

Le 13 mai 2019

COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE

Madame Suzanne Dansereau

Vice-présidente de la Commission de l'aménagement du territoire
Hôtel du Parlement
1045, rue des Parlementaires
RC, Bureau RC 88
Québec (Québec) G1A 1A4

Déposé le : 2019-05-29

N° : CAT-027

Secrétaire : D. Garant

Madame la Vice-présidente,

La présente vous est transmise dans le cadre des consultations en commission particulières de la Commission sur l'aménagement du territoire, relativement au Projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (le «**Projet de loi**»).

Nous sommes un regroupement de quatre grands développeurs immobiliers privés, impliqués activement dans la promotion et la construction de projets à usages résidentiel et mixte commercial à l'échelle provinciale, à savoir : Devimco Immobilier, Cogir-DevMcGill, Prével et Broccolini.

Notre regroupement croit utile, à ce stade, de formuler certaines observations et commentaires relativement au contenu du Projet de loi déposé devant l'Assemblée nationale lors de la séance ayant eu lieu le 3 avril 2019, afin que celui-ci (i) soit plus adapté aux différents types de copropriété divise pouvant être mis en place dans le marché immobilier québécois et (ii) rencontre les objectifs de la protection du public et de la pérennité du patrimoine immobilier québécois, sans toutefois nuire indûment au schéma typique d'investissement dans le secteur du développement immobilier.

Ainsi, voici un exposé sommaire des grands axes qui, à notre avis, doivent être considérés dans le cadre de la rédaction finale du Projet de loi.

A) Resserrement du champ d'application des modifications législatives proposées afin que celles-ci ne s'appliquent qu'à la copropriété divise de type résidentielle

Les règles relatives à la copropriété divise édictées au *Code civil du Québec* sont d'application générale. En effet, le modèle de détention immobilière le plus connu est en matière de copropriété résidentielle, où plusieurs personnes distinctes sont propriétaires d'une partie privative (l'équivalent d'un «condo»), et sont également copropriétaires d'une quote-part de droits indivis dans les parties communes de la copropriété (ex : hall d'entrée, gros œuvre du bâtiment, piscine, terrain extérieur, aire de stationnement etc.). Dans le langage usuel, ce type de copropriété divise est communément désigné comme étant un « édifice à condos ». Or, nous appliquons dans le cadre de nos développements immobiliers respectifs le régime général de la copropriété à plusieurs autres types de copropriété divisées, tels que les projets mixtes commerciaux, pour lesquels les changements proposés seraient inutiles, voir même nuisibles.

Effectivement, de nombreux projets mixtes commerciaux développés depuis les sept (7) à huit (8) dernières années (ou encore actuellement en développement) assujettissent des composantes immobilières distinctes et matériellement divisées au régime de la copropriété divisée afin de régir leurs interactions juridiques et financières. Ainsi dans un projet mixte commercial, les parties privatives qui composent le complexe ont des vocations multiples. En effet, on peut retrouver, par exemple, une partie privative utilisée comme un complexe hôtelier, une autre utilisée comme un immeuble résidentiel à logements multiples, une autre encore utilisée comme une galerie commerciale, alors que la dernière partie privative est utilisée comme un édifice à bureaux. Toutes ces parties privatives partagent des parties communes telles qu'un lobby, des ascenseurs, des espaces de stationnement souterrains, une aire de déchargement ou des issues de secours. Ainsi, dans ce type de copropriété divisée, il s'agit de relations contractuelles commerciales, et l'utilisation de la copropriété divisée est un choix d'affaires, ce qui n'est pas le cas pour l'acheteur de type résidentiel en copropriété divisée.

Ce modèle de copropriété divisée de type mixte commercial ne justifie pas les mesures de protection mises de l'avant par le Projet de loi. Pire, ne pas limiter l'application des amendements recherchés aux « édifices à condos » pourrait déstabiliser les rapports contractuels entre des propriétaires sophistiqués et expérimentés dans le domaine de l'immobilier comme des propriétaires d'hôtel, d'immeubles résidentiels à logements multiples, de tours à bureaux ou de centres commerciaux. Par conséquent, la rédaction du Projet de loi doit être revue afin de limiter l'application des changements proposés aux personnes physiques propriétaires des parties privatives à usage d'habitation, lesquelles sont les seules qui doivent être protégées par la nouvelle législation à être adoptée.

B) Adaptation des règles relatives au fonds de prévoyance dans un contexte de développement et mise en marché de produits neufs

Notre groupe réalise des projets de copropriété divisée de type résidentiel d'envergure depuis plusieurs années. Lors d'un développement typique, la mise en marché des condos débute plusieurs années avant la livraison de l'immeuble et incidemment de la tenue de l'assemblée de transition, soit le jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. Cela est d'autant plus vrai dans un contexte de mixité (assemblage de plusieurs composantes immobilières dont une tour résidentielle de condominiums) où un délai de vingt-quatre (24) à quarante-huit (48) mois peut s'écouler entre le moment où le premier contrat préliminaire est signé et la tenue de ladite assemblée de transition. À plus forte raison, les institutions financières qui octroient des prêts à la construction pour ce type de projets de copropriété exigent un certain pourcentage de préventes (généralement entre 65 % et 75 %) avant de permettre tout déboursé du prêt. En conclusion, la majorité des contrats préliminaires sont signés et lient les parties avant même que la construction ne débute, et celle-ci peut s'étendre sur des années en fonction de la taille de l'édifice et de la planification des travaux.

Les articles 57 et 58 du Projet de loi prévoient l'obligation pour le promoteur de remettre aux promettant-acheteurs une note d'information qui complète le contrat préliminaire, laquelle comprend, entre autres, un budget prévisionnel. On constate qu'à l'article 59, les auteurs du projet de loi tiennent par ailleurs le promoteur responsable de l'exactitude du budget prévisionnel et lui fait assumer, tout écart défavorable entre les coûts qui y figurent et ceux réellement encourus par la copropriété lors du premier exercice financier suivant l'assemblée de transition. Nous n'avons pas de problème avec le principe, car ces dispositions visent à prévenir des abus. Toutefois, nous sommes d'opinion que des nuances s'imposent.

Premièrement, le Projet de loi devrait permettre au promoteur de déterminer (sur un bâtiment non construit ou en construction) que la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance

équivalent à 5 % de leur contribution aux charges communes et ce, jusqu'à la production de l'étude du fonds de prévoyance prévue à l'article 54 du Projet de loi. La suffisance ou non du fonds de prévoyance est établie en fonction du bâtiment qui a été livré et des équipements y contenus. Depuis des années, les promoteurs immobiliers appliquent la règle du 5 % dans le cadre de la production du budget prévisionnel présenté aux promettant-acheteurs.

La raison en est simple : l'information nécessaire n'est pas disponible et il est impossible d'être plus précis lors de la préparation du budget prévisionnel, puisque ce degré de précision ne sera acquis qu'au jour où la construction de l'immeuble aura été réalisée et que les équipements auront été livrés. Toutefois, le moment proposé pour la production de l'étude du fonds de prévoyance est adéquat, soit dans les 30 jours suivants l'assemblée de transition. Par contre, jusqu'à ce que l'étude du fonds de prévoyance ait permis d'établir avec précision le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance, il faut prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui correspond au pourcentage prévu par la loi, soit 5 % des charges communes.

Deuxièmement, il nous apparaît beaucoup trop coercitif d'imputer au promoteur la responsabilité de tout écart, quel qu'il soit, entre le budget prévisionnel et les résultats réels de la première année d'exploitation de la copropriété divise. On parle d'un budget prévisionnel réalisé des années avant l'année de référence, des mois avant le début de la construction et bien souvent avant même que la superficie finale des aires communes et la nature des équipements mécaniques de l'immeuble ne soient établis. Il est possible que des changements dans le marché surviennent avant l'assemblée de transition, dont, la non disponibilité de certaines pièces d'équipement initialement envisagées, un changement dramatique des coûts d'énergie, l'adaptation des plans en fonctions de demandes de la municipalité, des changements réglementaires ou législatifs imposant de nouvelles normes à respecter qui impliquent des coûts supplémentaires, etc. De tels changements ne sont pas prévisibles et le promoteur ne devrait pas en être tenu responsable, de même qu'il ne devrait pas être tenu responsable des décisions prises par le syndicat à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration lors de l'assemblée de transition. De plus, sachant que le budget prévisionnel doit être élaboré et remis au promettant-acheteur des années avant l'assemblée de transition, nous pensons qu'il est justifié de prévoir une contingence de 15 % en deçà de laquelle le promoteur n'est pas tenu d'indemniser le syndicat.

C) Insertion d'une notion de promoteur qualifié dans le cadre de l'application des nouvelles règles visant la protection des dépôts d'acheteurs

Nous comprenons que le libellé actuel de l'article 60 du Projet de loi vise la protection des promettant-acheteurs de copropriété divise de type résidentiel. Toutefois, nous ne pensons pas qu'appliquer ces règles à tous les promoteurs, et ce, sans distinction, soit une solution réaliste.

Il faut comprendre que présentement nous avons l'obligation de souscrire à une assurance pour les dépôts des promettant-acheteurs qui est généralement fournie à même le programme de garantie des maisons neuves offert par certaines organisations, telles que l'ACQ ou l'APCHQ. Cette assurance est limitée à la somme d'un million de dollars. Or, dans une structure de financement typique d'un projet de développement résidentiel, nous pouvons utiliser jusqu'à cinq fois ce montant à partir des dépôts des promettant-acheteurs, selon la taille du projet. Après vérification auprès des organisations qui nous offrent les programmes de garantie de qualité, il apparaît qu'ils sont peu disposés à majorer substantiellement la couverture d'assurance dépôts. S'ils le font, les coûts liés à cette couverture additionnelle et les garanties que nous devons leur consentir seront vraisemblablement majorés de façon drastique et constitueront un fardeau ou un frein au développement.

Comme le produit nous permettant de répondre aux nouvelles exigences du Projet de loi n'est pas disponible actuellement sur le marché et qu'il sera probablement extrêmement dispendieux si un jour il le devient, nous n'aurons pas d'autre choix que de placer les dépôts des promettant-acheteurs en fiducie et de remplacer ce capital par des mises de fonds additionnelles. Autrement dit, nos projets ne généreront pas plus de bénéfices, mais nécessiteront de 25 % à 30 % de capital supplémentaire. En conséquence, ce sont les rendements de nos projets qui seront fortement impactés, et cela rendra nos activités précaires.

Nos organisations respectives œuvrent depuis des années dans le développement de produits résidentiels et ont des dizaines de milliers de condos résidentiels construits à leur actif. En outre, nous sommes des développeurs qui comptent des centaines d'employés, disposent d'une expertise de pointe en la matière et bénéficient de forts appuis financiers tant au niveau des partenaires financiers que des institutions bancaires.

De plus, certains d'entre nous développons des projets pour le compte de partenaires financiers d'envergure représentant eux-mêmes des millions de petits épargnants qui comptent sur les rendements financiers de nos projets pour faire fructifier leurs avoirs.

Nous jugeons essentiel que le Projet de loi ouvre la porte à une grille de qualification des promoteurs, laquelle pourrait être ultérieurement établie par règlement du gouvernement. Les éléments qui pourraient faire partie de cette grille de qualification sont : la taille de l'entreprise, l'expérience, l'accréditation par l'AMF/AMP, la capitalisation, les partenaires financiers et la preuve de financement bancaire. Ces éléments pourraient entrer en ligne de compte pour qualifier les promoteurs d'envergure qui se verraient exemptés des nouvelles règles relatives à la garantie des dépôts.

Notre argument ici est sérieux. En effet, la vigueur du marché immobilier québécois dont nous sommes si fiers tient à l'expertise et au professionnalisme de ses acteurs de premier plan c'est-à-dire des entreprises telles que les nôtres. Elle tient aussi à l'attrait que présentent les opportunités d'investissement en immobilier au Québec pour les investisseurs locaux et étrangers, dont plusieurs sont des Fonds de pension et des Régimes de retraite d'organisations syndicales. Cet attrait prend source des rendements que nous offrons à nos investisseurs qui participent à nos projets. Nous croyons qu'affecter ces rendements par une mesure de protection appliquée trop généralement, nuirait fortement à l'essor de développements immobiliers que nous connaissons actuellement au Québec.

Les derniers rassemblements des gens de l'industrie (tel que le Sommet immobilier tenu à Montréal il y a à peine 3 semaines) témoignent que nous surclassons présentement d'autres provinces canadiennes en termes d'activités économiques immobilières. Effectivement, Montréal est présentement plus attrayante que Toronto et Vancouver, qui sont des villes affectées par une certaine morosité. Nous ne devrions pas perdre ce grand avantage en mettant de l'avant des mécanismes de protection qui ne ciblent pas les bons joueurs de l'industrie.

En conclusion, ces trois axes constituent le fondement de notre démarche et nous apparaissent comme étant primordiaux. De plus, nous croyons que des modifications additionnelles touchant différents aspects doivent absolument être apportées au Projet de loi dont notamment, que la note d'information contienne la version la plus à jour du plan de l'ensemble du projet et du plan général de développement du projet, le cas échéant, et encore, que le promoteur ne puisse être tenu responsable du défaut du syndicat de respecter les recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance. À notre avis, ce sont donc plusieurs modifications qui doivent être apportées au Projet de loi afin que celui-ci rende le régime de la copropriété divise québécois moderne,

protecteur et viable, conciliant ainsi la protection des copropriétaires et du patrimoine immobilier québécois avec la réalité des promoteurs.

Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à notre requête et vous prions d'agréer nos meilleures salutations.



Mathieu Jobin
Directeur général, associé
Devimco Immobilier



Roger Plamondon
Président, Développement immobilier et acquisitions
Broccolini



Stéphane Côté
Président, Développement immobilier et DevMcGill
Cogir



Laurence Vincent
Coprésidente
Prével