

PRÉALABLE à l'accroissement des pouvoirs des syndicats de copropriétés en matière de fonds de prévoyance : le contrôle de leurs pouvoirs et leurs obligations devant l'Assemblée des copropriétaires

***Présenté à Madame la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation,
Madame Andrée Laforest,***

Preamble

Le gouvernement dépose, par l'intermédiaire de Mme Andrée Laforest, à l'Assemblée nationale le projet de loi no 16. Celui-ci réforme en profondeur le domaine de l'habitation par diverses dispositions législatives relatives à la copropriété divise et à la Régie du logement (RDL).

Ce projet de loi entraînerait une hausse des frais de condo pour plusieurs propriétaires d'immeubles négligés, car une inspection et un fonds de prévoyance à la hauteur de l'entretien prévisible à venir seront obligatoires.

Le projet de loi forcerait les syndicats de copropriété à tenir un cahier d'entretien de l'immeuble. Ils devront également faire une étude de la capacité du fonds de prévoyance à faire face aux coûts des travaux anticipés. Ce serait désormais sur cette étude que s'appuierait le calcul des frais de condos. L'objectif est de mieux prévoir les sommes nécessaires pour défrayer les réparations **majeures**.

Certains groupes de pression pourront y trouver des avantages financiers pour leurs membres, mais admettons que cette loi devrait introduire une protection pour le bien et les intérêts de l'ensemble des copropriétaires et des résidents de copropriétés de la société civile québécoise. une meilleure protection des consommateurs et une source d'information plus claire et de meilleure qualité pour les acheteurs, les copropriétaires, les résidents et les administrateurs. Par ces dispositions, la communauté des habitations en copropriétés du Québec pourrait à priori s'attendre à un avenir plus sain.

Éléments de la situation de problèmes et dispositions complémentaires

Toutefois, cette latitude nouvelle devrait s'accompagner de mesures de contrôle des fonds et des dépenses et un resserrement des obligations des conseils d'administration et de règles de reddition des comptes aux copropriétaires.

Prenons exemple sur les mesures de contrôle en Ontario« où à la loi sur les condominiums promulgua des règles de gestion financière solides et obligea les gestionnaires à des pratiques de gestion plus saines, ces changements visant à décourager les gestionnaires déviants de l'esprit ou de la lettre de la loi et du code civil, à prévenir la fraude, les abus de pouvoir de membres en contrôle de la présidence et de la trésorerie, etc. La modification à la loi ontarienne devait alors favoriser le renforcement des protections pour les résidents en condos dans toute la province, éviter des situations de malversations, d'abus de pouvoirs ou tout simplement la prise de décisions malavisées dues à la connaissance limitée des membres de questions techniques ou relatives aux structures des bâtiments.

Proposition : des mesures de contrôle et reddition des comptes, une information juste décentralisée

Ainsi, admettons qu'à tout élargissement des revenus doit correspondre des modes de contrôle des coûts et des opérations et une reddition de comptes des fonds engagés par les membres des syndicats de copropriétés.

Motivé par des vérités d'expérience, nous proposons que le projet de loi 16 comprenne des clauses qui permettront d'éliminer des abus potentiels, notamment par des mesures de contrôle des budgets et la reddition des comptes et un droit de regard accru de l'assemblée de l'ensemble des copropriétaires. Entendons que déjà l'introduction d'amendements ou d'ajouts au code civil de la copropriété divisée au Québec permettraient d'éviter des égarements malsains, à savoir ::

_ Article 1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation et approbation majoritaire simple de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance.

-Article. (ajout) Le conseil d'administration a l'obligation de soumettre à l'Assemblée générale pour approbation du budget prévisionnel de l'année courante. L'Assemblée peut alors voter des modifications ou obliger à modifier le budget dans l'intérêt d'une plus-value pour l'ensemble des copropriétaires.

-(Ajout) Nul membre du syndicat ne peut cumuler simultanément les fonctions de contrôle des budgets et des dépenses et de l'information (tel : président, secrétaire.

trésorier). Le principe subsidiaire en est un de collégialité et de respect de la mise en commun des biens de copropriété par l'ensemble des copropriétés.

- article 1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les 3/4 des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent: ajout : tout nouveau système introduisant des risques supplémentaires aux installations, ou l'installation de nouveaux systèmes modifiant la charge structurelle de l'immeuble. A défaut de respecter ces règles, tout copropriétaire peut demander la tenue d'une Assemblée spéciale et peut en saisir un tribunal dans les 90 jours (quatre-vingt jours). En cas de faute ou de désaveu de l'assemblée les membres fautifs du syndicat devront en répondre en dommages et intérêts envers l'ensemble des copropriétaires.

1085. L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi, parmi les copropriétaires et par approbation de l'assemblée des copropriétaires. Cette administration devra répondre à des critères de formation, d'expérience et de probité. Le gérant agirait alors à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration; il devra rendre compte au syndicat de ses décisions et de ses actes.

En définitive :

Il est juste et sage que le gouvernement modernise la législation en matière d'habitation en copropriétés. Mais, on ne peut impunément augmenter les fonds gérés par le syndicat de copropriétés sans introduire une contrepartie aux pouvoirs élargis, dont par un meilleur contrôle des dépenses et une reddition des comptes aux copropriétaires, ce préalablement à l'élargissement des prérogatives des syndicats de disposer de plus de fonds de prévoyance et autres.

Michel Pagé, Saint-Lambert. Avril 2019 _____

Référence :

1. Code Civil du Québec. DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE
2. Document d'information archivé; Soutien à la réforme des lois sur les condominiums de l'Ontario. 27 mai 2015. Ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs