



BROCCOLINI



Le 22 mai 2019

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

**COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE**

Déposé le : 2019-05-29

N° : CAT-028

Secrétaire : P. Garant

Madame la Vice-présidente,

Nous sommes un regroupement de quatre grands développeurs immobiliers privés, à savoir : Devimco Immobilier, Cogir-DevMcGill, Prével et Broccolini. Notre regroupement croit utile, pour donner suite à nos rencontres tenues le 15 mai dernier, de réitérer certains commentaires et observations et de formuler de nouvelles recommandations relativement au contenu du 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**») déposé devant l'Assemblée nationale lors de la séance ayant eu lieu le 3 avril 2019.

Ainsi, dans le cadre des consultations en commission particulière de la Commission sur l'aménagement du territoire, relativement au Projet de loi, nous vous transmettons par la présente, les documents suivants, à savoir :

- L'amendement principal demandé au Projet de loi, soit l'ajout de l'article 1083.2 au *Code civil du Québec*; et
- Les demandes d'ouvertures règlementaires à certaines dispositions du *Code civil du Québec* faisant l'objet d'amendements aux termes du Projet de loi.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Vice-présidente, l'expression de nos sentiments distingués.

Laurence Vincent
Coprésidente
Prével

Mathieu Jobin
Directeur général, associé
Devimco Immobilier

Roger Plamondon
Président, Développement immobilier et acquisitions
Broccolini

Stéphane Côté
Président, Développement immobilier et DevMcGill
Cogir

A. AJOUT DE L'ARTICLE 1083.2 AU CODE CIVIL DU QUÉBEC

L'évolution du marché immobilier québécois voit de nombreux projets immobiliers être structurés avec des modalités complexes de détention, tant par le biais de démembrements du droit de propriété que de modalités du droit de propriété telle la copropriété divise.

Ainsi, la structure de copropriété divise n'est plus uniquement utilisée pour réaliser un traditionnel projet de condominium résidentiel où chaque fraction privative correspond à une unité d'habitation (i.e. un logement unifamilial). Cette structure est maintenant fréquemment utilisée pour des projets à usages mixtes, où chaque fraction privative peut représenter divers types d'usages, soit commerciaux, de bureau, de stationnement, hôteliers ou résidentiels. Ces fractions sont souvent détenues par des promoteurs, investisseurs ou propriétaires immobiliers à des fins d'investissement ou de détention à long terme. On pourrait qualifier ces copropriétés de « commerciales », c'est-à-dire des structures de détention complexes entre parties d'affaires visant à régir des droits et obligations relativement à un projet comportant plusieurs volets, qu'on aurait autrefois pu régir par une myriade d'arrangements contractuels tels des servitudes, des conventions d'indivision ou autrement.

L'application de certaines dispositions du *Code civil du Québec* à ce type de copropriétés « commerciales » est parfois peu indiqué, les parties préférant substituer leurs propres arrangements contractuels pour régir leurs relations, notamment à l'égard des aspects financiers, de gouvernance et d'exploitation, tels que la préparation de budgets, les règles de vote ou la réalisation de travaux d'entretien ou de remplacement.

L'approche typique du droit civil québécois est de prévoir à même le droit commun des dispositions qui s'appliquent de façon supplétive, en l'absence de volonté expresse des parties de s'assujettir à un régime contractuel particulier.

Or, en matière de copropriété divise, certaines dispositions du *Code civil du Québec* (et du Projet de loi) sont d'ordre public et on ne peut y déroger. Ceci est logique lorsqu'il s'agit de protéger des personnes physiques ou des acheteurs non-sophistiqués lors de l'achat ou la détention de fractions de copropriétés divisées. Cependant, à l'égard de copropriétés « commerciales » impliquant des copropriétaires avertis, nous suggérons qu'il devrait être possible de déroger, avec le consentement express des copropriétaires impliqués, à ces dispositions qui se rapportent à des aspects financiers, de gouvernance ou d'exploitation, comme c'est le cas pour la plupart des autres dispositions supplétives qui régissent les rapports commerciaux sous le *Code civil du Québec*.

Nous proposons donc l'ajout d'un nouvel article au Projet de loi et au *Code civil du Québec* afin de définir ce concept de copropriétés « commerciales » et d'énumérer les dispositions auquel il est permis de déroger dans le cadre de telles copropriétés « commerciales ».

Nous proposons de définir ces copropriétés « commerciales » en fonction de l'absence de copropriétaires qui détiennent une fraction destinée à un usage d'habitation comprenant un seul logement par fraction. En d'autres mots, nous proposons de viser les copropriétés qui ne présentent pas le modèle typique d'un condominium résidentiel, où chaque fraction représente un appartement ou condo devant être occupé en tant que logement unifamilial.

Nous proposons également de permettre à des copropriétés établies sur ce modèle traditionnel d'être visées par la permission de dérogation si tous les copropriétaires de telles fractions destinées à un usage d'habitation comprenant un seul logement par fraction possèdent chacun plus de quatre telles fractions. En effet, il peut arriver qu'un investisseur réalise un projet locatif

mais le structure néanmoins comme une copropriété divise afin de se ménager une flexibilité future. Dans un tel cas, si toutes les fractions résidentielles sont détenues par la même personne, ou par des personnes qui possèdent plus de quatre telles fractions, nous croyons que la protection visant à la base des acheteurs de fractions individuelles n'est pas de mise et qu'il devrait être possible pour de tels copropriétaires de convenir de déroger aux règles supplétives du *Code civil du Québec*.

Finalement, l'article énumère la liste des dispositions (qu'elles soient actuellement d'ordre public ou non) qui pourraient faire l'objet d'une dérogation.

Nous proposons donc qu'un nouvel article 1083.2 soit ajouté au *Code civil du Québec*, qui pourrait se lire comme suit :

« **1083.2** À l'égard de toute copropriété divise dont aucune fraction n'est destinée à un usage d'habitation comprenant un seul logement par fraction, ou dont tous les copropriétaires qui détiennent de telles fractions à usage d'habitation en détiennent chacun plus de quatre, il est permis de déroger, au moyen d'une mention expresse dans la déclaration de copropriété ou d'une résolution unanime des copropriétaires, aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1065,¹ du deuxième alinéa de l'article 1066, de l'article 1070 à l'égard du registre des locataires et des emprunteurs en vertu d'un prêt à usage ainsi que du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance, de l'article 1070.2, de l'article 1071 à l'égard de l'étude du fonds de prévoyance, des articles 1072.2, 1079, 1086.1, 1091, 1097, 1098, 1101 et 1102.1 et des paragraphes 1 et 4 du premier alinéa de l'article 1106.1.

De plus, à l'égard de la vente d'une fraction d'une telle copropriété divise, il est permis de déroger, au moyen d'une mention express dans la promesse d'achat, le contrat préliminaire ou le contrat de vente, aux dispositions de l'Article 1068.1.² »

À la lumière de la rédaction suggérée du nouvel article 1083.2 proposé pour créer cette catégorie de copropriétés qu'on pourrait qualifier de « commerciales », les articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec* traitant de la note d'information et de ce qui en découle (budget prévisionnel, état des baux, responsabilité par rapport au budget prévisionnel et à la note d'information) ne s'appliqueront pas aux copropriétés « commerciales » visées par l'article 1083.2, puisque ces articles s'applique à la vente « à une personne physique qui acquiert [l'immeuble à usage d'habitation] pour l'occuper elle-même ».

Si toutefois une approche différente était retenue par le législateur pour accomplir l'objectif poursuivi par le nouvel article 1083.2 proposée, nous invitons le législateur à garder à l'esprit les articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec* pour s'assurer que les dispositions relatives à la note d'information et ce qui en découlent peuvent être exclues à l'égard des copropriétés « commerciales ». Cette approche reste fidèle à la rédaction actuelle du *Code civil du Québec* et du Projet de loi qui vise à protéger l'acheteur d'une copropriété qui entend l'habiter.

¹ Cette rédaction suppose que la seconde phrase de l'article 1065 du *Code civil du Québec* serait scindée en un second alinéa pour faciliter ce renvoi.

² Une modification de concordance sera nécessaire à l'article 1068.1 du *Code civil du Québec* pour refléter ceci.

B. OUVERTURES RÉGLEMENTAIRES

Dans le cadre des consultations en commission particulières de la Commission sur l'aménagement du territoire, relativement au Projet de loi, notre regroupement juge primordial que le législateur prévoit certaines ouvertures réglementaires afin de pouvoir venir légiférer par après sur certains points d'une grande importance.

À notre avis, le Projet de loi devrait prévoir à tout le moins les ouvertures réglementaires suivantes:

- L'inclusion de l'article 1791.1 du *Code civil du Québec* par l'article 60 du Projet de loi doit prévoir une ouverture réglementaire afin de permettre une application modulée des nouvelles règles relatives à la garantie des dépôts à l'égard de diverses catégories de constructeurs, de promoteurs et de projets.

Nous tenons à souligner qu'il nous apparaît essentiel pour le bénéfice du marché immobilier québécois de nuancer par voie de règlement la règle de garantie universelle des dépôts d'acheteurs édicté à l'article 60 du Projet de loi. Aussi, nous sommes disposés à participer avec les divers intervenants au dossier à des discussions constructives afin que le gouvernement établisse une grille de qualification des promoteurs immobiliers, des constructeurs et des projets menant à une application modulée des nouvelles garanties de dépôts d'acheteurs, selon la catégorie à laquelle appartient le promoteur. L'objectif est de ne pas nuire à la rentabilité des projets immobiliers que nous développons, tout en protégeant adéquatement le public.

- La modification apportée à l'article 1791 du *Code civil du Québec* par l'article 59 du Projet de loi a comme conséquence de rendre le promoteur responsable de l'exactitude du budget prévisionnel et de lui faire 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. Il nous apparaît beaucoup trop onéreux 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 divisée. Ainsi, et 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 qu'un seuil minimal d'écart toléré soit prévu par règlement, en deçà duquel le promoteur n'est pas tenu d'indemniser le syndicat. Nous estimons qu'il serait également opportun d'exclure les écarts dus à des items qui ne peuvent être raisonnablement anticipés lors de l'élaboration du budget préliminaire.
- La modification proposée à l'article 1071 du *Code civil du Québec* par l'article 33 du Projet de loi devrait prévoir que le règlement pouvant déterminer le contenu et les modalités de l'étude du fonds de prévoyance devra également prévoir les méthodes de calcul du coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Nous croyons que cette ouverture réglementaire est nécessaire afin de s'assurer de l'uniformité des pratiques dans le marché immobilier à l'égard de l'établissement de l'étude du fonds de prévoyance. En outre, ce même règlement pourra prévoir le seuil minimal des sommes devant être versées au fonds de prévoyance, lequel seuil sera aussi applicable afin de déterminer la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance jusqu'à la réception, par le syndicat, d'une étude du fonds de prévoyance.
- Nous proposons de venir ajouter une mention à l'article 1787 du *Code civil du Québec* modifié par l'article 57 du Projet de loi afin de venir prévoir que la forme, le contenu et les modalités de la note d'information seront déterminés par règlement du gouvernement, lequel peut prévoir des exigences différentes à l'égard de diverses catégories de projets ou de copropriétés divisées.

- La modification proposée à l'article 1788 du *Code civil du Québec* par l'article 58 du Projet de loi devrait prévoir que le règlement prescrivant les renseignements que doit contenir la note d'information, pourra en outre établir des modalités particulières à l'égard de la réalisation de projets d'habitation par phases, lesquelles peuvent comprendre des dispositions relatives à la divulgation de modifications pouvant survenir à l'information figurant à la note d'information, aux mentions obligatoires quant au risque de non-réalisation de phases subséquentes ainsi qu'au niveau de précision à être fourni sur la nature, la destination et les espaces communs des phases subséquentes. En effet, dans le cas d'un projet de copropriété par phases dont le développement et la réalisation peut s'échelonner sur plusieurs années, le promoteur ne peut être tenu responsable envers un acheteur d'une fraction de la première phase du projet de la même manière s'il ne délivre pas une aire commune destinée à cette même phase qu'une aire commune devant potentiellement être construite dans une phase ultérieure. Une gradation de la responsabilité du promoteur devrait être prévue à cet égard. La copropriété par phases est de plus en plus présente dans le marché immobilier au Québec, bien que le cadre législatif de la copropriété au Québec demeure muet à son égard.

Le tableau joint à la présente démontre les articles du Projet de loi tels qu'ils pourraient être rédigés afin de prévoir les ouvertures réglementaires souhaitées.