceux de ses invités et des biens et équipements dont il a la charge, et il revenait au copropriétaire et à son assureur d'engager un recours judiciaire pour faire la démonstration d'une absence de faute ou de négligence de sa part pour se soustraire à sa responsabilité.

L'entrée en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q. fait des ravages concrets et il modifie complètement les responsabilités des syndicats de copropriété et la répartition des indemnisations entre les assureurs du syndicat et ceux des copropriétaires.

Cet article a des conséquences financières graves pour les copropriétés québécoises puisque depuis le 13 décembre 2018, les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires demandent aux syndicats de copropriété de leur faire la preuve de la faute de leur assuré pour pouvoir engager sa responsabilité et être indemnisés.

Au-delà des conséquences financières, les syndicats ont perdu un outil de prévention important depuis l'entrée en vigueur de 1074.2 C.c.Q, car ils est devenu beaucoup plus difficile qu'auparavant de tenir responsable un copropriétaire qui cause un dommage du fait d'un bien dont il est légalement responsable ou de ses gestes ou ceux d'une personne dont il est responsable.

Dans les faits, depuis l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q., les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires refusent carrément et simplement de rembourser au syndicat la franchise qu'il a dû assumer ou le montant des travaux qu'il a dû encourir pour réparer les dommages causés par un copropriétaire et les dossiers de réclamation ne cessent de s'accumuler sur les bureaux des avocats des syndicats de copropriété.

Il est inconcevable que les syndicats de copropriété soient en quelque sorte obligés d'agir comme s'ils étaient leur propre assureur, leur propre expert ou qu'ils soient dans l'obligation d'engager des sommes considérables pour faire appel à des experts externes afin de réussir à faire la preuve d'une faute du copropriétaire pour pouvoir être indemnisés pour le montant de la franchise ou le montant des travaux de remise en état si celui-ci est inférieur au montant de la franchise. Les coûts pour de telles expertises risquent de dépasser le montant de la réclamation.

La responsabilité des syndicats de copropriété et les démarches qu'ils devront faire afin d'être indemnisés par les copropriétaires se sont complexifiées, et les coûts ont augmenté et ne cesseront d'augmenter au fur et à mesure du nombre de sinistres que peut subir un syndicat par année.

L'article 1074.2 C.c.Q. n'apporte aucun bénéfice à qui que ce soit, hormis à l'assureur des copropriétaires. La situation qui existait et qui était appliquée en copropriété depuis des dizaines d'années, avant le 13 décembre 2018, fonctionnait et elle fonctionnait bien. Depuis, rien ne va plus, et ce n'est que la pointe de l'iceberg.

Plus concrètement, la mise en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q fait en sorte que depuis le 13 décembre dernier, les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires refusent d'indemniser le syndicat de copropriété dans des cas où ce même copropriétaire aurait, par le passé, été tenu responsable, à juste titre selon nous. À cet effet, vous trouverez en annexe 2 quelques cas réels qui parlent par eux-mêmes. Nous comparerons ces situations dans le contexte avant et après le 13 décembre 2018.

Nous sommes confiants que le législateur sera sensible à ces enjeux économiques et sociaux, vu l'importance de ce secteur de l'économie québécoise, mais également étant donné qu'il est essentiel que soit préservée la confiance des nouveaux acheteurs et des copropriétaires actuels à l'égard de ce mode d'habitation.

## Commentaires

### Version actuelle de l'article du C.c.Q

**1074.2.** Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

### Version possible # 1

1074.2

Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par **sa faute prouvée ou présumée le fait autonome d'un bien dont il est le gardien, les personnes dont il est responsable.**

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

### Version possible # 2

1074.2

Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice **qu'il a causé par sa faute ou sa négligence et celle de tout autre personne dont il est responsable ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.**

**Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.**

Le principe de la « faute » nous semble particulièrement problématique dans le cadre de 1074.2. En effet, n'étant pas présent dans l'unité au moment de l'événement, la démonstration de la faute par un tiers, et notamment par un syndicat de copropriété, s'avère souvent difficile.

De surcroît, même le remplacement du terme « faute » par l'expression « faute prouvée ou présumée » nous apparaît porter à confusion. Nous entrevoyons en effet la possibilité pour un assureur d'adopter une politique d'indemnisation défensive, niant la responsabilité de son assuré au prétexte qu'il n'y avait quelque « faute » que ce soit. Dans une telle éventualité, il pourrait revenir au syndicat d'avoir à démontrer la faute « prouvée ou présumée » devant les tribunaux, occasionnant par là-même des incertitudes, des délais et des frais (sans compter l'engorgement inutile des tribunaux) dont il se passerait bien.

Dans la première version possible (#1), la formule retenue est la suivante : « le fait autonome d'un bien dont il est légalement le gardien ». Là encore, et nous ne prétendons nullement être juristes, nous nous interrogeons sur la portée d'une telle formulation. Qu'entend-on par « gardien » ? Un assureur ne pourrait-il tirer parti du terme pour soustraire un copropriétaire négligeant à ses obligations ? Il est intéressant à cet égard de s'intéresser à la formulation plus « neutre » employée par le législateur français (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) :

*« Chaque copropriétaire, qu'il soit occupant de son logement ou non, doit l'assurer au minimum en responsabilité civile. Cette assurance permet de couvrir le copropriétaire qui l'a souscrite, lorsqu'un sinistre a pris naissance dans son bien et a causé des dommages : à des voisins ou des tiers (exemple : dégât des eaux), aux occupants de son logement, aux parties communes de l'immeuble. »*

Pour nous, l'essentiel est que les copropriétaires soient imputables des dommages qu'ils causent au bâtiment et que nous n'ayons pas systématiquement à en débattre en Cour. Loin de nous l'idée d'entrer dans le débat du type de régime à appliquer, laissant le soin au législateur de trancher. Notre compréhension est toutefois qu'en insérant une formule à l'effet que « Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa », la déclaration de copropriété et ses clauses contractuelles sont laissées de côté en matière d'assurance à la faveur des dispositions du Code civil. En ce sens, les versions #1 et #2 soulèvent des enjeux différents.

Nous invitons néanmoins le législateur à garder à l'esprit que, quelle que soit son approche, un certain nombre de litiges risquent de devoir être tranchés devant les tribunaux, notamment en ce qui concerne la responsabilité afférente aux parties communes à usage restreint ou aux parties privatives difficiles d'accès (ex : le renvoi d'un bain, le drain d'une douche, etc.). Notre souhait serait que le législateur fasse en sorte que lorsqu'un syndicat dans son bon droit n'aura d'autre issu que de réclamer à un copropriétaire des dommages-intérêts et autres charges encourues (frais judiciaires, d'avocat et de gestion) suite à un sinistre, le juge soit en mesure de répondre favorablement à cette demande. Ce faisant, tous les acteurs du marché, et au premier chef les assureurs, opteront pour une politique d'indemnisation conciliante.

## Recommandations

En somme, nous nous remettons au législateur afin de trouver un bon équilibre entre la défense des intérêts des syndicats et la responsabilité des assureurs dans un marché en évolution constante. Il convient à ce titre de rappeler que la majorité des administrateurs de copropriété agissent de manière bénévole et ne disposent pas nécessairement des connaissances nécessaires à la gestion de sinistres complexes en tous genres. Les assureurs sont au contraire bien mieux outillés pour faire face à des incidents variés et pour concilier les intérêts de toutes les parties, pour autant que les dispositions du Code civil visent à régler les sinistres en copropriété de la manière la plus harmonieuse possible.

Nous renouvelons donc notre confiance au législateur pour amender ou supprimer l'article 1074.2 et éviter ainsi de multiples conflits et incertitudes dont le milieu de la copropriété se passerait volontiers.

## ANNEXE 1

Augmentation des frais de condo suite à l'adoption de l'article 33 de PL-16 (SANS impact du rattrapage)

	# de bâtiments	Nb de condos	Charge d'opération annuelle	Contribution actuelle FdP par année	Frais de condo mensuel moyen	Contrib. au FdP en % des charge d'opération	Valeur de reconstruct.	Contrib. au FdP en % de la valeur de reconstruct.	Augm. sans rattrapage FdP			
									Contribution cible en % de la valeur de reconstruction (valeur basse 0,5% ; valeur haute 1%) <sup>3</sup>	Contrib. <u>cible</u> au FdP par année	Contrib. <u>manquante</u> au FdP par année	Augm. du frais de condo moyen si cotise FdP à 100 % <sup>1</sup>
	A	B	C	D	C/B = E	F	C/F = G	H	F x H = I	I - C = J	J / A / 12 = K	
<b>Selon la taille des immeubles</b>												
10 unités et moins	19	137	233 530	39 073	166	16,73%	34 311 930	0,114%	0,50%	171 560	132 487	81
11 à 40 unités	39	917	2 479 352	430 261	264	17,35%	236 319 903	0,182%	0,50%	1 181 600	751 338	68
41 à 100 unités	36	2361	6 883 293	993 629	278	14,44%	583 379 965	0,170%	0,50%	2 916 900	1 923 271	68
101 à 350 unités	16	2956	9 649 505	1 275 316	308	13,22%	741 220 595	0,172%	0,50%	3 706 103	2 430 787	69
	<b>110</b>	<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	14,23%	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,177%</b>	<b>0,50%</b>	<b>7 976 162</b>	<b>5 237 883</b>	<b>69</b>
10 unités et moins	19	137	233 530	39 073	166	16,73%	34 311 930	0,114%	1,00%	343 119	304 047	185
11 à 40 unités	39	917	2 479 352	430 261	264	17,35%	236 319 903	0,182%	1,00%	2 363 199	1 932 938	176
41 à 100 unités	36	2361	6 883 293	993 629	278	14,44%	583 379 965	0,170%	1,00%	5 833 800	4 840 170	171
101 à 350 unités	16	2956	9 649 505	1 275 316	308	13,22%	741 220 595	0,184%	1,00%	7 412 206	6 136 890	173
	<b>110</b>	<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	14,23%	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,177%</b>	<b>1,00%</b>	<b>15 952 324</b>	<b>13 214 045</b>	<b>173</b>

<sup>1</sup> ne tient pas compte du déficit cumulé possible au fonds de prévoyance qui devrait faire un rattrapage sur 10 ans.

<sup>2</sup> méthode de calcul recommandé par le Comité consultatif sur la copropriété (Nov 2012) (voir p.40)

<sup>3</sup> cibles de 0,5 % et 1% ont été discutées dans le **rapport du comité consultation sur la copropriété de nov 2012** (note 1)

note 1 : lien vers le rapport

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cngFINAL\\_nov2012.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cngFINAL_nov2012.pdf)

## ANNEXE 1 (SUITE)

Augmentation des frais de condo suite à l'adoption de l'article 33 de PL-16 (AVEC impact du rattrapage)

	# de bâtiments	Nb de condos	Charge d'opération annuelle	Contribution actuelle FdP par année	Frais de condo mensuel moyen	Contrib. au FdP en % des charge	Valeur de reconstr.	Contrib. au FdP en % de la valeur de reconstr.	Augm. sans rattrapage FdP	Impact du rattrapage à faire pour éliminer le déficit accumulé au fil des années							
										Immeuble de 10 ans				Immeuble de 20 ans			
										Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>10 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)	Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>20 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en %)
A	B	C	D	C/B = E	F	C/F = G	J/A/12 = K	J x 10 = L	L / 10 / 12 / A = M	D+K+M = N	N / D = O	J x 20 = P	P / 10 / 12 / A = Q	D+K+Q = R	R / D = S		
<b>Selon la taille des immeubles</b>																	
10 unités et moins	19	137	233 530	39 073	166	16,73%	34 311 930	0,114%	81	1 324 871	81	327	97%	2 649 741	161	408	246%
11 à 40 unités	39	917	2 479 352	430 261	264	17,35%	236 319 903	0,182%	68	7 513 385	68	401	52%	15 026 770	137	469	177%
41 à 100 unités	36	2361	6 883 293	993 629	278	14,44%	583 379 965	0,170%	68	19 232 706	68	414	49%	38 465 412	136	482	173%
101 à 350 unités	16	2956	9 649 505	1 275 316	308	13,22%	741 220 595	0,172%	69	24 307 870	69	445	45%	48 615 740	137	514	167%
	<b>110</b>	<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	14,23%	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,177%</b>	<b>69</b>	<b>52 378 831</b>	<b>69</b>	<b>425</b>	<b>48%</b>	<b>104 757 662</b>	<b>137</b>	<b>493</b>	<b>171%</b>
10 unités et moins	19	137	233 530	39 073	166	16,73%	34 311 930	0,114%	185	3 040 467	185	536	223%	6 080 934	370	721	435%
11 à 40 unités	39	917	2 479 352	430 261	264	17,35%	236 319 903	0,182%	176	19 329 380	176	616	133%	38 658 760	351	791	299%
41 à 100 unités	36	2361	6 883 293	993 629	278	14,44%	583 379 965	0,170%	171	48 401 704	171	620	123%	96 803 408	342	791	284%
101 à 350 unités	16	2956	9 649 505	1 275 316	308	13,22%	741 220 595	0,184%	173	61 368 900	173	654	112%	122 737 799	346	827	269%
	<b>110</b>	<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	14,23%	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,177%</b>	<b>173</b>	<b>132 140 451</b>	<b>173</b>	<b>633</b>	<b>120%</b>	<b>264 280 901</b>	<b>346</b>	<b>806</b>	<b>280%</b>

<sup>1</sup> ne tient pas compte du déficit cumulé possible au fonds de prévoyance qui devrait faire un rattrapage sur 10 ans.

<sup>2</sup> méthode de calcul recommandé par le Comité consultatif sur la copropriété (Nov 2012) (voir p.40)

<sup>3</sup> cibles de 0,5% et 1% ont été discutées dans le **rapport du comité consultation sur la copropriété de nov 2012** (note 1)

note 1 : lien vers le rapport

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais /centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp\\_cnqFINAL\\_nov2012.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais /centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnqFINAL_nov2012.pdf)

## ANNEXE 2

**EXEMPLE 1 : Un locataire cause un incendie dans l'unité qu'il occupe. La cause de l'incendie est l'oubli d'une chandelle allumée. Le locataire n'a pas d'assurance. Les dommages s'élèvent à 200 000 \$. La franchise d'assurance du syndicat applicable en cas d'incendie est de 25 000 \$. La franchise du copropriétaire est de 250 \$.**

Avant le 13 décembre 2018 (avant 1074.2 C.c.Q.)	Après le 13 décembre 2018 (après 1074.2 C.c.Q.)
<p>En vertu des clauses de responsabilité prévues et contenues depuis plusieurs dizaines d'années dans les déclarations de copropriété, le copropriétaire (locateur) aurait été tenu responsable des dommages causés par son locataire. Il n'y aurait eu aucun débat sur la « faute » puisque l'incendie causé par le locataire est la conséquence du geste (oubli) d'une personne duquel le copropriétaire est responsable contractuellement.</p> <p>Puisque le locataire n'a pas d'assurance et que le lien de droit du syndicat est avec ses copropriétaires, la responsabilité du copropriétaire aurait été mise en cause puisqu'il est responsable des personnes qui occupent sa partie privative.</p> <p>Le coût total des dommages causés par le sinistre étant supérieur au montant de la franchise d'assurance du syndicat, l'assureur du syndicat aurait indemnisé son assuré pour la différence entre le montant des dommages et le montant de la franchise, soit 175 000 \$. Le syndicat aurait procédé à la remise en état des parties privatives et communes affectées par l'incendie et il aurait réclamé le montant de sa franchise d'assurance (25 000 \$) au copropriétaire (locateur).</p> <p>Le copropriétaire (locateur) aurait par la suite réclamé à son assureur personnel le montant de 25 000 \$ qui lui est réclamé par le syndicat, suite au déboursement de sa propre franchise de 250 \$.</p> <p><b>Aucune procédure judiciaire n'aurait été nécessaire</b> puisque les assureurs reconnaissent la portée de la clause de responsabilité prévue dans la déclaration de copropriété, qui incitait les copropriétaires à la prudence. Cette façon de fonctionner respectait les principes directeurs de la procédure civile québécoise et servait les intérêts du système judiciaire en évitant un engorgement des tribunaux et la monopolisation d'effectifs et de ressources judiciaires importants.</p>	<p>En vertu du nouvel article 1074.2 C.c.Q., l'assureur du copropriétaire (locateur) refuse d'indemniser le syndicat pour la franchise de 25 000 \$ qu'il a dû assumer pour ce sinistre, au motif que son assuré n'a pu commettre de « faute » causant l'incendie puisqu'il n'habite même pas l'unité.</p> <p>Pourtant, le copropriétaire a choisi son locataire et il était responsable et avait l'obligation de vérifier que son locataire possédait en tout temps une assurance responsabilité civile pour les dommages qu'il pourrait causer à la copropriété.</p> <p>Le locataire n'étant pas assuré, et vu le refus de l'assureur en responsabilité civile du copropriétaire, le syndicat ne pourra réclamer le remboursement de la franchise d'assurance de 25 000 \$ à qui que ce soit.</p> <p>Le recouvrement éventuel d'une partie ou de la totalité du montant de la franchise nécessitera manifestement l'institution de procédures judiciaires contre le copropriétaire et le locataire personnellement, avec les coûts individuels et sociaux qui en découleront inévitablement, incluant les honoraires professionnels que le syndicat (lire tous les copropriétaires) devra encourir pour de telles procédures judiciaires, sans compter les délais et la possibilité de ne pas avoir gain de cause. Ceci est sans compter l'engorgement des tribunaux généré par ces procédures additionnelles</p>
<p><b>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part : 0\$</b></p>	<p><b>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part : 25 000 \$</b> (en sus des honoraires pour l'institution d'éventuelles procédures judiciaires en recouvrement)</p>

**EXEMPLE 2 : Un abreuvoir d'eau pour chat cause un dommage au plancher de bois franc d'une copropriétaire. Le plancher de l'unité doit être remplacé au coût de 10 000 \$. La franchise d'assurance du syndicat est de 25 000 \$. La franchise du copropriétaire est de 250 \$.**

Avant le 13 décembre 2018 (sans 1074.2 C.c.Q.)	Après le 13 décembre 2018 (après 1074.2 C.c.Q.)
<p>Il n'y aurait eu aucun débat sur la « <i>faute</i> » puisque, selon la déclaration de copropriété :</p> <p style="text-align: center;"><i>« Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable »</i> (nos soulignements).</p> <p>La raison du bris de l'abreuvoir à chat ayant causé un dommage au plancher importerait peu puisque la déclaration de copropriété permettait une « <i>responsabilité sans-faute</i> » et le simple fait d'être propriétaire de l'abreuvoir à chat était suffisant pour engager la responsabilité de la copropriétaire.</p> <p><u>Deux situations possibles:</u></p> <p><b>1<sup>ère</sup></b> : Le syndicat aurait invité la copropriétaire à faire une réclamation à son assureur puisque les dommages étaient en deçà du montant de la franchise d'assurance du syndicat. L'assureur du copropriétaire l'aurait indemnisé puisque les dommages étaient dans l'unité de son assuré et qu'une couverture du contrat d'assurance lui permettait d'indemniser les sinistres en deçà de la franchise du syndicat.</p> <p>La copropriétaire responsable des dommages aurait donc payé sa franchise de 250 \$ afin que son assureur réalise la réparation des dommages à son unité. <b>Le syndicat n'aurait pas eu à gérer le sinistre.</b></p> <p>Si le plancher datait de quelques années, l'assureur du copropriétaire pouvait tenter de négocier légèrement à la baisse l'indemnité versée puisqu'il indemnise en valeur dépréciée plutôt qu'en valeur à neuf.</p> <p><b>2<sup>ème</sup></b> : Vu que le montant des dommages subis est inférieur au montant de sa franchise d'assurance, le syndicat aurait fait les travaux de réparation du plancher de l'unité et aurait fait une réclamation à la copropriétaire pour le montant des dommages, soit pour 10 000 \$. Le copropriétaire se serait adressé à son assureur en responsabilité civile, lequel aurait émis un chèque au montant de 9775 \$ au syndicat, le solde de 250 \$ étant payable directement par le copropriétaire.</p> <p><b>Aucune procédure judiciaire nécessaire</b>, ce qui respecte les principes directeurs de la procédure civile québécoise et sert les intérêts du système judiciaire en évitant un engorgement des tribunaux et la monopolisation d'effectifs et de ressources judiciaires.</p>	<p>En vertu du nouvel article 1074.2 C.c.Q., l'assureur du copropriétaire refuse d'indemniser le syndicat pour le coût des dommages qu'il a dû assumer pour ce sinistre, au motif que son assuré n'est pas responsable du bris de l'abreuvoir à chat.</p> <p>Pourtant le copropriétaire est celui qui a choisi d'avoir un chat et qui a acheté un abreuvoir à chat qui n'est peut-être pas de la meilleure qualité ou qui a atteint la fin de sa durée de vie, voire même qui a manifesté des signes avant-coureurs avant qu'il ne se brise définitivement.</p> <p>Malheureusement, c'est la collectivité des copropriétaires qui supportera la conséquence des choix d'un individu.</p> <p>Le sinistre étant de moindre importance et le conseil d'administration n'ayant pas été témoin de l'incident, le syndicat pourra difficilement prouver la faute du copropriétaire, d'autant plus que l'assureur pourrait toujours blâmer le chat qui a pu briser l'abreuvoir, le manufacturier qui a pu produire un équipement défectueux etc.</p> <p>Puisque l'assureur du copropriétaire présumé fautif par le syndicat refuse de l'indemniser, le syndicat qui a un intérêt assurable dans tout l'immeuble se doit de procéder lui-même aux réparations. Le syndicat doit donc coordonner les réparations comme s'il était un ajusteur d'assurance afin de remettre le plancher en état.</p> <p>Le recouvrement éventuel d'une partie ou de la totalité du montant des travaux de réparation nécessitera l'institution de <b>procédures judiciaires contre le copropriétaire</b>, avec les coûts individuels et sociaux qui en découleront inévitablement, incluant les honoraires professionnels et les frais d'expert que le syndicat (lire l'ensemble des copropriétaires) devra encourir pour de telles procédures judiciaires, sans compter les délais et la possibilité de ne pas avoir gain de cause.</p> <p>Le syndicat ne souhaitant pas engager les coûts importants qui seront requis afin de produire des expertises à la Cour qui lui permettront possiblement de prouver la faute du copropriétaire, il décide de ne pas poursuivre le copropriétaire qu'il présume fautif, ni son assureur.</p>
<p><b>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires : 0 \$</b></p>	<p><b>Coût pour le syndicat à être partagé par tous les copropriétaires : 10 000 \$</b></p>

## ANNEXE 3

### 1074.2 - PISTES DE SOLUTIONS

Extrait d'un article de blogue du 30 avril 2019 rédigé par Mme Élise Beauchesne

<https://solutioncondo.com/assurance-et-indemnisation-dossier-explicatif-bilingue-des-consequences-de-1074-2-c-c-q-et-pistes-de-solutions/>

#### **Changement # 1 suite à 1074.2 :**

Ma compréhension est qu'il existe deux types de régimes en termes de responsabilité. Le site web du Réseau juridique du Québec vulgarise bien les nuances de la responsabilité civile contractuelle (par opposition à celle extracontractuelle) pour ceux qui seraient intéressés d'approfondir leur compréhension.

Ainsi, ma compréhension est que l'avantage d'avoir accès à la déclaration de copropriété (régime contractuel) et la clause standard qu'y insèrent les notaires depuis plusieurs dizaines d'années est qu'elle fait en sorte que le syndicat n'a pas à prouver la faute pour engager la responsabilité d'un copropriétaire ayant causé un dommage au syndicat. En effet, le copropriétaire étant responsable de ses gestes, ceux de ses invités et des biens dont il est légalement responsable, il a le fardeau de faire la preuve qu'il n'est pas fautif s'il souhaite se soustraire à sa responsabilité. On met ainsi sur le même pied d'égalité un copropriétaire et le propriétaire d'une habitation jumelée qui cause des dommages chez son voisin.

Ainsi, avant 1074.2 du C.c.Q, ma compréhension est que les assureurs qui protégeaient la responsabilité civile des copropriétaires prenaient pour acquise la présomption de faute des copropriétaires lorsque le syndicat engageait leur responsabilité par la déclaration de copropriété. C'était eux qui faisaient le choix de ne pas dépenser en frais d'avocat pour faire la démonstration devant un juge que leur assuré n'était pas fautif.

#### **Proposition # 1 au gouvernement**

Pour régler la déresponsabilisation et éviter d'engorger les tribunaux avec les multiples litiges, somme toute mineurs, qu'amènera 1074.2 du C.c.Q, l'abolition de l'article demeure selon moi la meilleure option. Si cela est impossible pour diverses raisons, une autre solution serait peut-être de retirer de l'article la phrase "Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.", ce qui nous permettrait d'utiliser à nouveau la déclaration de copropriété pour engager la responsabilité des copropriétaires causant des sinistres puisqu'il serait ainsi de nouveau possible de prouver très facilement la "faute". Sans la déclaration de copropriété, il semble être beaucoup plus difficile d'alléguer la "faute" et de faire en sorte que l'assureur y adhère suffisamment pour éviter qu'on aille en débattre en cour.

Comme vous le savez, un syndicat de copropriété ne choisit pas ses copropriétaires. Ainsi, à mon avis, il ne devrait donc pas être pénalisé par les gestes de l'un de ceux-ci, ni avoir le fardeau de prouver sa faute lorsqu'un dommage est causé par ses biens, ses gestes et ceux de ses invités. La responsabilité "sans-faute" qu'implique la déclaration de copropriété me paraît donc tout à fait à propos pour éviter que le conseil d'administration n'ait à tenir des enquêtes qui n'en finissent plus pour prouver la "faute" de leur "voisin" copropriétaire. Le but d'une déclaration de copropriété est d'ailleurs d'encadrer les relations entre les copropriétaires pour maintenir l'harmonie dans la communauté qui est forcée de vivre ensemble. Selon moi, il est donc préférable de la maintenir en force pour répartir les responsabilités et simplifier la présomption de faute.

### **Changement # 2 suite à 1074.2 :**

Par le passé, la franchise du syndicat n'était pas qualifiée de "charge commune" comme c'est le cas depuis l'arrivée de l'article 1074.2 du C.c.Q.

Ma compréhension est que l'article 1074.2 du C.c.Q. qualifie dorénavant la franchise d'assurance du syndicat comme une "charge commune". Ainsi, cela est venu complexifier la possibilité que les copropriétaires soient indemnisés par leur propre assureur lorsque les dommages sont sous le niveau de la franchise du syndicat. En effet, cette couverture qu'avaient les copropriétaires, surnommée "insuffisance d'assurance", n'existe plus depuis l'adoption de 1074.2 du C.c.Q. puisque seule une indemnisation en responsabilité civile pourrait exister si un syndicat arrivait à prouver la faute d'un copropriétaire.

Évidemment, ce désir de restreindre ce qui pouvait être indemnisé découle certainement d'abus. J'ai compris, à la lecture d'une formation du Bureau d'assurance du Canada (BAC), que les assureurs de copropriétaires sinistrés à la suite d'un dommage causé par une partie commune (ex : manque d'entretien d'une colonne sanitaire qui refoule dans des condos) indemnisaient les copropriétaires sinistrés lorsque les dommages étaient en deçà de la franchise du syndicat. Toutefois, ils n'allaient quasi jamais en subrogation, sans doute vu les frais juridiques prohibitifs que cela impliquait en comparaison de la somme d'indemnité à verser. Malgré tout, cela est un non-sens à mon avis, car cela n'encourageait clairement pas les syndicats à la prévention. Je comprends tout à fait que les assureurs ne veuillent pas payer pour ce type de sinistres puisque dans ces cas, leurs assurés ne sont clairement pas fautifs, mais bien des victimes du manque d'entretien des syndicats.

Pour ma part, j'ai toujours cru que ces assureurs allaient systématiquement en subrogation contre les syndicats dans ces cas de figure, afin d'être remboursés des sommes engagées en réparation. Toutefois, cela ne semble pas avoir été la norme et il est évident que les assureurs devaient être passablement ennuyés de payer.

En contrepartie, est-ce souhaitable pour la protection des bâtiments et des consommateurs, de dire que la franchise devrait être une "charge commune" comme le fait 1074.2 du C.c.Q pour que les assureurs des copropriétaires n'aient plus à indemniser leurs assurés pour les sinistres sous le niveau de franchise du syndicat. À mon point de vue, pas du tout. Ma compréhension est que c'est ce changement qui fait en sorte que ce sont dorénavant les syndicats de copropriété qui doivent s'occuper de régler ces sinistres de moindre ampleur alors qu'avant c'était les assureurs des sinistrés qui s'en chargeaient.

Par ailleurs, est-ce l'argument de dire que la franchise du syndicat devrait être une "charge commune" puisqu'elle découle du choix du syndicat ? Selon moi, pas du tout, dans la mesure où le niveau de franchise est, dans la majorité des cas, dicté par les assureurs eux-mêmes. Je doute qu'un syndicat ait choisi volontairement de mettre sa franchise de dégât d'eau à 100 000 \$ voire 150 000 \$. C'est le marché de l'assurance qui dicte ces franchises parfois élevées. Par ailleurs, pour s'assurer que tout le monde, tant les assureurs que les syndicats demeurent raisonnables dans la détermination du niveau des franchises, le gouvernement a ajouté l'article 1073 au Code civil du Québec pour s'assurer que les franchises demeurent raisonnables. Il n'y a donc plus lieu de craindre les abus en cette matière et d'ainsi sursolliciter les clauses d'insuffisance d'assurance qui existent aux polices d'assurance des copropriétaires.

### **Proposition # 2 au gouvernement :**

Pour ma part, je trouverais tout à fait normal que, si les copropriétés québécoises veulent maintenir l'accès à la déclaration de copropriété pour engager facilement la responsabilité des copropriétaires en cas de sinistre, qu'on clarifie le Code civil du Québec pour s'assurer que les assureurs des copropriétaires puissent

facilement être dédommagés par le syndicat de copropriété lorsqu'un dommage est causé par une partie commune qui n'est pas une partie commune à usage restreint (ex : colonne de plomberie sanitaire principale qui refoule, toiture qui coule, etc.), afin d'éviter à ces derniers de devoir engager des recours en subrogation devant les tribunaux et qu'il y ait de l'abus comme on a pu en connaître par le passé en termes d'utilisation des couvertures d'insuffisance d'assurance qui existent aux polices d'assurance des copropriétaires.

**En conclusion :**

Je n'ai pas la prétention de dire que la solution de modification que je propose pour corriger l'article 1074.2 C.c.Q actuellement en vigueur est la solution parfaite. Toutefois, je suis très ouverte à en discuter avec les acteurs pertinents à ce débat, **mais surtout d'en débattre** afin de trouver la meilleure solution pour éviter d'engorger les tribunaux québécois avec moult litiges et de créer des coûts supplémentaires qui n'existaient pas auparavant pour les syndicats, alors même qu'on souhaite notamment qu'ils investissent des sommes significativement plus élevées qu'aujourd'hui dans leur fonds de prévoyance (projet de loi 16).

Je suis d'avis, que si nous étions en mesure de bien comprendre les objectifs recherchés par la rédaction de 1074.2 C.c.Q, il serait possible de trouver une solution acceptable pour les assureurs et les syndicats, mais surtout qui encourage réellement tous les acteurs de l'industrie à la prévention.

**Élise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A**

Associée-fondatrice  
SolutionCondo

## ANNEXE 4

### Données sources pour les calculs de l'annexe 1

# de bâtiments	Nb de condos							Augm. sans rattrapage FdP				Impact du rattrapage à faire pour éliminer le déficit accumulé au fil des années							
		Charge d'opération annuelle	Contribution actuelle FdP par année	Frais de condo mensuel moyen	Contrib. au FdP en % des charge d'opération	Valeur de reconstr.	Contrib. au FdP en % de la valeur de reconstr.	Contribution cible en % de la valeur de reconstruction (valeur basse 0,5% ; valeur haute 1%) <sup>3</sup>	Contrib. cible au FdP par année	Contrib. manquante au FdP par année	Augm. du frais de condo si cotise FdP à 100 % <sup>1</sup>	Immeuble de 10 ans				Immeuble de 20 ans			
												Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>10 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)	Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>20 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en %)
A	B	C	D	C/B = E	F	C/F = G	H	F x H = I	I - C = J	J / A / 12 = K	J x 10 = L	L / 10 / 12 / A = M	D + K + M = N	N / D = O	J x 20 = P	P / 10 / 12 / A = Q	D + K + Q = R	R / D = S	
1	3	3 113	300	95	9,64%	737 000	0,041%	0,50%	3 685	3 385	94	33 850	94	283	198%	67 700	188	377	398%
2	3	4 338	833	144	19,20%	918 750	0,091%	0,50%	4 594	3 761	104	37 608	104	353	145%	75 215	209	457	318%
3	6	9 931	1 200	155	12,08%	1 366 800	0,088%	0,50%	6 834	5 634	78	56 340	78	311	101%	112 680	157	389	252%
4	6	17 500	2 500	278	14,29%	1 615 000	0,155%	0,50%	8 075	5 575	77	55 750	77	433	56%	111 500	155	510	184%
5	6	8 234	2 058	143	25,00%	1 969 000	0,105%	0,50%	9 845	7 787	108	77 866	108	359	151%	155 731	216	467	327%
6	7	8 319	2 970	134	35,70%	1 648 000	0,180%	0,50%	8 240	5 270	63	52 700	63	260	93%	105 400	125	323	240%
7	7	15 520	1 104	198	7,11%	1 496 800	0,074%	0,50%	7 484	6 380	76	63 804	76	350	77%	127 608	152	426	215%
8	7	18 240	2 965	252	16,26%	1 435 900	0,206%	0,50%	7 180	4 215	50	42 145	50	353	40%	84 290	100	403	160%
9	8	9 210	1 105	107	12,00%	1 540 000	0,072%	0,50%	7 700	6 595	69	65 948	69	245	128%	131 896	137	314	292%
10	8	6 043	1 500	79	24,82%	1 500 000	0,100%	0,50%	7 500	6 000	63	60 000	63	204	159%	120 000	125	266	339%
11	8	8 278	3 000	117	36,24%	1 261 580	0,238%	0,50%	6 308	3 308	34	33 079	34	186	59%	66 158	69	221	188%
12	8	9 894	3 672	141	37,12%	1 232 000	0,298%	0,50%	6 160	2 488	26	24 876	26	193	37%	49 753	52	219	155%
13	8	15 745	1 280	177	8,13%	1 742 800	0,073%	0,50%	8 714	7 434	77	74 340	77	332	87%	148 680	155	410	231%
14	8	14 742	1 800	172	12,21%	2 260 800	0,080%	0,50%	11 304	9 504	99	95 040	99	370	115%	190 080	198	469	272%
15	8	9 465	2 850	128	30,11%	2 012 500	0,142%	0,50%	10 063	7 213	75	72 125	75	279	117%	144 250	150	354	276%
16	8	9 600	3 085	132	32,14%	1 423 400	0,217%	0,50%	7 117	4 032	42	40 320	42	216	64%	80 640	84	258	195%
17	9	29 858	2 350	298	7,87%	4 439 000	0,053%	0,50%	22 195	19 845	184	198 450	184	666	123%	396 900	368	849	285%
18	9	15 500	2 500	167	16,13%	3 484 600	0,072%	0,50%	17 423	14 923	138	149 230	138	443	166%	298 460	276	581	349%
19	10	20 000	2 000	183	10,00%	2 228 000	0,090%	0,50%	11 140	9 140	76	91 400	76	336	83%	182 800	152	412	225%
20	11	20 253	3 468	180	17,12%	2 250 000	0,154%	0,50%	11 250	7 782	59	77 820	59	298	66%	155 640	118	357	198%
21	12	14 949	1 794	116	12,00%	1 811 000	0,099%	0,50%	9 055	7 261	50	72 611	50	217	87%	145 222	101	268	230%
22	12	40 019	3 834	305	9,58%	2 575 000	0,149%	0,50%	12 875	9 041	63	90 410	63	430	41%	180 820	126	493	162%
23	12	50 889	16 963	471	33,33%	5 310 700	0,319%	0,50%	26 554	9 591	67	95 905	67	604	28%	191 810	133	671	142%
24	12	26 010	10 600	254	40,75%	4 179 800	0,254%	0,50%	20 899	10 299	72	102 990	72	397	56%	205 980	143	469	184%
25	13	41 019	4 200	290	10,24%	4 940 000	0,085%	0,50%	24 700	20 500	131	205 000	131	553	91%	410 000	263	684	236%
26	14	40 938	6 000	279	14,66%	4 822 600	0,124%	0,50%	24 113	18 113	108	181 130	108	495	77%	362 260	216	603	216%
27	16	79 296	3 682	432	4,64%	17 000 000	0,022%	0,50%	85 000	81 318	424	813 176	424	1 279	196%	1 626 351	847	1 703	394%
28	16	24 959	5 000	156	20,03%	2 866 500	0,174%	0,50%	14 333	9 333	49	93 325	49	253	62%	186 650	97	302	193%
29	16	18 944	5 572	128	29,41%	2 595 900	0,215%	0,50%	12 980	7 408	39	74 075	39	205	60%	148 150	77	243	191%
30	16	33 983	5 000	203	14,71%	3 669 100	0,136%	0,50%	18 346	13 346	70	133 455	70	342	68%	266 910	139	412	203%

# de bâtiments	Nb de condos	Charge d'opération annuelle	Contribution actuelle FdP par année	Frais de condo mensuel moyen	Contrib. au FdP en % des charge d'opération	Valeur de reconstruct.	Contrib. au FdP en % de la valeur de reconstruct.	Augm. sans rattrapage FdP				Impact du rattrapage à faire pour éliminer le déficit accumulé au fil des années							
								Augm. sans rattrapage FdP				Immeuble de 10 ans				Immeuble de 20 ans			
								Contribution cible en % de la valeur de reconstruction (valeur basse 0,5% ; valeur haute 1%) <sup>3</sup>	Contrib. cible au FdP par année	Contrib. manquante au FdP par année	Augm. du frais de condo si cotise FdP à 100% <sup>1</sup>	Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>10 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)	Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>20 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)
A	B	C	D	C/B = E	F	C/F = G	H	F x H = I	I - C = J	J / A / 12 = K	J x 10 = L	L / 10 / 12 / A = M	D + K + M = N	N / D = O	J x 20 = P	P / 10 / 12 / A = Q	D + K + Q = R	R / D = S	
31	16	25 200	5 880	162	23,33%	2 822 800	0,208%	0,50%	14 114	8 234	43	82 340	43	248	53%	164 680	86	291	179%
32	16	71 599	22 000	487	30,73%	6 510 000	0,338%	0,50%	32 550	10 550	55	105 500	55	597	23%	211 000	110	652	134%
33	16	31 094	10 000	214	32,16%	3 164 100	0,316%	0,50%	15 821	5 821	30	58 205	30	275	28%	116 410	61	305	142%
34	18	22 559	13 741	168	60,91%	4 258 000	0,323%	0,50%	21 290	7 549	35	75 490	35	238	42%	150 980	70	273	162%
35	18	22 559	13 741	168	60,91%	4 258 000	0,323%	0,50%	21 290	7 549	35	75 490	35	238	42%	150 980	70	273	162%
36	18	37 850	4 712	197	12,45%	3 608 615	0,131%	0,50%	18 043	13 331	62	133 307	62	320	63%	266 614	123	382	194%
37	18	23 000	5 000	130	21,74%	4 425 000	0,113%	0,50%	22 125	17 125	79	171 250	79	288	122%	342 500	159	367	283%
38	18	33 500	4 000	174	11,94%	3 071 000	0,130%	0,50%	15 355	11 355	53	113 550	53	279	61%	227 100	105	331	191%
39	24	32 105	6 500	134	20,25%	3 880 800	0,167%	0,50%	19 404	12 904	45	129 040	45	224	67%	258 080	90	268	200%
40	24	50 014	25 000	260	49,99%	6 602 000	0,379%	0,50%	33 010	8 010	28	80 100	28	316	21%	160 200	56	344	132%
41	24	49 372	5 000	189	10,13%	4 264 000	0,117%	0,50%	21 320	16 320	57	163 200	57	302	60%	326 400	113	359	190%
42	28	50 500	10 000	180	19,80%	4 349 000	0,230%	0,50%	21 745	11 745	35	117 450	35	250	39%	234 900	70	285	158%
43	28	87 445	20 500	321	23,44%	6 524 667	0,314%	0,50%	32 623	12 123	36	121 233	36	393	22%	242 467	72	430	134%
44	29	96 568	10 734	308	11,12%	10 718 000	0,100%	0,50%	53 590	42 856	123	428 560	123	555	80%	857 120	246	678	220%
45	30	97 550	11 190	302	11,47%	11 380 000	0,098%	0,50%	56 900	45 710	127	457 097	127	556	84%	914 194	254	683	226%
46	30	94 585	10 915	293	11,54%	4 337 000	0,252%	0,50%	21 685	10 770	30	107 700	30	353	20%	215 400	60	383	131%
47	30	72 329	11 637	233	16,09%	5 371 700	0,217%	0,50%	26 859	15 222	42	152 215	42	318	36%	304 430	85	360	154%
48	31	56 700	22 000	212	38,80%	7 800 000	0,282%	0,50%	39 000	17 000	46	170 000	46	303	43%	340 000	91	349	165%
49	32	72 994	14 994	229	20,54%	6 017 810	0,249%	0,50%	30 089	15 095	39	150 951	39	308	34%	301 901	79	347	151%
50	32	48 260	4 826	138	10,00%	7 150 000	0,067%	0,50%	35 750	30 924	81	309 240	81	299	117%	618 480	161	380	275%
51	32	46 685	6 115	138	13,10%	6 552 000	0,093%	0,50%	32 760	26 645	69	266 450	69	276	101%	532 900	139	346	251%
52	32	154 095	19 000	451	12,33%	9 095 511	0,209%	0,50%	45 478	26 478	69	264 776	69	589	31%	529 551	138	658	146%
53	32	66 818	8 000	195	11,97%	5 512 400	0,145%	0,50%	27 562	19 562	51	195 620	51	297	52%	391 240	102	348	178%
54	33	84 854	8 485	236	10,00%	9 294 000	0,091%	0,50%	46 470	37 985	96	379 850	96	428	81%	759 700	192	523	222%
55	38	106 210	10 000	255	9,42%	8 013 000	0,125%	0,50%	40 065	30 065	66	300 650	66	387	52%	601 300	132	453	178%
56	40	104 206	10 000	238	9,60%	8 586 000	0,116%	0,50%	42 930	32 930	69	329 300	69	375	58%	658 600	137	444	187%
57	40	50 650	7 600	121	15,00%	6 047 000	0,126%	0,50%	30 235	22 635	47	226 350	47	216	78%	452 700	94	263	217%
58	40	398 793	62 577	961	15,69%	20 686 900	0,302%	0,50%	103 435	40 858	85	408 575	85	1 131	18%	817 150	170	1 217	127%
59	42	104 876	36 720	281	35,01%	14 040 000	0,262%	0,50%	70 200	33 480	66	334 800	66	414	47%	669 600	133	480	171%
60	43	125 725	12 572	268	10,00%	17 710 850	0,071%	0,50%	88 554	75 982	147	759 823	147	563	110%	1 519 645	295	710	265%

# de bâtiments	Nb de condos							Augm. sans rattrapage FdP				Impact du rattrapage à faire pour éliminer le déficit accumulé au fil des années							
		Charge d'opération annuelle	Contribution actuelle FdP par année	Frais de condo mensuel moyen	Contrib. au FdP en % des charge d'opération	Valeur de reconstruct.	Contrib. au FdP en % de la valeur de reconstruct.	Contribution cible en % de la valeur de reconstruction (valeur basse 0,5% ; valeur haute 1%) <sup>3</sup>	Contrib. cible au FdP par année	Contrib. manquante au FdP par année	Augm. du frais de condo si cotise FdP à 100 % <sup>1</sup>	Immeuble de 10 ans				Immeuble de 20 ans			
												Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>10 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)	Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>20 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)
A	B	C	D	C/B=E	F	C/F=G	H	F x H = I	I - C = J	J / A / 12 = K	J x 10 = L	L / 10 / 12 / A = M	D + K + M = N	N / D = O	J x 20 = P	P / 10 / 12 / A = Q	D + K + Q = R	R / D = S	
61	43	101 100	11 807	219	11,68%	9 854 000	0,120%	0,50%	49 270	37 463	73	374 628	73	364	66%	749 255	145	437	200%
62	44	118 100	11 900	246	10,08%	10 609 000	0,112%	0,50%	53 045	41 145	78	411 450	78	402	63%	822 900	156	480	195%
63	46	140 350	15 750	283	11,22%	11 024 000	0,143%	0,50%	55 120	39 370	71	393 700	71	425	50%	787 400	143	497	176%
64	47	185 450	33 381	388	18,00%	16 014 742	0,208%	0,50%	80 074	46 693	83	466 927	83	554	43%	933 854	166	636	164%
65	48	84 182	8 418	161	10,00%	4 378 530	0,192%	0,50%	21 893	13 475	23	134 747	23	208	29%	269 493	47	231	144%
66	49	139 441	12 600	259	9,04%	11 410 000	0,110%	0,50%	57 050	44 450	76	444 500	76	410	58%	889 000	151	485	188%
67	50	126 845	13 000	233	10,25%	11 025 000	0,118%	0,50%	55 125	42 125	70	421 250	70	373	60%	842 500	140	444	190%
68	52	75 786	33 000	174	43,54%	10 300 000	0,320%	0,50%	51 500	18 500	30	185 000	30	234	34%	370 000	59	263	151%
69	52	200 920	41 000	388	20,41%	20 150 000	0,203%	0,50%	100 750	59 750	96	597 500	96	579	49%	1 195 000	192	675	174%
70	52	168 700	50 000	350	29,64%	12 000 000	0,417%	0,50%	60 000	10 000	16	100 000	16	383	9%	200 000	32	399	114%
71	53	615 950	30 870	1 017	5,01%	22 236 000	0,139%	0,50%	111 180	80 310	126	803 100	126	1 270	25%	1 606 200	253	1 396	137%
72	54	126 668	39 000	256	30,79%	12 847 000	0,304%	0,50%	64 235	25 235	39	252 350	39	334	30%	504 700	78	372	146%
73	57	130 000	39 430	248	30,33%	11 534 000	0,342%	0,50%	57 670	18 240	27	182 400	27	301	22%	364 800	53	328	132%
74	60	148 015	18 060	231	12,20%	16 534 000	0,109%	0,50%	82 670	64 610	90	646 100	90	410	78%	1 292 200	179	500	217%
75	62	150 021	12 000	218	8,00%	13 350 000	0,090%	0,50%	66 750	54 750	74	547 500	74	365	68%	1 095 000	147	439	201%
76	64	146 140	21 112	218	14,45%	14 505 000	0,146%	0,50%	72 525	51 413	67	514 130	67	352	61%	1 028 260	134	419	192%
77	68	150 450	13 105	200	8,71%	16 630 000	0,079%	0,50%	83 150	70 045	86	700 450	86	372	86%	1 400 900	172	458	228%
78	69	150 450	13 105	198	8,71%	17 129 000	0,077%	0,50%	85 645	72 540	88	725 400	88	373	89%	1 450 800	175	460	233%
79	70	614 010	61 401	804	10,00%	40 293 216	0,152%	0,50%	201 466	140 065	167	1 400 651	167	1 138	41%	2 801 302	333	1 304	162%
80	70	160 476	23 420	219	14,59%	17 718 060	0,132%	0,50%	88 590	65 170	78	651 703	78	374	71%	1 303 406	155	452	206%
81	70	154 580	23 420	212	15,15%	17 202 000	0,136%	0,50%	86 010	62 590	75	625 900	75	361	70%	1 251 800	149	435	205%
82	70	109 811	21 877	157	19,92%	10 382 300	0,211%	0,50%	51 912	30 035	36	300 345	36	228	46%	600 690	72	264	168%
83	72	194 810	10 000	237	5,13%	18 334 000	0,055%	0,50%	91 670	81 670	95	816 700	95	426	80%	1 633 400	189	521	220%
84	72	235 783	13 687	289	5,80%	22 947 267	0,060%	0,50%	114 736	101 049	117	1 010 493	117	523	81%	2 020 987	234	640	222%
85	72	167 950	12 385	209	7,37%	3 900 000	0,318%	0,50%	19 500	7 115	8	71 150	8	225	8%	142 300	16	233	112%
86	81	337 748	110 000	461	32,57%	29 267 000	0,376%	0,50%	146 335	36 335	37	363 350	37	535	16%	726 700	75	573	124%
87	82	283 650	51 775	341	18,25%	27 282 000	0,190%	0,50%	136 410	84 635	86	846 350	86	513	50%	1 692 700	172	599	176%
88	82	157 635	23 645	184	15,00%	19 019 000	0,124%	0,50%	95 095	71 450	73	714 500	73	329	79%	1 429 000	145	402	218%
89	90	197 971	54 189	233	27,37%	10 788 000	0,502%	0,50%	53 940	(249)	(0)	(2 490)	(0)	233	0%	(4 980)	(0)	233	100%
90	91	229 303	46 000	252	20,06%	21 218 000	0,217%	0,50%	106 090	60 090	55	600 900	55	362	44%	1 201 800	110	417	165%

# de bâtiments	Nb de condos	Augm. sans rattrapage FdP										Impact du rattrapage à faire pour éliminer le déficit accumulé au fil des années							
		Charge d'opération annuelle	Contribution actuelle FdP par année	Frais de condo moyen	Contrib. au FdP en % des charge d'opération	Valeur de reconstruct.	Contrib. au FdP en % de la valeur de reconstruct.	Contribution cible en % de la valeur de reconstruction (valeur basse 0,5%; valeur haute 1%) <sup>3</sup>	Contrib. cible au FdP par année	Contrib. manquante au FdP par année	Augm. du frais de condo si cotise à 100% <sup>1</sup>	Immeuble de 10 ans				Immeuble de 20 ans			
												Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>10 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en%)	Déficit total de contrib. au FdP si bâtiment est âgé de <b>20 ans</b> (rattrapage requis)	Augm. du frais de condo lié au rattrapage	Frais de condo mensuel moyen après PL-16	Augmentati on des frais de condo TOTAL après PL-16 (en %)
A	B	C	D	C/B=E	F	C/F=G	H	F x H = I	I - C = J	J / A / 12 = K	J x 10 = L	L / 10 / 12 / A = M	D + K + M = N	N / D = O	J x 20 = P	P / 10 / 12 / A = Q	D + K + Q = R	R / D = S	
91	92	190 000	10 000	181	5,26%	8 661 000	0,115%	0,50%	43 305	33 305	30	333 050	30	241	33%	666 100	60	272	150%
92	96	180 000	10 000	165	5,56%	15 000 000	0,067%	0,50%	75 000	65 000	56	650 000	56	278	68%	1 300 000	113	334	203%
93	96	239 450	30 000	234	12,53%	29 917 000	0,100%	0,50%	149 585	119 585	104	1 195 850	104	442	89%	2 391 700	208	545	233%
94	100	240 946	25 000	222	10,38%	18 170 000	0,138%	0,50%	90 850	65 850	55	658 500	55	331	50%	1 317 000	110	386	174%
95	101	239 000	25 000	218	10,46%	15 450 000	0,162%	0,50%	77 250	52 250	43	522 500	43	304	40%	1 045 000	86	347	159%
96	120	300 159	24 000	225	8,00%	23 171 000	0,104%	0,50%	115 855	91 855	64	918 550	64	353	57%	1 837 100	128	416	185%
97	127	334 035	40 500	246	12,12%	21 218 000	0,191%	0,50%	106 090	65 590	43	655 900	43	332	35%	1 311 800	86	375	153%
98	137	312 635	40 000	214	12,79%	27 927 000	0,143%	0,50%	139 635	99 635	61	996 350	61	336	57%	1 992 700	121	396	185%
99	145	672 360	56 940	419	8,47%	41 200 000	0,138%	0,50%	206 000	149 060	86	1 490 600	86	590	41%	2 981 200	171	676	161%
100	145	996 500	206 500	691	20,72%	66 950 000	0,308%	0,50%	334 750	128 250	74	1 282 500	74	839	21%	2 565 000	147	913	132%
101	154	640 895	67 612	383	10,55%	42 223 000	0,160%	0,50%	211 115	143 503	78	1 435 030	78	539	41%	2 870 060	155	616	161%
102	165	415 223	25 000	222	6,02%	32 165 000	0,078%	0,50%	160 825	135 825	69	1 358 250	69	360	62%	2 716 500	137	428	193%
103	166	66 035	3 930	35	5,95%	1 589 000	0,247%	0,50%	7 945	4 015	2	40 150	2	39	11%	80 300	4	41	117%
104	172	539 805	80 000	300	14,82%	38 820 000	0,206%	0,50%	194 100	114 100	55	1 141 000	55	411	37%	2 282 000	111	466	155%
105	187	722 000	65 000	351	9,00%	68 443 964	0,095%	0,50%	342 220	277 220	124	2 772 198	124	598	70%	5 544 396	247	721	206%
106	206	1 952 819	102 500	831	5,25%	103 000 000	0,100%	0,50%	515 000	412 500	167	4 125 000	167	1 165	40%	8 250 000	334	1 332	160%
107	209	412 340	41 235	181	10,00%	45 345 361	0,091%	0,50%	226 727	185 492	74	1 854 918	74	329	82%	3 709 836	148	403	223%
108	225	452 530	24 150	177	5,34%	47 996 270	0,050%	0,50%	239 981	215 831	80	2 158 314	80	336	91%	4 316 627	160	416	236%
109	348	821 350	151 949	233	18,50%	95 225 000	0,160%	0,50%	476 125	324 176	78	3 241 760	78	388	67%	6 483 520	155	466	200%
110	349	771 819	321 000	261	41,59%	70 497 000	0,455%	0,50%	352 485	31 485	8	314 850	8	276	6%	629 700	15	283	109%
<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	<b>14,23%</b>	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,172%</b>	<b>0,50%</b>	<b>7 976 162</b>	<b>5 237 883</b>	<b>69</b>	<b>52 378 831</b>	<b>69</b>	<b>425</b>	<b>48%</b>	<b>104 757 662</b>	<b>137</b>	<b>493</b>	<b>171%</b>	
19	137	233 530	39 073	166	16,73%	34 311 930	0,114%	0,50%	171 560	132 487	81	1 324 871	81	327	97%	2 649 741	161	408	246%
39	917	2 479 352	430 261	264	17,35%	236 319 903	0,182%	0,50%	1 181 600	751 338	68	7 513 385	68	401	52%	15 026 770	137	469	177%
36	2361	6 883 293	993 629	278	14,44%	583 379 965	0,170%	0,50%	2 916 900	1 923 271	68	19 232 706	68	414	49%	38 465 412	136	482	173%
16	2956	9 649 505	1 275 316	308	13,22%	741 220 595	0,172%	0,50%	3 706 103	2 430 787	69	24 307 870	69	445	45%	48 615 740	137	514	167%
<b>110</b>	<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	<b>14,23%</b>	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,177%</b>	<b>0,50%</b>	<b>7 976 162</b>	<b>5 237 883</b>	<b>69</b>	<b>52 378 831</b>	<b>69</b>	<b>425</b>	<b>48%</b>	<b>104 757 662</b>	<b>137</b>	<b>493</b>	<b>171%</b>
19	137	233 530	39 073	166	16,73%	34 311 930	0,114%	1,00%	343 119	304 047	185	3 040 467	185	536	223%	6 080 934	370	721	435%
39	917	2 479 352	430 261	264	17,35%	236 319 903	0,182%	1,00%	2 363 199	1 932 938	176	19 329 380	176	616	133%	38 658 760	351	791	299%
36	2361	6 883 293	993 629	278	14,44%	583 379 965	0,170%	1,00%	5 833 800	4 840 170	171	48 401 704	171	620	123%	96 803 408	342	791	284%
16	2956	9 649 505	1 275 316	308	13,22%	741 220 595	0,184%	1,00%	7 412 206	6 136 890	173	61 368 900	173	654	112%	122 737 799	346	827	269%
<b>110</b>	<b>6371</b>	<b>19 245 680</b>	<b>2 738 279</b>	<b>288</b>	<b>14,23%</b>	<b>1 595 232 393</b>	<b>0,177%</b>	<b>1,00%</b>	<b>15 952 324</b>	<b>13 214 045</b>	<b>173</b>	<b>132 140 451</b>	<b>173</b>	<b>633</b>	<b>120%</b>	<b>264 280 901</b>	<b>346</b>	<b>806</b>	<b>280%</b>

## À propos de la FCQ

La FCQ prône une saine gestion pour les immeubles en copropriété du Québec afin de préserver l'harmonie et le patrimoine en copropriété. Elle prône également une gestion efficace et efficiente afin d'assurer le bon fonctionnement des conseils d'administration et l'accès à ce mode d'habitation pour tous. La Fédération rassemble des professionnels de l'industrie, des copropriétaires et des administrateurs afin de faire évoluer les pratiques de gestion dans ce mode d'habitation. Cette mission se traduit notamment par de multiples activités de formation pour ses membres et son appui donné au programme de formation continue de l'université McGill en matière de gestion immobilière résidentielle et des copropriétés.

## Rédacteurs du mémoire :

Élise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A (SolutionCondo)

Eric Deslauriers, CPA, CMA (SolutionCondo)

## Remerciements pour la contribution d'idées :

Robert Barrette (SolutionCondo)

Hélène Vallerand (Laucandrique)

Marie Claire Uwanyirigira (E-MC, gestion immobilière)

Jonathan Vallières (Consilium, services juridiques)

## Idées appuyées par :

*Si nous avions eu plus de temps pour la préparation de ce mémoire, nos idées auraient pu être appuyées par davantage de groupe. Veuillez noter que dans le cadre de la préparation de ce mémoire, il a été revu par plusieurs copropriétaires d'immeubles sous gestion, lesquels appuient également ces idées.*

## Firmes de gestion



E-MC  
gestion immobilière  
property management



## Cabinet d'avocats

