

réforme de la législation sur la copropriété voit le jour au Québec. Quatre thèmes ont été retenus à cette fin et seront traités successivement, soit les modalités d'établissement du fonds de prévoyance (4.1), l'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien (4.2), le rendement du fonds de prévoyance (4.3) et la surveillance de chantier (4.4).

4.1 Le fonds de prévoyance : modalités d'établissement et incidences sur l'accession à la propriété

4.1.1 Une simulation de l'impact des modalités du fonds de prévoyance sur la situation financière des ménages – Scénario de base

Pour les fins de la simulation de l'impact des modalités du fonds de prévoyance sur la situation financière des ménages, nous utiliserons un cas réel inspiré de la phase I d'un projet récent de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour lequel l'information était disponible¹⁹. Amorcé en 2010 et complété en 2011, ce projet de 231 unités de condominium - d'une superficie moyenne de 1 000 pi. carrés - est situé à l'angle des boulevards de l'Acadie et Henri-Bourassa, à Montréal. Destiné à une clientèle de premiers acheteurs dont le revenu familial annuel varie de 30 000\$ à 80 000\$, le projet cadre bien avec l'objectif de cet exercice. En effet ce sont les ménages à revenu moyen et modeste accédant à la propriété, et non les ménages mieux nantis qui en sont à leur seconde ou troisième propriété et qui disposent d'une épargne accumulée, qui sont susceptibles d'être les plus affectés par une hausse des contributions au fonds de prévoyance.

Par ailleurs, compte tenu du faible taux d'épargne des clientèles concernées, nous posons l'hypothèse que les acheteurs ont systématiquement recours au programme d'assurance hypothécaire de la SCHL. En vertu de ce programme, l'emprunteur peut, moyennant le paiement d'une prime variable en fonction du

¹⁹ Source : SHDM, Service du développement immobilier, juillet-août 2012.

niveau de risque, acquérir une propriété avec une mise de fonds inférieure à 20% de la valeur marchande, la mise de fonds minimale étant de 5%²⁰.

Le *Tableau 1 (Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio d'endettement des ménages – Scénario de base)* reproduit les paramètres qui ont servi aux simulations du scénario de base. Les trois premières sections portent respectivement sur les paramètres relatifs (i) *aux coûts de production du projet et au prix de vente des unités*; (ii) *au revenu des ménages et à leurs obligations financières*; et (iii) *au coût du financement hypothécaire*. La quatrième section du tableau reproduit les ratios de remboursement brut (ABD) et total (ATD)²¹ qui découlent de l'application des paramètres et que l'on oppose aux normes appliquées par les institutions prêteuses pour accorder ou non le prêt. Alors que l'ABD représente la proportion du revenu brut du ménage qui est consacrée aux coûts de logement (remboursement hypothécaire, impôt foncier, taxes scolaires, coûts d'énergie, contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance), l'ATD prend également en compte les dettes de consommation du ménage. Le prêteur applique d'abord l'ATD, puis l'ABD si le premier ratio est concluant²².

Toutes les données utilisées dans les simulations ont été dûment validées auprès d'institutions financières accréditées, de professionnels du domaine immobilier ainsi que de personnes-ressources œuvrant au sein des organismes publics et privés impliqués dans le dossier de la copropriété qui nous ont été référées.

²⁰ Il faut souligner que dans le cas du projet de la SHDM qui nous sert ici de référence, on accorde à l'acquéreur un crédit à l'achat équivalent à 10% de la valeur de l'unité de condo, ce crédit tenant lieu de mise de fonds. Ainsi, le seul déboursé exigé de l'acheteur est un dépôt de 1 000 \$, lequel est remboursable dans l'éventualité où la transaction ne peut se conclure.

²¹ ABD : Amortissement brut de la dette; ATD : amortissement total de la dette.

²² En vertu du récent resserrement par le gouvernement fédéral, en juin 2012, des conditions de crédit hypothécaire touchant les prêts assurés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), l'ABD maximal admissible est fixé à 39% (non réglementé antérieurement) alors que l'ATD maximal est ramené de 45% à 44% (pour les dossiers dont la cote de crédit est de plus de 680 selon l'Agence d'évaluation de crédit *Equifax Canada*). En outre, le rapport prêt-valeur maximal pour un prêt assuré SCHL est porté de 85% à 80% alors que la période d'amortissement maximal du prêt est réduite de 30 ans à 25 ans.

4.1.1.1 *Les paramètres relatifs aux coûts de production du projet et au prix de vente des unités :*

- Le coût de réalisation global 2010 du projet type utilisé ici s'établissait à 36 M \$. L'application de l'indice des prix à la construction pour Montréal²³ génère un coût global de réalisation 2012 de 38,4 M \$, soit un coût de réalisation unitaire arrondi de 166 000 \$. Le coût d'acquisition du site, qui était de 15 000 \$ par unité en 2010, a été ajusté à 16 000 \$ pour 2012²⁴, pour un coût de construction unitaire 2012 de 150 000 \$.
- Le prix de vente des unités, qui s'établissait à 204 000 \$ en 2010, est estimé à 220 000 \$ en 2012.
- Enfin, le budget de fonctionnement annuel du syndicat de copropriété (non inclus au Tableau 1), qui sert de base au calcul des contributions au fonds de prévoyance dans le scénario de base, s'établit à 443 500 \$.

4.1.1.2 *Les paramètres relatifs au revenu des ménages et à leurs obligations financières :*

- Pour l'année 2009, le revenu brut médian des ménages québécois appartenant au groupe de 24-44 ans (population active où se retrouvent les premiers acheteurs) s'établissait à 57 500 \$. Un ajustement pour 2012 à l'aide de l'IPC-Québec génère un estimé de 61 700 \$²⁵. Par souci de simplification et compte tenu de la fourchette de revenus observée pour le projet type utilisé, nous fixons à 60 000 \$ le revenu brut médian des ménages relatif au scénario de base.
- En 2010, le taux d'endettement des ménages québécois, défini comme le ratio des dettes de consommation (cartes et marges de crédit, prêt automobile, prêt étudiant) par le revenu disponible (après impôts),

²³ Source : Statistique Canada, Tableau CANSIM 327-0044.

²⁴ On a appliqué au prix du terrain le même taux de croissance que celui qui s'applique au prix de vente des unités, soit 7,84%.

²⁵ Source : Statistique Canada, Cansim, v41694081.

s'établissait à 39,2%²⁶. On peut dès lors estimer la dette de consommation moyenne des ménages sur la base d'un revenu brut annuel de 60 000 \$ et d'un taux d'imposition moyen de 25,64%, soit celui qui s'applique au Québec pour 2012²⁷. On en arrive à une dette de consommation moyenne pour les ménages de l'ordre de 17 500 \$. Après discussion avec des représentants d'institutions financières directement impliqués dans les prêts hypothécaires aux clientèles de premiers acheteurs, il appert qu'une dette de consommation de 10 000 \$ est plus représentative de la situation qui prévaut pour ce profil de ménages. Nous faisons par ailleurs l'hypothèse que le remboursement mensuel de cette dette s'établit à 500 \$, soit le minimum requis de 5%.

- Le taux d'impôt foncier a été fixé à 0,9983%, soit la moyenne des taux 2012 pour neuf arrondissements de Montréal où des projets similaires au projet type sont susceptibles de voir le jour²⁸. Quant au taux de la taxe scolaire, il reproduit le taux 2012 en vigueur pour la Commission scolaire de Montréal, soit 0,2246%. Le déboursé annuel de 2 690 \$ au chapitre des taxes foncière et scolaire découle de l'application combinée de ces deux taux au prix de vente unitaire de 220 000 \$.
- Selon les estimations d'Hydro-Québec pour la période d'octobre 2010 à octobre 2011, le coût annuel moyen d'énergie pour les condos s'établit à 907 \$, soit 76 \$ par mois.
- Il en coûte en moyenne entre 15 cents et 25 cents par pied carré de surface habitable, par mois, pour administrer et exploiter un immeuble en copropriété²⁹. Dans le cas qui nous intéresse (unités de 1 000 pi. carré), nous retiendrons comme contribution mensuelle aux charges communes le minimum de 150 \$.

²⁶ Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), Statistique Canada (SC) et Banque du Canada.

²⁷ Source : <http://www.dtmax.ca/calculatrice/2012/default.asp>

²⁸ Il s'agit des arrondissements de Lachine, Lasalle, Verdun, Rosemont, Rivières-des-Prairies, Côte-des-Neiges/NDG, Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord et Saint-Laurent.

²⁹ Source : Le 995 Muir.com, Saint-Laurent, Québec – Questions et réponses.

- Pour le scénario de base, la contribution au fonds de prévoyance est établie en proportion des charges communes. Bien que nettement insuffisante, nous retiendrons la proportion minimale de 5% telle que figurant au CCQ – et très souvent utilisée dans les faits - comme base de comparaison avec les scénarios alternatifs définis plus loin. Compte tenu du budget de fonctionnement du projet (443 500 \$), la contribution annuelle au fonds de prévoyance est fixée à 96 \$, soit 8 \$ par mois.

4.1.1.3 *Les paramètres relatifs au coût du financement hypothécaire :*

- Pour les fins du scénario de base, la proportion de mise de fonds est fixée à 15% de la valeur marchande de l'unité, pour un rapport prêt-valeur de 85%.
- Le taux d'intérêt hypothécaire retenu est de 3,09%, soit le meilleur taux bancaire disponible en date du 13 août 2012 pour un terme fixe de 5 ans. Selon nos informations, ce terme est le plus fréquemment utilisé par les clientèles visées.
- La prime d'assurance hypothécaire de la SCHL, pour une mise de fonds de 15%, s'établit à 1,75% du montant du prêt. S'ajoute également une taxe provinciale de 9% sur la prime SCHL. La prime globale est ajoutée au montant du prêt et amortie sur 25 ans³⁰.

Les résultats de la simulation relative au scénario de base suggèrent que, sur la base des paramètres établis plus haut, les ratios de remboursement brut (ABD) et total (ATD), qui s'établissent respectivement à 27% et 37%, demeurent en deçà des ratios limites (35% et 42%) appliqués par la plupart des prêteurs, ce qui laisse une certaine marge de manœuvre pour une hausse des contributions au fonds de prévoyance.

³⁰ Dans les faits, cette prime peut être soit payée comptant, soit, plus souvent qu'autrement, capitalisée dans la valeur du prêt accordé et amortie sur l'ensemble de la période (25 ans).

Tableau 1 : Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio d'endettement des ménages – Scénario de base

Simulation des impacts du fonds de prévoyance sur le ratio de remboursement des ménages		
(i) Coûts de production et prix de vente 2012 - Structure de béton, 1000 pi² (2 c.c.)		
- Coût de construction unitaire:	150 000 \$	
- Superficie moyenne (pi.2):	1 000	
- Taille du projet (nb. unités):	231	
- Coût d'acquisition du terrain:	16 000 \$	
- Coût de réalisation du projet:	166 000 \$	
- Prix de vente (Valeur marchande):	220 000 \$	
(ii) Revenu brut médian et obligations financières des ménages		
	Annuel	Mensuel
- Revenu brut du ménage (Rev. médian, Québec, est. 2012):	60 000 \$	5 000 \$
- Paiement mensuel relatif aux dettes de consommation:	-	500 \$
- Impôt foncier municipal et scolaire:	2 690 \$	224 \$
- Coûts d'énergie (électricité):	907 \$	76 \$
- Contribution minimale aux frais communs (15¢/pi ² /ms):	-	150 \$
- Contribution au fonds de prévoyance :	96 \$	8 \$
- Total des obligations financières avant remboursement hypothécaire:		958 \$
(iii) Coût du financement hypothécaire		
- Pourcentage de mise de fonds:	15%	
- Mise de fonds:	33 000 \$	
- Montant du prêt:	187 000 \$	
- Taux d'intérêt - 5 ans fixe (meilleur taux bancaire au 13-08-2012)	3,09%	
- Prime Assurance-hypoth. SCHL:	1,75%	
- Taxe provinciale sur prime SCHL (9%):	0,1575%	
- Prime d'assurance totale:	3 567 \$	
- Montant du prêt avec assurance:	190 567 \$	
- Taux effectif mensuel:	0,2559%	
- Période d'amortissement (ans):	25	
- Nombre de périodes de remboursement:	300	
- Remboursement mensuel (Intérêt et Principal):	911 \$	911 \$
(iv) Ratios de remboursement du prêt:		
	Maximum	Calculé
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	27%
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	37%

4.1.2 Le fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios

Tout en maintenant le revenu brut annuel à 60 000 \$ et la mise de fonds à 15%, nous simulerons maintenant l'impact financier d'un changement dans les modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance, lesquelles seront exprimées en pourcentage du coût de remplacement (coût de construction unitaire) du bâtiment³¹.

Sur la base des informations obtenues de diverses sources, nous appliquerons successivement un taux de 0,5% (Scénario alternatif A1), 0,75% (Scénario A2), 0,85% (Scénario A3) et 1% (Scénario A4)³². Les résultats des simulations font l'objet du *Tableau 2 (Fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages – Divers scénarios)*. Outre les ratios de remboursement, le tableau rapporte le montant maximal du prêt qui découle de l'application des divers scénarios. Le scénario de base sert ici essentiellement de point de comparaison et ne doit pas être considéré comme une « norme » acceptable.

Les simulations démontrent que, pour un ménage dont le revenu brut annuel est de 60 000 \$, et moyennant une mise de fonds de 15%, les nouvelles modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance n'entraînent pas, et ce quel que soit le scénario envisagé, de détérioration prononcée des ratios : dans le cas extrême (Scénario A4, 1% du coût de remplacement), l'ABD et l'ATD s'établissent respectivement à 30% 40%, demeurant ainsi à l'intérieur des limites acceptables. Rappelons à cet égard que l'ATD « officiel », pour les meilleurs

³¹ Le coût de remplacement, ou la valeur assurable, du bâtiment se justifie comme base de calcul dans la mesure où, dans un projet standard de type vertical, la grande majorité des éléments structurels et des équipements (plomberie et climatisation, électricité, ascenseurs) relève des parties communes.

³² L'information utilisée ici provient principalement de M. Réjean Touchette, de Cossette Touchette Inc., dont la firme se spécialise dans les études de fonds de prévoyance. Dans la plupart des études réalisées par la firme au cours des dernières années, le taux requis pour mener à bien les travaux majeurs n'a jamais été inférieur à 0,5% du coût de remplacement, la moyenne se situant à 0,85%.

dossiers de crédit, se situe à 44% et qu'une négociation entre l'emprunteur et le prêteur est toujours possible (et dans les faits assez fréquente).

Cela dit, la hausse des contributions au fonds de prévoyance qui découle d'une approche fondée sur le coût de remplacement du bâtiment se traduit néanmoins, en principe du moins, par une diminution du montant du prêt accordé au ménage : à titre d'exemple, en vertu du ratio ATD, le passage du scénario de base au scénario A4 entraîne une diminution du prêt maximal admissible de l'ordre 24 500 \$, ce dernier passant de 239 000 \$ à 214 500 \$, soit une baisse de plus de 10%. Cette diminution du montant du prêt implique à son tour que le ménage devra se tourner vers un produit moins dispendieux.

Tableau 2 : Fonds de prévoyance et ratios d'endettement des ménages –
Divers scénarios

Fonds de prévoyance et Ratios de remboursement - Divers scénarios / Revenu annuel de 60 000\$ et MdF de 15%			
	Maximum admissible	Calculé	Montant maximal du prêt
Scénario de base (5% du budget de fonctionnement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	27%	270 410 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	37%	239 021 \$
Scénario alternatif A1 (0,5% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	28%	259 006 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	38%	227 617 \$
Scénario alternatif A2 (0,75% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	29%	252 466 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	39%	221 077 \$
Scénario alternatif A3 (0,85% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	29%	249 851 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	39%	218 462 \$
Scénario alternatif A4 (1,00% du coût de remplacement)			
- Ratio de remboursement brut du prêt (ABD):	35%	30%	245 927 \$
- Ratio de remboursement total du prêt (ATD):	42%	40%	214 538 \$

4.1.2.1 L'impact des contributions au fonds de prévoyance sur le prix plafond des unités selon le revenu et le pourcentage de mise de fonds

Dans cette sous-section, nous évaluons l'impact des contributions au fonds de prévoyance sur le remboursement mensuel maximal, sur le prêt maximal admissible et sur le prix plafond des unités en fonction du revenu annuel du ménage et du pourcentage de mise de fonds qu'il est en mesure d'assumer. Trois situations sont envisagées :

- i. La première situation reprend les paramètres de référence utilisés pour la simulation de base (revenu brut annuel à 60 000 \$ et 15% de mise de fonds);
- ii. Dans la seconde situation, on fait l'hypothèse que le ménage gagne annuellement 50 000 \$ et qu'en conséquence, il ne peut mettre qu'une mise de fonds de 10%, ce qui hausse à 2% la prime d'assurance hypothécaire exigée de la SCHL;
- iii. Enfin, la troisième situation envisagée établit le revenu du ménage à 40 000 \$ et la mise de fonds à seulement 5% de la valeur marchande de l'unité; la prime d'assurance exigée monte alors à 2,75%.

Les cinq scénarios relatifs au calcul des contributions au fonds de prévoyance (scénario de base et scénarios alternatifs A1 à A4) sont ainsi appliqués à chacune des trois situations. Les résultats des simulations figurent au *Tableau 3* (Contribution au fonds de prévoyance et son impact sur le pouvoir d'emprunt des ménages et le prix plafond des unités de copropriété).

4.1.2.2 Un revenu brut annuel à 60 000 \$ et une mise de fonds à 15%

Reprenant le même exemple que précédemment, le prix maximal payable pour une unité de copropriété selon le critère ATD s'établit à 281 000 \$ en vertu du scénario de base (contribution à 5% des charges communes), contre 252 000 \$ en vertu du scénario A4 (contribution à 1,0% du coût de remplacement) - soit *une baisse du prix maximal payable de 10,2%*.

En d'autres termes, pour les ménages les mieux nantis, l'acquisition d'une unité d'une valeur de 220 000 \$ tel que simulé dans notre projet type ne pose pas problème, quel que soit le scénario retenu au chapitre de la contribution au fonds de prévoyance.

4.1.2.3 Un revenu brut annuel à 50 000 \$ et une mise de fonds à 10%

Toujours en vertu du critère ATD, le ménage dont le revenu annuel s'établit à 50 000 \$ et la mise de fonds à 10% voit le prix plafond qu'il est en mesure de payer pour une propriété passer de 184 000 \$ (scénario de base) à 157 000 \$ (scénario A4), *une chute de près de 15%*. Comme on peut le constater, un tel ménage ne peut, même en limitant au strict minimum les contributions au fonds de prévoyance, se procurer une unité de condo de taille moyenne (1 000 pi.²) au sein d'un projet similaire au projet type. Il pourra toutefois se tourner vers le marché des immeubles existants, voire vers le marché du neuf de style studio-condo qui offre encore des unités abordables en plein centre-ville de Montréal³³.

4.1.2.4 Un revenu brut annuel à 40 000 \$ et une mise de fonds à 5%

La troisième situation est nettement plus problématique : moyennant un revenu annuel de 40 000 \$ et une mise de fonds de 5%, et même avec une contribution minimale au fonds de prévoyance, le ménage ne peut acquérir une propriété de plus de 97 000 \$. En vertu du scénario A4, le prix maximal *chute de plus de 26%*, à moins de 72 000 \$. À ces prix, le choix est pour le moins restreint et le ménage n'a d'autre solution que de demeurer locataire.

³³ À cet égard, mentionnons qu'il est toujours possible en 2012 d'acquérir un condo-studio neuf au centre-ville de Montréal pour aussi peu que 119 000 \$.

Tableau 3 : Contribution au fonds de prévoyance et son impact sur le pouvoir d'emprunt des ménages et le prix plafond des unités de copropriété

La contribution au fonds de prévoyance et son impact sur le pouvoir d'emprunt des ménages et la valeur marchande						
		Scénario de base 5% du budget de fonctionnement	Scénario A1 0,5% du coût de remplacement	Scénario A2 0,75% du coût de remplacement	Scénario A3 0,85% du coût de remplacement	Scénario A4 1,0% du coût de remplacement
Contribution annuelle au fonds		96 \$	750 \$	1 125 \$	1 275 \$	1 500 \$
Revenu annuel de 60 000\$ et Mise de fonds de 15%						
Remb. mensuel maximal						
- Selon ABD de:	35%	1 292 \$	1 238 \$	1 206 \$	1 194 \$	1 175 \$
- Selon ATD de:	42%	1 142 \$	1 088 \$	1 056 \$	1 044 \$	1 025 \$
Prêt maximal admissible						
- Selon ABD de:	35%	270 410 \$	259 006 \$	252 466 \$	249 851 \$	245 927 \$
- Selon ATD de:	42%	239 021 \$	227 617 \$	221 077 \$	218 462 \$	214 538 \$
Prix plafond selon ATD:		281 202 \$	267 784 \$	260 091 \$	257 014 \$	252 398 \$
Revenu annuel de 50 000\$ et Mise de fonds de 10%						
Remb. mensuel maximal						
- Selon ABD de:	35%	1 001 \$	946 \$	915 \$	902 \$	884 \$
- Selon ATD de:	42%	792 \$	738 \$	706 \$	694 \$	675 \$
Prêt maximal admissible						
- Selon ABD de:	35%	209 376 \$	197 972 \$	191 432 \$	188 816 \$	184 893 \$
- Selon ATD de:	42%	165 781 \$	154 376 \$	147 837 \$	145 221 \$	141 297 \$
Prix plafond selon ATD:		184 201 \$	171 529 \$	164 263 \$	161 356 \$	156 997 \$
Revenu annuel de 40 000\$ et Mise de fonds de 5%						
Remb. mensuel maximal						
- Selon ABD de:	35%	709 \$	654 \$	623 \$	611 \$	592 \$
- Selon ATD de:	42%	442 \$	388 \$	356 \$	344 \$	325 \$
Prêt maximal admissible						
- Selon ABD de:	35%	148 342 \$	136 938 \$	130 398 \$	127 782 \$	123 859 \$
- Selon ATD de:	42%	92 540 \$	81 135 \$	74 596 \$	71 980 \$	68 056 \$
Prix plafond selon ATD:		97 410 \$	85 405 \$	78 522 \$	75 768 \$	71 638 \$

4.1.3 La contribution au fonds de prévoyance - Conclusion

Que faut-il retenir de cet exercice? Qu'à l'instar des restrictions de crédit hypothécaire récemment mises en place par Ottawa, une hausse des contributions au fonds de prévoyance risque inévitablement d'affecter les segments de milieu et bas de gamme du marché de la copropriété au Québec en réduisant l'accession à la propriété des clientèles de premiers acheteurs à revenu modeste. Dans la mesure où les institutions prêteuses s'en tiennent à leur politique actuelle en matière de prêt hypothécaire, en appliquant les ratios recommandés, la réduction du montant des prêts admissibles et, partant, du prix plafond maximal payable par les ménages suite à une modification des modalités de calcul des contributions au fonds de prévoyance pourrait même, à court terme, exercer des pressions à la baisse sur la valeur marchande des unités de condo destinées aux premiers acheteurs³⁴. Cela affecterait du même coup le patrimoine de ceux qui détiennent déjà des actifs.

L'impact à moyen et long terme est plus difficilement prévisible et dépend en bonne partie de la capacité des clientèles actuelles et futures de copropriétaires d'intégrer dans leur « carte de préférence » et leurs critères de choix résidentiels les avantages d'un fonds de prévoyance adéquat ainsi que les conséquences, souvent dramatiques, d'un manque de liquidité pour mener à bien les travaux majeurs requis. Ainsi, il apparaît impératif aux membres du Comité que le législateur intervienne de façon à ce que les syndicats de copropriété prennent les mesures nécessaires afin d'assurer la pérennité du parc de copropriétés tout en minimisant les impacts négatifs de court terme susceptibles de se produire.

³⁴ Sur la base de nos simulations, une modification des modalités de financement du fonds de prévoyance qui ferait passer ce dernier de 5% des charges communes (situation qui prévaut actuellement) à 0,5% du coût de remplacement du bâtiment aurait pour effet de réduire de respectivement 7% et 12% le prix maximal payable par les ménages appartenant aux catégories de revenu brut annuel de 50 000 \$ et 40 000 \$.

rendements offerts par les Caisses Desjardins³⁷ aux entreprises pour des placements de court terme variaient de 0,05% pour un compte d'épargne stable à 0,90% pour un dépôt à terme d'un an non rachetable avant l'échéance. Pour des sommes de 100 000 \$ et plus, le compte « Avantage entreprise » - qui permet des retraits par tranche de 5 000 \$ - générait un rendement de 0,75%.

Quant aux placements à plus long terme (entre 1 et 10 ans), ils permettent d'aller chercher des rendements plus intéressants, *variant de 2% à plus de 3%, voire 4%*, selon le terme et la formule. Ainsi, au 2 juillet 2012, le rendement des obligations à taux fixe du Gouvernement du Québec, rachetables à l'échéance, s'établissait respectivement à 2,30% et 3,30% pour des termes de 5 et 10 ans. Les obligations à taux progressif, rachetables annuellement sans pénalité à la date d'anniversaire d'émission, rapportaient pour leur part 3,10% à la 5^{ème} année et 5,20% à la 10^{ème}.

On réalise facilement l'avantage qu'il y aurait pour les syndicats de copropriété de placer à plus long terme les montants des contributions au fonds de prévoyance. Certains gestionnaires dérogent d'ailleurs aux dispositions du code civil en plaçant une partie de leurs fonds (par exemple, 20%) à très court terme et le reste (80%) à plus long terme de façon à bénéficier de rendements supérieurs. L'exemple très simple qui suit permet d'illustrer la validité de l'argumentaire qui précède. Nous faisons ici l'hypothèse d'un projet neuf pour lequel on a déterminé qu'une somme de 10 000 \$ par unité de condo sera nécessaire pour le remplacement de certaines composantes du bâtiment dès la fin de la dixième année. Le *Tableau 4* (Contribution mensuelle requise et taux de rendement) établit la contribution mensuelle requise pour accumuler cette somme moyennant divers taux de rendement. On constate ainsi qu'entre un placement à 0,5% et un placement à 2,5%, la différence est d'un peu moins de 8 \$ par mois, soit 94 \$ par année. Pour un complexe de 231 unités (notre projet type de la Section 2), cela représente une économie de près de 22 000 \$ sur une base annuelle.

³⁷ Source : Centre financier aux entreprises de Québec-Portneuf.

Tableau 4 : Contribution mensuelle requise et taux de rendement

Taux de rendement	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%
Contribution mensuelle requise pour accumuler 10 000\$ dans 10 ans	81,28 \$	79,27 \$	77,29 \$	75,35 \$	73,44 \$	71,56 \$	69,72 \$	67,91 \$

En conséquence, et sur la base de ce qui précède, les membres du Comité rappellent la recommandation qu'ils ont formulée ci-dessus à la section 2.3.2 à l'effet que les articles 1071 et 1341 C.c.Q. soient amendés de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriétés de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.

4.4 La surveillance de chantier

4.4.1 L'utilité de la surveillance de chantier³⁸

La surveillance professionnelle de chantier professionnelle³⁹ inclut : la vérification et la surveillance des travaux conformément aux plans et devis; la convocation des personnes concernées aux réunions de chantier et leur direction; la coordination des autres professionnels intervenant au dossier; la vérification des dessins d'atelier et l'approbation de leur équivalence; la préparation et la vérification des avis de changement; l'application des directives de chantier; la réception et la vérification des demandes de paiement ainsi que la recommandation des versements.

³⁸ Sources : Entretiens téléphoniques avec MM. André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), et Daniel Legros, Groupe DSL, 14 juillet 2012.

³⁹ Source : SHQ, *Guide des immeubles – Section 3, Réalisation des travaux et suivi des projets*, décembre 2010, 26 pages.

La surveillance de chantier se justifie évidemment dans le cas des projets d'envergure à structure de béton, en regard par exemple de la solidité des structures et de la sécurité des occupants et du public. À titre d'exemple, la détérioration des cornières d'acier fixées à la structure et qui supportent les pans de briques peut éventuellement, si elles cèdent, provoquer l'effondrement des murs extérieurs, avec les conséquences dramatiques qu'on peut imaginer. Les pressions du marché pour réduire le coût de réalisation des projets et le choix qui en découle de matériaux de piètre qualité répondant tout juste aux normes minimales requises sont souvent la cause première des vices de construction qu'une surveillance de chantier adéquate permettra de déceler. Par ailleurs, de tels problèmes n'épargnent pas les projets de très haute de gamme offrant par exemple des unités de condominium à des prix excédant les 800 000 \$.

Mais la surveillance de chantier s'avère tout aussi pertinente dans le cas d'immeubles à charpente de bois qui sont affectés de façon récurrente par des problèmes d'infiltration d'eau et de moisissures découlant de l'affaissement des structures pouvant occasionner des coûts très importants pour les copropriétaires. Les problèmes d'étanchéité des équipements sanitaires à l'intérieur du bâtiment liés à l'utilisation de technologies désuètes sont également fréquents.

Contrairement à ce qui prévaut en Europe où l'architecte est un acteur incontournable au sein du processus de production des immeubles résidentiels, la tradition nord-américaine délègue au promoteur la responsabilité de surveiller le chantier et lui accorde toute latitude en la matière, la hausse des coûts de production étant en partie responsable de ce transfert. Lorsqu'il est mis à contribution, l'architecte agit plus souvent qu'autrement comme mandataire du promoteur, ce qui limite sa marge de manœuvre et peut, dans certains cas, occasionner des divergences au chapitre de la gestion du projet (choix des matériaux et des technologies, procédures d'assemblage, etc.). En fin de compte, dans l'état actuel des choses, la surveillance de chantier relève de

l'éthique professionnelle du promoteur et de son niveau d'exigence : elle pourra être sans faille ou laisser fortement à désirer, selon le cas.

Enfin, l'une des questions soulevées lors des rencontres sur la copropriété concerne le rôle respectif de l'architecte et de l'ingénieur dans la surveillance de chantier. Les membres du comité sont d'avis qu'il y a place pour les deux types de professionnels à ce chapitre, la vision d'ensemble de l'architecte complétant les connaissances plus techniques de l'ingénieur en matière de matériaux et de coûts.

4.4.2 Le coût de la surveillance de chantier

Les honoraires d'architectes relatifs aux projets résidentiels, exprimés en pourcentage des coûts de construction, ainsi que les coûts relatifs à la surveillance de chantier, qui représentent 25% des premiers, sont reproduits au *Tableau 5 (Honoraires d'architectes et coût de surveillance de chantier)*⁴⁰. Le coût varie en fonction de la complexité du projet et de sa taille. Ainsi, la surveillance de chantier commandera un taux minimum de 0,89% du coût des travaux dans le cas d'un projet complexe de très grande envergure alors qu'un maximum de 2% s'appliquera à un petit projet complexe.

Appliqué à notre projet type de 231 unités dont le coût de construction s'élève à 34,7 M \$ et commande donc un taux de 1,23%, le coût global d'une surveillance de chantier s'établit ainsi à quelque 426 000 \$, soit 1 845 \$ par unité. Intégré à l'hypothèque et amorti sur 25 ans, ce montant se traduit par un déboursé de moins de 11 \$ par mois, soit seulement 1% du remboursement mensuel total.

Sur la base de ce qui précède, les membres ont maintenu ci-dessus la recommandation numéro 1.1.3 du Groupe de travail tout en ajoutant qu'il y aurait lieu de préciser pour chaque type de chantier, notamment en fonction de sa

⁴⁰ Sources : Ordre des architectes du Québec et Association des Architectes en pratique privée du Québec, *Annexe 5 : Honoraires pour mandat avec surveillance partielle selon la méthode de calcul à pourcentage*, mai 2011.

taille, ce qui doit absolument faire l'objet de surveillance et de prévoir les sanctions appropriées pour les contrevenants.

Tableau 5 : Honoraires d'architectes et coût de surveillance de chantier

Coût des travaux (\$)	<500 000	0,5 M – 1 M	1 M – 2 M	2 M – 5 M	5 M – 10 M	10 M – 25 M	25 M – 50 M	50 M – 100 M	100 M – 500 M
Niveau de complexité	Taux minimum								
Honoraires d'architectes en % du coût des travaux									
Simple	7,85	6,75	5,75	4,80	4,60	4,50	4,20	3,75	3,55
Moyen		6,85	6,38	5,65	5,43	5,15	4,90	4,80	4,28
Complexe		8,00	7,00	6,50	6,25	5,80	5,60	5,40	5,00
Surveillance de chantier en % du coût des travaux									
Simple	1,96	1,69	1,44	1,20	1,15	1,13	1,05	0,94	0,89
Moyen		1,71	1,60	1,41	1,36	1,29	1,23	1,20	1,07
Complexe		2,00	1,75	1,63	1,56	1,45	1,40	1,35	1,25

CONCLUSION GÉNÉRALE

Les travaux du Groupe de travail sur la copropriété et ceux du Comité consultatif sur la copropriété se sont échelonnés sur un peu plus de trois ans. Trois ans de réflexions, de discussions et surtout de consultations d'organismes et de la population. Les membres du Comité, qui travaillent dans le milieu de la copropriété, sont interpellés régulièrement par des copropriétaires, des administrateurs, des professionnels, des confrères et consœurs, qui s'enquière de l'avancement des travaux et surtout des suites qui y seront données.

Si ces consultations ont permis de dégager plusieurs conclusions, présentées sous forme de recommandations, certaines nous apparaissent prioritaires, dont notamment celles qui concernent l'information à donner aux acheteurs et copropriétaires, la préservation du parc immobilier en copropriété par des mesures comme le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance et l'instauration de mesures permettant d'apporter aide et soutien aux copropriétaires aux prises avec des problèmes de fonctionnement, particulièrement les petites et moyennes copropriétés.

Par ailleurs, les analyses financières que contient ce rapport pourraient, le cas échéant, être complétées par d'autres études plus pointues. En particulier, et dans la mesure où ni les audiences, ni le Forum n'auront permis de déterminer la proportion de copropriétés qui connaissent des difficultés comme celles relatées aux présentes – ce qui débordait nettement le cadre de ce mandat -, les membres du Comité sont d'avis qu'il serait pertinent qu'un sondage scientifique soit réalisé afin d'identifier la nature et la fréquence des problèmes, le type de copropriété concerné, leur taille, leur situation géographique, etc., et ce de façon à aider le législateur à mieux cerner les initiatives à entreprendre à court et moyen termes dans ce dossier.

Les membres du Comité tiennent à souligner au ministre de la Justice qu'il leur est apparu évident, en consultant les citoyens, que ceux-ci souhaitent que leurs voix soient entendues et que des améliorations soient apportées au droit et à la pratique de la copropriété au Québec.

Les membres du Comité considèrent enfin qu'il serait d'une utilité certaine de permettre aux divers intervenants du milieu d'échanger de façon régulière à une table permanente de discussion comme ils l'ont fait lors du Forum du 11 mai dernier. C'est d'ailleurs le souhait qu'ont exprimé les participants en très grande majorité à la conclusion du Forum, constatant que cet échange multidisciplinaire permettait une meilleure compréhension des diverses réalités et sans doute aussi la mise en place d'outils permettant aux acteurs (promoteurs, gestionnaires, administrateurs, courtiers immobiliers, etc.) d'améliorer la qualité de leur pratique. Les membres RECOMMANDENT donc au ministre de la Justice et à l'Ordre de la Chambre des notaires du Québec de maintenir l'existence du Comité consultatif de la copropriété qui pourrait, un peu à l'exemple de la Commission de la copropriété en France, être mis en contact avec les personnes mandatées au même effet en Ontario en vue d'échanger. Il pourrait surtout organiser et superviser la tenue périodique, peut-être annuelle, de la table de discussion en copropriété et enfin, faire rapport périodique au ministère de la Justice de ses activités.

Et le présent rapport est signé par les co-présidents du Comité consultatif sur la copropriété, à Québec, le 7 novembre 2012, après consultation de tous les membres du Groupe qui y ont donné leur consentement.

François Des Rosiers, co-président

Me Christine Gagnon, co-présidente

ANNEXE I

PARTICIPANTS AU FORUM SUR LA COPROPRIÉTÉ TENU À MONTRÉAL LE 11 MAI 2012

Vingt et un organismes ont été invités à participer au forum sur la copropriété. Quinze d'entre eux étaient présents.

REPRÉSENTANT(S)	ORGANISME
Avelino De Andrade et Sylvain Beausoleil	La garantie Qualité Habitation Association de la construction du Québec
Jean-François Lebel	Régie du bâtiment du Québec
François Bernier, Jacinthe Savoie et Serge Crochetière	APCHQ
Réjean Touchette	Ordre des technologues professionnels du Québec
Denise Brosseau, Jean Morin et Jan Towarnicki	Ordre des administrateurs agréés du Québec
Céline Viau, Francine Fortin, Élena Konson et Nathalie Bédard	Ordre des évaluateurs agréés du Québec
Line Crevier et Michel Henri	Bureau d'assurance du Canada
Maya Raic et Carolynn Vieira	La chambre d'assurance de dommages
Robert Nadeau, Claude Barsalou, Jean-François Savoie et Johanne Roy	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
Jean Lambert	Chambre des notaires du Québec
Hélène Morand et Jean Gautier	Fédération des chambres immobilières du Québec
Sylvain Clermont et Paul-André LeBouthillier	Association des syndicats de copropriétés du Québec inc. ⁴¹

⁴¹ Présents pour une partie seulement de la journée.

Hélène Le Franc et Claude Jean

Ordre des architectes du Québec

Marc Sauvé

Barreau du Québec

Joël Simard

Office de protection du
consommateur⁴²

⁴² Présent pour une partie seulement de la journée.

ANNEXE II

PARTICIPANTS AUX JOURNÉES DE CONSULTATION TENUES À QUÉBEC ET À MONTRÉAL

JOURNÉE DU 15 MARS 2012 À QUÉBEC

NOM DU PARTICIPANT	VILLE	TYPE DE COPROPRIÉTÉ OU ORGANISME
Simone Labrecque	Québec	21 unités et plus
Me Gilles Simart notaire	Mont-Saint-Hilaire	Médiateur et arbitre accrédité
Lyne Allard	Québec	9 à 20 unités
Mario Caron	Québec	21 unités et plus
Jean Lecomte	Charlesbourg	8 unités et moins
Rita Bégin	Québec	21 unités et plus
Michel Fecteau	Québec	21 unités et plus
Marc Robichaud	Lévis	21 unités et plus
Christine Thomassin	Québec	9 à 20 unités
Nicole Roy	Québec	21 unités et plus
Denis Poirier	Québec	21 unités et plus
Nicole Veillette	Québec	Responsable des membres RGCQ-Québec
Armande Caron	Québec	21 unités et plus
André Côté	Québec	21 unités et plus
Lucien Lévesque	Québec	Membre d'un conseil de quartier

JOURNÉE DU 29 MARS 2012 À MONTRÉAL

Marquis Malette	Gatineau	21 unités et plus
Pierre Marchand	Laval	21 unités et plus
Kevin Lebeau	Montréal	Avantages Condo (association de syndicats de copropriété)
Chantal Godard	Saint-Eustache	Construction Martin Godard
Louis Levasseur	Montréal	8 unités et moins
Serge Meloche	Montréal	Dale Parizeau Morris Mackenzie (assurances)
Louis Beaulieu	Brossard	9 à 20 unités
Nelson De Sousa	Montréal	8 unités et moins
Christian Barrette	Saint-Lambert	21 unités et plus
Denis Bourbeau	Saint-Lambert	21 unités et plus
Yvon Rudolphe	Montréal	NAI commercial Groupe Conseil (évaluation)
Christian Emmanuel	Montréal	8 unités et moins
Marthe H. Guillotte	Anjou	21 unités et plus
Renée Gagné	Saint-Lambert	21 unités et plus
Jacques Vincent	Montréal	Groupe Prével (constructeur)
Josianne Bouinot	Montréal	8 unités et moins
André Delage	Pointe-Claire	21 unités et plus
Marcel Chartrand	Blainville	21 unités et plus
Benoit Beaudin	Montréal	9 à 20 unités

Constance Bastien Haward	Pierrefonds	21 unités et plus
Patrick Meunier	Montréal Nord	21 unités et plus
Diane Laurin	Saint-Léonard	21 unités et plus

JOURNÉE DU 30 MARS 2012 À MONTRÉAL

Marilyn Rabin	Montréal	9 à 20 unités
Norbert Kolbe	Laval	8 unités et moins
Min Wei	Montréal	21 unités et plus
Robert Young	Montréal	8 unités et moins et Montréal Home inspection services
Vianora Warner	Galgary	21 unités et plus
Yansheng Xu	Montréal	8 unités et moins
Anna Xu	Montréal	8 unités et moins
Réal Rousseau	Sainte-Thérèse	21 unités et plus
Roberto De Palma	Saint-Laurent	8 unités et moins
Bastien Deschênes	Montréal	21 unités et plus
Benoit Allaire	Saint-Jérôme	Consultant ALLb inc. (entretien mécanique des bâtiments)
Rollande Boyer	Laval	21 unités et plus
Pauline Routhier	Sherbrooke	9 à 20 unités
Brigitte Thébaud	Montréal	8 unités et moins
Monique Larose	Montréal	8 unités et moins (ges- tionnaire professionnelle)

Carroll Rousseau	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	21 unités et plus
Marie-Christine Deshaies	Montréal	21 unités et plus
Côme Roy	Sherbrooke	8 unités et moins
Denis Robitaille	Montréal	Rachel Julien (constructeur)
Jean Jacques	Laval	21 unités et plus
Marie-France Bélec	Montréal	9 à 20 unités

JOURNÉE DU 12 AVRIL 2012 À MONTRÉAL

Jean Dabel	Montréal	21 unités et plus et courtier immobilier
Daniel Saindon	Montréal	21 unités et plus
Richard Mathon	Trois-Rivières	8 unités et moins
Nancy Laflamme et Patrick Caron	Montréal	Cegep de Saint-Laurent
Dominique Poulin	Laval	Gestactif inc. (gestionnaires professionnels)
Louise B. Léonard	Montréal	21 unités et plus
Robert Libman et Claude Bacon	Montréal	RSW gestion d'immeubles
René Lemire	Terrebonne	21 unités et plus
Laurent G. Jetté	Montréal	8 unités et moins
Hélène Woods	Ile-des-Sœurs	Gesta conseil inc. (ges- tionnaires professionnels)
Hélène Gignac	Boisbriand	Faubourg Boisbriand L.P.

		(promoteur)
Lise Gauthier	Brossard	9 à 20 unités
Micheline Besner	Saint-Jérôme	8 unités et moins
Claude Parisel	Montréal	21 unités et plus
Mélanie Charron	Montréal	8 unités et moins
Bernard Bousseau	Montréal	Racine & Chamberland assurances
Sylvie Lamarche	Montréal	8 unités et moins
Nicole Couture	Sainte-Catherine	8 unités et moins
Benoit Chartrand	Boucherville	9 à 20 unités
Nina Côté	Saint-Laurent	8 unités et moins

JOURNÉE DU 13 AVRIL 2012 À MONTRÉAL

Mario Langlois	Ile-des-Sœurs	8 unités et moins
Jean Bouchard	Longueuil	9 à 20 unités
Claude Boudreault	Granby	21 unités et plus
Conrad Peart	Montréal	21 unités et plus
Steeve Bujold et Robert Gagné	Montréal	21 unités et plus
Pierre Lessard	Saint-Hubert	8 unités et moins
Albanie Morin	Montréal	Association des consommateurs pour la qualité dans la construction
Alain Legros	Blainville	8 unités et moins
Laurent Nadeau et Jean Bernard Parenteau	Toronto	Association canadienne des compagnies

		d'assurance-titres
Roger Guenette	Laval	21 unités et plus
Patrick Kennif	Ile-des-Sœurs	21 unités et plus
Jan Towarnicki	Ile-des-Sœurs	21 unités et plus et gestionnaire professionnel
Geneviève Daudelin	Saint-Jean-sur-Richelieu	9 à 20 unités
Michel Beauchemin et Renée Brunet	Montréal	21 unités et plus
Sylviane Constant	Laval	Gestion d'immeubles bine-elles (gestionnaires professionnels)
France Castilloux	Longueuil	21 unités et plus
May Jean Lee	Dollard-des-Ormeaux	21 unités et plus
Jacques Monette	Anjou	21 unités et plus

ANNEXE III

PARTICIPANTS AYANT DÉPOSÉ UN RAPPORT ÉCRIT SEULEMENT

NOM DU PARTICIPANT	NOM DU PARTICIPANT	NOM DU PARTICIPANT
Daphné Foldes	Steve Cesar	Marie Ruel
Jocelyn Bleau	Jeannot Mailloux	Catherine Ally
Mai Tabbara	Roger Hardy	Cimon César
Réjeanne Gagnon	Michel Morneau	Manon Veilleux
Josée Gignac	Normand Blanchet	Yvette Labrie
Ann-Marie Cardwell	Marie-Paule Dessaint	Louis Bisson
Danielle Salvail	France Dansereau	Nancy Savard
Guy Larocque	André Desrochers	Pierre Therrien
Claudine Monette	Gille Nault	Jean Lacoursière
Adolphe Horth	Lise Côté	Suzanne Gary
Jacques Renaud	Andrée Nehma	Chantal Deguee
Cynthia Villeneuve	Roland Bazerghi	Rosaire Simoneau
Abbas Ayoub	Aube Ayoub	Jean Jacques Moreau
Louise Lamarre	Elisabeth Germain	André Daigle
Guy Cloutier	Claudia Korkmaz	Yves Perras
Louise Faucher	Matthew Bergmame	Jasmin Sasseville
François Marie Gagnon	Marty Fisher	Pierre O Richer
Pierre Richer	Lise Laliberté Lemieux	Liliane Demers
Christian Renaud	Michèle Lefebvre	François Couture
Firas Atallah	Agnès Millot	Jean-Yves Demers
Gérald Gobeil	Tristan T. Drouin	Louise Houle
Alexandra Gilbert	Raymond Gervais	Réjean Bibeau
Colombe Brosseau	Barbara Etcovitch	Robert Gaboriault
Réjeanne Mondou	Yvon Léveillée	Richard Masson
Julia Bozukova	Jeanne Laguerre	Cécile Lemieux
Pierre Desroches	Sylvain Tremblay	Renée Joyal
Line Jacques	André Cléroux	Jean-Pierre Provencher
Michel Grenon	Nicole Tremblay	Josée Fontaine
Jean-Guy Théoret	Marissa Sidel	Daniel Rafuse
Brigitte Martin	Nicole McKenzie	Stéphane Côté
Yolande Yacoub	Pauline Lapointe	Pierre Savaria
F Schnabel	Richard Magnan	Julia Mendez
Francine Lalonde	Raymond Dufort	Michel Leclerc
Francine Dugas	Jacques Binette	Roger McKenna
Diane Manseau	Lorraine Josée Malette	Bernard Migneron
Sonia Asselin	Éducaloi	Marie Drolet
Angélique Gagné	Maxine Skerrett	Ginette Poirier

Michel Lacombe
Qin Yi Yao
Danielle Villeneuve
James Smirnios

Lise Girard
Marc André Lacombe
Germaine Hanni

Jacques Monette
Marie-Josée Pépin
Gladys Balmir

Annexe IV

Tableau synthèse des recommandations du Groupe de travail sur la copropriété et du Comité consultatif sur la copropriété

Recommandations du Groupe de travail sur la copropriété Rapport de mars 2011	Forum sur la copropriété du 11 mai 2012	Recommandations du Comité consultatif sur la copropriété
PREMIÈRE PARTIE : L'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉSIDENIELLE		
1.1 Relativement aux plans de garantie et la surveillance des travaux		
1.1.1 Que le gouvernement du Québec envisage la possibilité d'étendre la garantie obligatoire aux termes du <i>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> à tout type d'immeuble construit ou transformé en copropriété divisée et que, suite à une étude approfondie, il pose un choix éclairé sur cette possibilité et ses conséquences.		Recommandation maintenue
1.1.2 Que l'on prenne les mesures nécessaires afin d'éviter la confusion chez les acheteurs de résidences en copropriété entre les plans obligatoires et conventionnels de garantie.		Recommandation maintenue
1.1.3 Que la possibilité d'imposer la surveillance des travaux sur les chantiers soit étudiée et que, suite à cette étude, une décision éclairée soit prise.		Recommandation maintenue Le Comité AJOUTE qu'il y aurait sans doute lieu de préciser pour chaque type de chantier ce qui doit absolument faire l'objet de surveillance et de prévoir les sanctions appropriées.
1.1.4 Que les délais de réclamation par les acheteurs prévus dans le <i>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> soient révisés au bénéfice des acheteurs et que ces derniers soient bien informés de l'existence de ces délais de déchéance.		Recommandation maintenue
1.1.5 Que les formulaires d'acte de vente du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soient modifiés pour inclure une référence au plan de garantie et à l'administrateur de ce plan, afin d'assurer que les		Recommandation maintenue

acheteurs subséquents soient informés de l'existence d'un plan de garantie et que les notaires du Québec soient sensibilisés à l'intérêt de faire cette mention dans l'acte de vente.		
1.1.6 Que des modifications soient apportées à la législation de façon à s'assurer que tous les acomptes versés par les acheteurs de résidences en copropriété soient protégés, soit par un plan de garantie, soit par un dépôt en fidéicommiss chez un professionnel, soit par une caution. Dans les cas où un acompte sera versé à un professionnel en fidéicommiss, cet acompte ne pourra être versé par la suite au vendeur que lorsque l'acheteur détiendra un bon et valable titre de propriété sur la fraction de copropriété ou encore si ce versement à titre d'acompte avant la vente est garanti par un plan de garantie ou par une caution. Ces dispositions devraient également s'appliquer à toute somme payée au vendeur avant la vente, y compris celles versées lors d'une convention de préoccupation. Ces dispositions devraient être impératives et l'acheteur ne pourrait y renoncer.	Consensus sur le fait qu'il faut que le législateur intervienne afin d'imposer que les acomptes qui sont versés par des acheteurs fassent l'objet d'une protection, qu'il s'agisse d'un plan de garantie, d'un dépôt en fidéicommiss ou d'une caution. Le mode de protection des acomptes lui-même n'a pas été déterminé par les participants.	Recommandation maintenue Précision de la recommandation en ce qui a trait aux conventions de préoccupation. Celles-ci prévoient habituellement le paiement d'un acompte additionnel, souvent substantiel et il devrait être soumis à la recommandation 1.1.6. Elles prévoient généralement aussi le paiement de charges d'opération mensuelles ou autres telles que le chauffage des parties communes, l'entretien, l'électricité, etc. Ces charges d'opération ne devraient pas être couvertes par la recommandation 1.1.6.
1.1.7 Afin d'éviter toute apparence de conflits d'intérêts, les inspecteurs-conciliateurs appelés à se prononcer lors d'une réclamation par un acheteur devraient relever d'un organisme indépendant comme la Régie du bâtiment et non de l'administrateur du plan de garantie concerné.		Recommandation maintenue
1.2 L'information donnée aux acheteurs et l'accès aux registres du syndicat		
1.2.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter aux mentions obligatoires dans la note d'information (art. 1788 et suiv. C.c.Q.) toutes les informations relatives au plan de garantie (identification de l'administrateur, numéro d'enregistrement de l'unité, contenu de la garantie, obligations du constructeur, procédure et délai de réclamation, référence à la brochure : <i>le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs</i> , etc.), le texte de cette information pourrait être uniforme et obligatoire. Il pourrait, par exemple, être imposé par règlement.		Recommandation maintenue Ajout à la recommandation 1.2.1 : la note d'information devrait préciser s'il s'agit d'un plan de garantie obligatoire ou conventionnel. Dans le dernier cas, le texte de l'information ne pourrait sans doute pas être obligatoire, du moins, pas entièrement.
NOUVELLE RECOMMANDATION 1.2.1 (1) - 1		Les membres du Comité recommandent de plus que le code civil oblige le vendeur à indiquer au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 C.c.Q. la superficie de la partie privative, une description précise des espaces intérieurs et, le cas échéant, extérieurs qu'inclut cette superficie, la méthode utilisée pour la mesurer ainsi que les parties communes à

		usage restreint qui sont comprises, le cas échéant, dans cette superficie.
1.2.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter aux mentions obligatoires de la note d'information le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf, issu d'un recyclage ou transformé.		Recommandation maintenue
1.2.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir que le délai pour la faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q. ne commence à courir que lorsque l'acheteur aura reçu une note d'information complète. Après la signature de l'acte de vente, si la note d'information n'a pas été remise ou si elle a comporté des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.		Recommandation maintenue
1.2.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Rendre la note d'information dans les copropriétés résidentielles visées à l'article 1787 C.c.Q. obligatoire même dans les projets de moins de dix (10) unités d'habitation (art. 1787 C.c.Q.).	À l'exception d'un seul participant (l'APCHQ) cette recommandation a fait l'objet d'un consensus lors du forum	Recommandation maintenue
NOUVELLE RECOMMANDATION 1.2.1 (4) - 1	Consensus à l'effet que les promoteurs devraient disposer d'outils, de guides leur permettant d'établir un budget réaliste.	Les membres du Comité recommandent que des documents d'information et des guides avec des modèles type de budget soient mis à la disposition des promoteurs afin de les aider dans leur devoir de préparation du budget prévisionnel du syndicat. Ils proposent aussi que de la sensibilisation soit faite auprès des promoteurs.
1.2.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Clarifier l'article 1069 C.c.Q. afin de préciser qu'il s'applique également au fonds de prévoyance ainsi qu'aux intérêts sur les arrérages.		Recommandation maintenue
1.2.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Réviser, dans les articles relatifs à la copropriété, la terminologie relative aux charges communes.		Recommandation maintenue
1.2.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Dans le respect de l'article 37 du <i>Code civil du Québec</i> , obliger le syndicat à répondre rapidement à une demande d'informations pertinentes par un promettant-acheteur d'une fraction de copropriété, ou de son notaire, lorsque le promettant-acheteur est lié par une promesse d'achat, même pendant la période	Consensus à l'effet de rendre obligatoire pour le syndicat et, le cas échéant, son gestionnaire, la divulgation des informations demandées par les acheteurs. Les courtiers, agents, notaires, avocats	Recommandation maintenue

où il bénéficie d'une faculté de dédit.	devraient être sensibilisés à l'importance d'obtenir cette information et encouragés à le faire.	
1.2.1 (8) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Lors d'une revente d'une fraction de copropriété, obliger le vendeur à remettre à son promettant-acheteur, lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat attestant les éléments suivants : le montant des charges communes individuelles payables par le copropriétaire pour l'année en cours, l'état des charges et du fonds de prévoyance, le fait qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée, les travaux majeurs projetés, déclaration de tout jugement ou procédure judiciaire contre le syndicat ou le copropriétaire vendeur, l'existence d'un carnet d'entretien que le promettant-acheteur pourra consulter s'il le souhaite, le certificat de localisation de l'immeuble, la liste des parties communes réservées à l'usage restreint du copropriétaire vendeur, la police d'assurance du syndicat, les procès-verbaux, les budgets et les états financiers des deux dernières années, ainsi qu'un exemplaire certifié de la réglementation à jour applicable au syndicat. Cette obligation devrait être impérative et l'acheteur ne pourrait y renoncer.		Recommandation maintenue
1.2.1 (9) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Que l'acheteur de toute fraction de copropriété non actuellement assujettie aux articles 1785 et suivants, bénéficie d'une faculté de dédit de dix (10) jours et que le délai ne commence à courir que lorsque le document d'information complet a été remis à l'acheteur. Après la signature de l'acte de vente, si le document d'information n'a pas été remis ou s'il comporte des erreurs ou des lacunes qui ont porté préjudice à l'acheteur, ce dernier devrait pouvoir obtenir une réduction du prix de vente, l'obtention de dommages-intérêts ou l'annulation de la vente.	Consensus à l'effet qu'il ne semble pas pertinent d'instaurer une faculté de dédit autre que celle qui est déjà prévue dans la loi	Recommandation retirée
1.2.1 (10) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le syndicat, moyennant des frais raisonnables, à remettre à un copropriétaire, dans un délai de quinze (15) jours de la demande, le document d'information mentionné ci-dessus.		Recommandation maintenue
1.2.2 Sensibiliser les agents et courtiers immobiliers ainsi que les notaires et avocats à l'importance pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.		Recommandation maintenue
1.2.3 Si nos propositions de modifications au <i>Code civil du Québec</i> concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et		Compte tenu du retrait de la recommandation 1.2.1 (9), la proposition est modifiée comme suit afin d'enlever les

<p>courtiers immobiliers, et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i>, fassent mention de cette faculté de dédit et du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.</p>		<p>mots « de cette faculté de dédit et », à savoir : 1.2.3 Si nos propositions de modifications au <i>Code civil du Québec</i> concernant la faculté de dédit sont acceptées, que toutes promesses d'achat, dont celles utilisées par les agents et courtiers immobiliers et celles suggérées par la Chambre des notaires du Québec dans le <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i>, fassent mention du droit de l'acheteur de faire les vérifications nécessaires et d'obtenir les informations du syndicat contenues dans les registres de la copropriété à cette fin.</p>
<p>1.2.4 Qu'une brochure d'information destinée aux acheteurs d'une copropriété et aux copropriétaires soit préparée et mise à la disposition des acheteurs et des copropriétaires afin de les informer sur tous les aspects d'un achat et de la vie en copropriété. Un site Internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité.</p>	<p>Consensus sur cette proposition</p>	<p>Recommandation maintenue</p>
<p>1.2.5 Qu'un document d'information type soit préparé par le gouvernement du Québec et qu'il soit mis à la disposition des administrateurs et dirigeants des syndicats de copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait assumer cette responsabilité.</p>		<p>Recommandation maintenue</p>
<p>Nouvelle proposition 1.2.5 - 1</p>		<p>Un document type devrait être préparé et mis à la disposition des administrateurs et des gestionnaires pour les aider à remplir le devoir d'information qui leur incombe. De plus, toutes ces informations devraient être regroupées dans un site internet.</p>
<p>1.3 L'administration transitoire</p>		
<p>1.3.1 Que le <i>Code civil du Québec</i> ainsi que toute autre loi ou tout autre règlement soient modifiés afin de préciser clairement qu'aucun délai d'expiration d'une garantie par le promoteur ou toute autre personne sur les parties communes ne commence à courir tant que la rencontre de transition prévue ci-dessous suivant l'assemblée de transition n'aura pas été tenue et les documents remis aux administrateurs.</p>		<p>Recommandation maintenue</p>

<p>1.3.2 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié afin d'obliger le promoteur à rembourser au syndicat le double de la différence entre les dépenses et les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information et les dépenses réelles et les contributions au fonds de prévoyance réelles du premier exercice financier du syndicat qui doit comporter douze (12) mois. Les contributions au fonds de prévoyance prévues à la note d'information seront réputées être celles qui auraient dû être prévues, selon la loi. Une exception devrait être créée pour les cas où la différence est attribuable aux décisions du syndicat adoptées après l'assemblée de transition. De plus, les membres du Groupe de travail suggèrent de retenir un moyen afin d'assurer aux acheteurs une indemnisation lorsque les dépenses et contributions au fonds de prévoyance annoncées dans la note d'information sont insuffisantes. Cela pourrait être un dépôt en garantie par le promoteur, une couverture additionnelle du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ou tout autre moyen qui assure que toute augmentation des dépenses attribuable à une sous-estimation du promoteur sera comblée sans puiser dans les coffres des acheteurs au début de la copropriété. De plus, la responsabilité personnelle des administrateurs et des représentants du constructeur et du promoteur devrait pouvoir être recherchée lorsque ces derniers sont des personnes morales.</p>	<p>Consensus à l'effet que le budget prévisionnel préparé par le promoteur doit être réaliste</p>	<p>Recommandation maintenue</p>
<p>Nouvelle recommandation 1.3.2 - 1</p>	<p>Consensus à l'effet que les promoteurs devraient disposer d'outils, de guides leur permettant d'établir un budget réaliste.</p>	<p>Il est recommandé que des documents d'information et des guides avec des modèles type de budget soient mis à la disposition des promoteurs afin de les aider dans leur devoir de préparation du budget prévisionnel du syndicat. Ils proposent aussi que de la sensibilisation soit faite auprès des promoteurs.</p>
<p>1.3.3 Que l'administrateur transitoire et un représentant du promoteur soient tenus de participer à une rencontre avec le conseil d'administration dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition, et de remettre aux administrateurs, lors de cette rencontre de transition, l'information et les documents nécessaires à l'administration du syndicat, la gestion de l'immeuble et à la constitution des registres du syndicat.</p>		<p>Recommandation maintenue</p>
<p>1.4 Le plan de cadastre</p>		
<p>1.4.1 Que soient mis en œuvre tous les moyens pour essayer de maintenir un système d'avant-garde qui a fait ses preuves au Québec et qui assure une définition claire des parties communes</p>		<p>Recommandation maintenue</p>

<p>et des parties privatives : le plan de cadastre vertical tel que nous le connaissons maintenant. À cette fin, que soit étudiée la possibilité de réduire les vérifications effectuées par le ministère et de se reposer davantage sur le travail des arpenteurs-géomètres. Que puisse également être réduit le nombre d'informations qui apparaissent sur le plan actuel dans la mesure seulement où cela n'affecte pas la précision du plan de cadastre. De plus, nous suggérons que l'on envisage comme solution possible un système à deux vitesses où ceux qui le désirent pourraient payer des frais plus importants et obtenir un traitement prioritaire pour l'analyse et le dépôt d'un plan de cadastre vertical.</p>		
<p>1.4.2 Que ne soit pas retenue l'idée d'immatriculer l'immeuble au moyen d'un plan de cadastre en deux phases. Les membres considèrent que lors de l'acquisition d'un appartement en copropriété, l'acheteur doit pouvoir connaître de façon précise et définitive l'objet de son droit (superficie et situation) et cet objet ne doit pas être modifié par la suite.</p>		Recommandation maintenue
<p>1.4.3 Que, dans l'éventualité où est acceptée la réforme visant à faire disparaître une grande partie du gros œuvre du bâtiment du plan cadastral, le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à ce qu'une présomption de partie commune soit créée dans le <i>Code civil du Québec</i>. (art. 1044 C.c.Q. par exemple) afin de s'assurer que la teneur des parties communes et privatives demeure la même. En effet, la responsabilité des travaux, la répartition des charges, etc. dépendent en grande partie de la qualité commune ou privative d'un élément de construction.</p>		Recommandation maintenue
<p>1.4.4 Que soit développée une solution en cas de destruction d'un immeuble afin que le plan de cadastre vertical puisse être remplacé simplement après un nouveau mesurage de l'immeuble reconstruit.</p>		Recommandation maintenue
<p>1.4.5 Que toute aliénation d'une partie de lot en copropriété divise continue d'être interdite.</p>		Recommandation maintenue
<p>1.5 Le certificat de localisation</p>		
<p>1.5.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le promoteur à fournir à l'acheteur d'une fraction de copropriété un certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain une fois les travaux terminés et un certificat de localisation sur partie privative à jour une fois les travaux d'aménagements terminés sur la partie privative.</p>		Recommandation maintenue
<p>1.5.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le promoteur à fournir au</p>		Recommandation maintenue

syndicat lors de la rencontre de transition suivant l'assemblée de transition ou dès que le certificat de localisation peut être préparé, une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain démontrant les parties communes dûment complétées et une copie authentique de chacun des certificats de localisation sur partie privative.		
1.5.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger le syndicat à maintenir à jour le certificat de localisation global qui lui a été remis par le promoteur.		Recommandation maintenue
1.5.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Instaurer une règle transitoire aux termes de laquelle un délai de trois (3) ans est alloué aux copropriétés existantes pour obtenir un certificat de localisation à jour, et déposer ce document aux registres de la copropriété.		Recommandation maintenue
1.5.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété divise d'un immeuble du <i>Répertoire de droit/Nouvelle Série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à y prévoir que le syndicat a l'obligation de maintenir à jour le certificat de localisation global.		Recommandation maintenue
1.5.3 Que le formulaire de promesse d'achat utilisé par les agents et courtiers immobiliers soit clarifié relativement au certificat de localisation en copropriété divise et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables. Nous suggérons que les deux certificats de localisation globaux et sur partie privative soient exigés.		Recommandation maintenue
1.5.4 Que le formulaire « Promesse d'achat d'immeuble en copropriété divise lors d'une revente » du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié afin d'exiger les deux certificats de localisation globaux et sur partie privative, et que, suite à l'adoption de nouvelles mesures législatives, le cas échéant, il soit révisé en fonction des nouvelles dispositions applicables.		Recommandation maintenue
1.6 L'achat d'une part indivise d'un immeuble et le financement		
1.6.1 Afin d'assurer une meilleure protection du créancier hypothécaire et, en conséquence, une meilleure accessibilité du crédit hypothécaire des indivisaires, que la dernière partie de l'article 1021 C.c.Q. soit supprimée et que cet article se termine par les mots « à moins qu'il n'ait consenti au partage » si cela est jugé pertinent par le gouvernement du Québec.		Recommandation maintenue

DEUXIÈME PARTIE : LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

2.1 Les assemblées de copropriétaires

<p>2.1.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à ce que les majorités soient de soixante-quinze pour cent (75%) ou quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, selon le cas, et non plus calculées en fonction de toutes les voix de la copropriété. L'exigence du quorum devra être maintenue à l'article 1089 C.c.Q.</p>		<p>Recommandation maintenue quant à l'article 1097 C.c.Q. seulement</p>
<p>2.1.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier les articles 1097, 1098 et 1108, de façon à abroger l'exigence relative à la majorité ou aux trois quarts (3/4) des copropriétaires, selon le cas. Si cette proposition est acceptée, le Groupe suggère également que l'article 1091 C.c.Q. soit modifié pour être applicable aux copropriétés de moins de seize (16) fractions de copropriété. Si cette proposition est retenue, l'article 1099 devrait également être abrogé.</p>		<p>Recommandation maintenue quant à l'article 1097 C.c.Q. seulement</p>
<p>Nouvelle recommandation 2.1.1(2)-1</p>		<p>Il est recommandé que lorsqu'une assemblée est tenue avec un quorum réduit en application du deuxième alinéa de l'article 1089 C.c.Q., les décisions requérant actuellement une double majorité ne puissent être votées, malgré ce quorum réduit, que si au moins 50%+1 des voix des copropriétaires sont présentes ou représentées.</p>
<p>2.1.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Si la proposition précédente n'est pas retenue et que l'article 1099 est maintenu, il y aurait lieu d'y retirer les termes « en application de la présente section », afin de s'assurer qu'il soit applicable lorsque le syndicat est privé des droits de vote afférents à une fraction dont il est propriétaire. Il serait alors judicieux de préciser que cet article vise autant le cas où le nombre de voix est réduit, que celui où un copropriétaire est privé de son droit de vote (art.1076 et 1094 C.c.Q.)</p>		<p>Recommandation maintenue</p>
<p>2.1.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1092 en remplaçant les mots « outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence » par les mots « outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe</p>		<p>Recommandation maintenue</p>

physiquement aux fins auxquelles elle est destinée » et modifier l'article 1093 en remplaçant les mots « dans l'intention de l'habiter » par les mots « dans l'intention de l'occuper physiquement pour les fins auxquelles elle est destinée ».		
2.1.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1090 en y ajoutant une présomption simple à l'effet que l'indivisaire absent d'une assemblée a donné mandat aux autres indivisaires de le représenter, tout en lui réservant le droit de donner un mandat écrit à un tiers à cette fin.		Recommandation maintenue
2.1.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1097 de façon à y retirer, au 2e alinéa, les mots « ainsi que la répartition du coût de ces travaux ».		Recommandation maintenue
2.1.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1102 de façon à y retirer les mots « ou à l'usage qu'il peut en faire ».		Recommandation maintenue
2.1.1 (8) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter une disposition obligeant le conseil d'administration à transmettre aux copropriétaires, à l'adresse apparaissant au registre du syndicat, le procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires dans les trente (30) jours de la tenue de celle-ci.		Recommandation maintenue
2.1.1 (9) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Si la proposition précédente est retenue, modifier à l'article 1103 le délai de soixante (60) jours de l'assemblée pour un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la tenue de l'assemblée.		Recommandation maintenue
2.1.1 (10) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1103 afin de préciser que le délai de déchéance ne s'applique pas à une décision adoptée avec une majorité insuffisante par rapport à celle prévue impérativement par la loi, et de façon également à préciser que tout autre recours est soumis aux dispositions de droit commun.		Recommandation maintenue
2.2 La gestion des copropriétés		
2.2.1 Qu'une brochure d'information destinée aux administrateurs et gérants (gestionnaires) d'une copropriété soit préparée et mise à la disposition des administrateurs et des gérants afin de les informer sur tous les aspects de l'administration. Un site internet devrait compléter cette brochure. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission. À défaut, le gouvernement du Québec ou le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec avec la participation d'autres ordres	L'idée d'un guichet unique à partir duquel l'information serait diffusée et la formation offerte, ou du moins annoncée, vers lequel tous les copropriétaires et administrateurs auraient le réflexe de se tourner a fait l'objet d'un consensus.	Recommandation maintenue

<p>professionnels et organismes (architectes, arpenteurs-géomètres, agents et courtiers immobiliers, administrateurs agréés, Régie du bâtiment, etc.), pourraient en être responsables.</p>		
<p>Nouvelle recommandation 2.2.1-1</p>	<p>Grand constat au forum et lors des Journées de consultation : besoin criant pour les administrateurs d'avoir accès à de l'information et de la formation. Bien qu'elles soient actuellement accessibles sur internet et au sein des différentes associations de copropriétaires, plusieurs administrateurs sont démunis.</p>	<p>Le CEGEP St-Laurent, qui a participé aux Journées de consultation, s'est dit prêt à organiser, en collaboration avec d'autres institutions partenaires, de la formation pour les administrateurs et gestionnaires. Recommandation est faite que cette formation soit mise en place et que la promotion en soit faite auprès des syndicats et des copropriétaires.</p>
<p>2.2.2 Que le gestionnaire professionnel de copropriété, excluant les membres du conseil d'administration et le gestionnaire bénévole, soit obligatoirement membre d'un ordre professionnel. Les membres du Groupe de travail considèrent que le gestionnaire professionnel doit être assujéti à un code de déontologie et encadré par un ordre professionnel, détenir une assurance responsabilité, détenir un compte en fidéicomis distinct pour chaque syndicat qu'il gère, et qu'il doit exister un fonds d'indemnisation lié à un ordre professionnel protégeant le public eu égard aux agissements du gestionnaire. Cette exigence pourrait être spécifiée à l'article 1085 C.c.Q. Les membres du Groupe de travail ne se prononcent pas sur les champs de compétence exclusive d'un ordre professionnel ou d'un autre, mais soulignent que l'Ordre des administrateurs agréés du Québec réclame dans son mémoire que l'activité de gestionnaire de copropriété devienne un acte exclusif pour l'administrateur agréé.</p>	<p>CONSENSUS a été atteint sur le fait que le gestionnaire professionnel doit faire l'objet d'obligations et de contrôle (code de déontologie, encadrement d'un ordre professionnel, assurance-responsabilité professionnelle, compte en fidéicomis distinct et fonds d'indemnisation).</p>	<p>Recommandation jugée importante et maintenue</p>

2.3 Les travaux et l'entretien du bâtiment		
2.3.1 Le carnet d'entretien		
2.3.1.1 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à imposer au syndicat de copropriétaires d'établir un carnet d'entretien dressé par un membre d'un ordre professionnel, de faire les entretiens requis selon ce carnet d'entretien et de le réviser périodiquement.		Recommandation jugée importante et maintenue
Nouvelle proposition 2.3.1.1-1	Consensus à l'effet d'obliger le promoteur à fournir au nouveau conseil d'administration un carnet d'entretien du bâtiment, un mode d'emploi. Toutefois, Toutefois, compte tenu que tous les promoteurs ne sont pas de grandes entreprises dotées d'une structure administrative qui permette la préparation d'un tel document, pour les petits et les grands bâtiments, il serait nécessaire qu'ils soient encadrés, qu'un formulaire ou un guide leur soit fourni leur donnant l'information nécessaire ainsi que peut-être un ou des modèles.	Il est recommandé que : (1) Le promoteur soit tenu de fournir au conseil d'administration, lors de la rencontre de transition prévue au présent rapport, un carnet d'entretien. (2) Qu'un guide de préparation de ce carnet d'entretien soit préparé à l'intention des promoteurs et que les associations de constructeurs ou les plans de garantie collaborent à outiller leur membres dans la préparation de ce carnet d'entretien. (3) Qu'une mesure transitoire semblable à celle prévue pour l'établissement du fonds de prévoyance soit prévue concernant l'obligation du syndicat de constituer un carnet d'entretien (proposition 2.3.2.1(4)).
2.3.1.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à ce que le conseil d'administration ait le devoir d'établir un carnet d'entretien, de faire les entretiens requis et de réviser périodiquement le carnet d'entretien.		Recommandation maintenue
2.3.1.3 Que de l'information et de l'enseignement sur l'importance du carnet d'entretien et sur l'entretien lui-même soient accessibles aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission.		Recommandation maintenue

2.3.2 Le fonds de prévoyance		
2.3.2.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.		Recommandation jugée importante et maintenue
2.3.2.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : 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 aux fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons 1 % de la valeur à neuf de l'immeuble.	<p>Consensus à l'effet que le taux proposé de 1% de la valeur à neuf de l'immeuble semble trop élevé.</p> <p>Consensus à l'effet que 5% du budget annuel est un taux nettement insuffisant dans la plupart des cas.</p>	<p>Recommandation jugée importante et modifiée comme suit :</p> <p>Suite à l'analyse économique qui se retrouve en quatrième partie du rapport, il est recommandé d'opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement (ou la valeur assurable) du bâtiment – plutôt que sur les charges communes – et de fixer à 0,5% le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme ait permis d'établir avec précision le coût et l'échelonnement dans le temps des travaux majeurs requis.</p>
2.3.2.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir que le syndicat est tenu de faire un exercice prévisionnel au moyen d'une étude sur le fonds de prévoyance, menée par un membre d'un ordre professionnel. Cette étude devra être faite dans les trois (3) ans de la publication de la déclaration de copropriété. Il faudrait également prévoir qu'à partir de l'obtention de cette étude, le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance n'est plus le pourcentage prévu par la loi, mais le montant estimé par le professionnel.		Recommandation jugée importante et maintenue
2.3.2.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir, pour les copropriétés existantes, une mesure transitoire qui devrait imposer cette étude dans un délai de trois (3) à cinq (5) années suivant l'entrée en vigueur de la loi et prévoir que tant que cette étude n'est pas faite, le montant obligatoire est celui prévu par la loi.		Recommandation jugée importante et maintenue
2.3.2.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance		Recommandation jugée importante et maintenue

qui corresponde, soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre professionnel. À défaut d'étude par un professionnel, le montant inscrit devrait être réputé être le pourcentage prévu par la loi.		
2.3.2.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser que la consultation de l'assemblée des copropriétaires prévue à l'article 1072 C.c.Q. s'applique également à l'adoption de toute cotisation spéciale.		Recommandation maintenue
2.3.2.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Accorder au conseil d'administration, sous réserve de disposition contraire de la déclaration de copropriété, le pouvoir d'utiliser les fonds détenus dans le fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes.		Recommandation maintenue
2.3.2.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à inclure aux pouvoirs du conseil d'administration, celui de puiser à même le fonds de prévoyance pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.		Recommandation maintenue
2.3.2.3 Qu'une étude soit réalisée par le gouvernement du Québec afin de déterminer le pourcentage exact qui devrait être inclus au <i>Code civil du Québec</i> relativement à la contribution au fonds de prévoyance, en tenant compte des normes actuellement connues et appliquées, de la présence de parties privatives qui ne sont pas couvertes par le fonds de prévoyance, et de l'impact de cette disposition sur le budget des copropriétaires québécois.		Sans objet
Nouvelle recommandation 2.3.2.3-1		Il est recommandé et jugé important que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à permettre aux administrateurs des syndicats de copropriétés de recourir à des véhicules de placement à plus long terme pour les sommes déposées au fonds de prévoyance, sans qu'il soit nécessaire pour ce faire de s'adresser à l'Autorité des marchés financiers ou au tribunal.
2.3.3 Le financement des travaux		
2.3.3.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser que l'hypothèque mobilière sur les créances du syndicat permet au créancier d'exercer tous les droits du syndicat		Recommandation maintenue

contre les copropriétaires, y compris ceux résultant des articles 1069 C.c.Q. (recours contre l'acquéreur subséquent) et 2729 C.c.Q. (hypothèque légale).		
2.3.3.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière sur les créances résultant des charges communes aux conditions suivantes : (i) après consultation de l'assemblée pour les travaux de réparations majeures et de remplacement ou pour tout autre sujet, sous réserve de ce qui suit; (ii) avec l'approbation de l'assemblée à la majorité de l'article 1097 C.c.Q. pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes.		Recommandation maintenue
2.3.3.2 Que le formulaire de déclaration de copropriété proposé par la Chambre des notaires du Québec dans le <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> soit modifié afin d'accorder au conseil d'administration le pouvoir de consentir une hypothèque mobilière aux conditions proposées ci-dessus.		Recommandation maintenue
2.4 Les charges relatives aux parties communes à usage restreint		
2.4.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Remplacer la dernière phrase de l'article 1064 par la suivante : « Toutefois les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui y sont afférentes à l'exception des charges de réparations majeures et de remplacement. »		Recommandation maintenue
2.4.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Clarifier l'article 1072 C.c.Q. de façon à préciser la portée du mot « peut » y apparaissant actuellement. Le <i>Code civil du Québec</i> devrait prévoir que tous les copropriétaires contribuent aux charges liées au remplacement et aux réparations majeures des parties communes à usage restreint, en proportion de la valeur relative de leurs fractions, sauf exceptions prévues dans la déclaration de copropriété, le cas échéant. De plus, l'article 1102 C.c.Q. devrait préciser que le consentement du copropriétaire concerné est nécessaire pour modifier dans la déclaration de copropriété sa contribution aux charges communes liées à des parties communes à usage restreint.		Recommandation maintenue
2.5 L'assurance en copropriété		
2.5.1 Que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats,		Recommandation maintenue

relativement à l'assurance en copropriété et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon les prescriptions de la loi. Si notre proposition de créer un organisme tel que la Régie de la copropriété est retenue, cet organisme pourrait être chargé de cette mission.		
2.5.2 (1) Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins à tous les trois (3) ans.		Recommandation maintenue
2.5.2 (2) Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à prévoir que le conseil d'administration a le pouvoir de créer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel serait déposée une description des améliorations des parties privatives, sans toutefois que le syndicat ne soit tenu de le faire.		Recommandation maintenue
2.5.2 (3) Que le formulaire de déclaration de copropriété du <i>Répertoire de droit/Nouvelle série</i> de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à accorder le pouvoir discrétionnaire aux administrateurs du syndicat de constituer un registre des polices d'assurance individuelles et d'obtenir des copropriétaires les informations requises pour compléter ce registre, y compris, une copie des polices individuelles.		Recommandation maintenue
2.5.3 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf.	CONSENSUS sur la question de l'évaluation périodique et ce, tant pour les grandes que les petites copropriétés, verticales ou horizontales.	Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.5.3 (1) - 1	Consensus sur le fait qu'une évaluation devrait être faite au moins à tous les cinq ans ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite.	Recommandation à l'effet que cette évaluation soit faite au plus à tous les cinq ans, ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite, le tout sans distinguer la grosseur de l'immeuble ni le type de copropriété.
2.5.3 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger les propriétaires de l'immeuble qui signent la déclaration de copropriété à verser aux registres de la copropriété une description d'une partie privative standard ou de plusieurs parties privatives si elles ont des standards différents. Une mesure transitoire devrait accompagner cette nouvelle	Consensus sur la nécessité que les registres du syndicat contiennent des informations qui permettent d'identifier les améliorations	Recommandation maintenue

obligation qui ne devrait s'appliquer que pour le futur.		
Nouvelle proposition 2.5.3 (2) -1	Consensus sur la nécessité de préciser dans la loi ce qu'est une amélioration	Il est recommandé que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à contenir une définition de ce que constitue une amélioration au sens de l'article 1073 C.c.Q.
2.5.3 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Spécifier que la franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.		Recommandation maintenue
2.5.3 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1073 en y ajoutant l'obligation pour le syndicat de contracter une assurance collective couvrant la responsabilité civile des administrateurs du syndicat agissant en cette qualité.		Recommandation maintenue
2.5.3 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier le 2 ^{ième} alinéa de l'article 2474 afin d'y préciser que l'assureur d'un syndicat de copropriétaires ne peut jamais être subrogé contre les membres du syndicat ou les personnes qui font partie de leur maison.		Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.5.3 (5) -1		Il est recommandé que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à obliger les copropriétaires à contracter une assurance-responsabilité individuelle.
Nouvelle recommandation 2.5.3 (5) - 2		Il est recommandé que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à y préciser que dans le cas des copropriétés par phases selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes, que le syndicat de la copropriété initiale n'assure que les parties communes de la copropriété initiale et que les syndicats des copropriétés concomitantes assurent le reste du complexe immobilier correspondant aux parties communes et aux parties privatives des immeubles qu'ils administrent. Par ailleurs, chaque syndicat se devrait d'assurer sa responsabilité et celle de ses administrateurs.

2.6 Les registres du syndicat :		
2.6.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Harmoniser la version anglaise du 2 ^{ème} alinéa de l'article 1070 à celle de la version française en y ajoutant la traduction de l'expression « le cas échéant ».		Recommandation maintenue
2.6.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Ajouter à la liste des documents composant les registres du syndicat, le certificat de localisation global portant sur l'ensemble de l'immeuble.		Recommandation maintenue
2.6.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au syndicat les plans « tel que construit » de l'immeuble neuf ou des plans disponibles pour un immeuble non neuf, lors d'une rencontre de transition entre le promoteur, l'administrateur transitoire et les membres du conseil d'administration, tenue dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition comme nous l'avons recommandé ci-dessus à la section 1.3 du présent rapport.	CONSENSUS à l'effet que le syndicat a besoin d'avoir en main un plan annoté, accompagné de plans complémentaires ou tout autre mode de présentation, démontrant l'immeuble tel qu'il existe et non comme il a été initialement conçu.	Recommandation maintenue
2.6.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à obliger le promoteur à remettre au nouveau conseil d'administration lors de cette rencontre de transition tous les documents nécessaires à l'administration de l'immeuble dont notamment la liste des sous-traitants, les garanties de certains éléments de l'immeuble, les manuels d'instructions et d'opérations disponibles relatifs à certains éléments de l'immeuble (système de ventilation, ascenseurs, etc.)		Recommandation jugée importante et maintenue
2.6.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Rendre le promoteur responsable de tout dommage découlant de son défaut de remplir les obligations découlant de ce qui précède.		Recommandation maintenue
2.6.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Autoriser le syndicat à obtenir de l'architecte les plans disponibles de l'immeuble, moyennant évidemment le paiement des honoraires relatifs à l'émission des copies de ces plans. Cette modification pourra entraîner aussi des modifications au code de déontologie des architectes ou à toute autre loi les concernant.		Recommandation maintenue
2.6.1 (7) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger l'acquéreur d'une fraction à dénoncer au syndicat son acquisition dans les quinze (15) jours de celle-ci en l'informant de son nom et de son adresse.		Recommandation maintenue
2.6.1 (8) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Obliger tout copropriétaire à dénoncer		Proposition maintenue

<p>au syndicat l'existence d'un bail, sa durée, ainsi que le nom et l'adresse de son locataire ou de l'occupant dans les quinze (15) jours de la signature du bail ou de la conclusion de la permission d'occuper.</p>		
<p>2.6.1 (9) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser les modalités d'accès aux registres du syndicat en assurant aux copropriétaires un accès le plus large possible, mais dans le respect de l'article 37 C.c.Q.</p>		<p>Recommandation maintenue</p>
<p>Nouvelle recommandation 2.6.1 (9) -1</p>		<p>Il est recommandé que les modalités d'accès au registre soient définies sur la base des règles suivantes, à savoir :</p> <p>Les copropriétaires ont droit de consulter les registres de la copropriété.</p> <p>La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres.</p> <p>Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété.</p> <p>Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.</p> <p>La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :</p> <p>(1) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé</p>

		<p>avec le conseil d'administration ou son représentant;</p> <p>(2) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;</p> <p>(3) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;</p> <p>(4) Les frais de consultations sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;</p> <p>(5) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'elle désire.</p> <p>(6) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction, sous réserve de l'article 37 du <i>Code civil du Québec</i>.</p>
<p>2.6.1 (10) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser le droit du syndicat d'exiger des frais raisonnables de consultation des registres, lesquels seront déterminés conformément aux dispositions du règlement de l'immeuble.</p>		<p>Recommandation maintenue</p>

2.7 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété		
2.7.1 Que la Chambre des notaires du Québec, le Barreau du Québec et l'organisme qui pourra être créé comme Régie de la copropriété, diffusent de l'information chez les copropriétaires et les syndicats au sujet de la possibilité de soumettre leurs conflits à la médiation et à l'arbitrage et sur l'utilité d'insérer des stipulations à ce sujet dans la déclaration de copropriété.	Consensus sur l'importance de proposer la médiation et de la rendre plus accessible aux copropriétaires et aux syndicats	Recommandation maintenue
2.7.2 Que le gouvernement du Québec étudie sérieusement la possibilité de confier à un organisme ayant la mission de diffuser de l'information sur le droit de la copropriété aux copropriétaires et aux syndicats, d'offrir un tribunal dédié au règlement des conflits en copropriété, de faire de la prévention, et d'apporter de l'aide aux copropriétés en difficulté.		Recommandation maintenue
2.7.3 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Préciser que la clause pénale fait partie de l'acte constitutif de copropriété de la déclaration de copropriété et qu'une mesure transitoire soit prévue pour les déclarations de copropriété actuelles dont la clause pénale est incluse dans le règlement de l'immeuble.		Recommandation maintenue
2.8 Les modifications au règlement de l'immeuble		
2.8.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à : Modifier l'article 1096 de façon à y préciser que le règlement de l'immeuble est modifié par l'assemblée des copropriétaires à la majorité absolue ou qu'une disposition soit ajoutée afin de préciser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires pour la modification du règlement de l'immeuble.		Recommandation maintenue
2.8.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à ce : Que les modifications au règlement de l'immeuble soient consignées dans un registre distinct accessible aux copropriétaires et aux promettant-acquéreurs d'une fraction de copropriété. Ainsi, l'article 1070 devrait être modifié pour faire mention du registre des règlements et l'article 1060 modifié en conséquence. Il devrait être prévu un délai de trois (3) ans pour permettre aux copropriétés existantes de se conformer à cette obligation. Le syndicat devrait être tenu responsable de tout dommage découlant de son obligation de se conformer à cette obligation.		Recommandation maintenue

2.9 Les fusions et les scissions de copropriété		
<p>2.9.1 (1) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons que :</p> <p>Une assemblée distincte soit tenue dans chacun des syndicats de copropriété où l'accord de soixante-quinze pour cent (75 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée sera nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • autoriser le processus; • approuver le texte de la nouvelle déclaration de copropriété fusionnée à moins que ce dernier ne soit déjà inclus dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés; • accepter la nouvelle répartition des valeurs relatives établie par un évaluateur agréé dont le rapport est communiqué à l'assemblée, à moins que cette répartition ne soit déjà incluse dans toutes les déclarations de copropriété des syndicats concernés, et ce, malgré l'article 1102 C.c.Q. 		Recommandation maintenue
<p>2.9.1 (2) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons :</p> <p>Qu'il soit mentionné dans la loi que le consentement des créanciers hypothécaires n'est pas requis, et que leur hypothèque subsiste sur la nouvelle fraction de copropriété créée, sans qu'aucun acte d'affectation hypothécaire ne soit nécessaire.</p>		Recommandation maintenue
<p>2.9.1 (3) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons :</p> <p>Que le syndicat soit autorisé à procéder à toute cession de droit requise dans les parties communes ainsi qu'à la signature de la nouvelle déclaration de copropriété sans la signature des copropriétaires, à moins qu'une modification ne touche directement un copropriétaire.</p>		Recommandation maintenue

<p>2.9.1 (4) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons :</p> <p>Que la fusion des personnes morales s'opère par la publication de la nouvelle déclaration de copropriété signée par tous les syndicats et comprenant aussi les cessions et transferts de droits immobiliers et mobiliers nécessaires.</p>		Recommandation maintenue
<p>2.9.1 (5) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons :</p> <p>Qu'il soit possible de simplifier le processus lorsque la fusion est prévue avec détails dans la déclaration de copropriété de chaque syndicat.</p>		Recommandation maintenue
<p>2.9.1 (6) Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les fusions de copropriété et de syndicats de copropriété en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales et en décrivant précisément le processus à suivre. Ainsi nous suggérons :</p> <p>Que toutes les fusions réalisées avant l'adoption des modifications au <i>Code civil du Québec</i> soient considérées et qu'on détermine s'il est pertinent qu'elles soient ratifiées.</p>		Recommandation maintenue
<p>2.9.2 Que le <i>Code civil du Québec</i> soit modifié de façon à autoriser explicitement les scissions de copropriété et de syndicats de copropriété, en traitant aussi bien de l'aspect droit des biens que du droit des personnes morales, et en décrivant précisément le processus à suivre. Les modalités de scissions devront être étudiées et élaborées en tenant compte notamment de l'autorisation à obtenir, la répartition des valeurs relatives, les cessions de parties communes, la création de servitudes nécessaires le cas échéant, la participation des créanciers hypothécaires, la nature des actes à signer et à publier, l'identité des signataires, et la ratification des scissions déjà effectuées, etc.</p>		Recommandation maintenue

2.10 Les copropriétés en difficulté		
2.10.1 Que le phénomène des copropriétés en difficulté soit surveillé dans le futur afin de s'assurer qu'il s'agit de cas d'exception.		Recommandation maintenue
Nouvelle recommandation 2.10.1-1		Il est recommandé que la loi soit modifiée afin de prévoir la nomination d'un administrateur judiciaire par le tribunal dans les cas où le syndicat se retrouve dans une impasse.
Nouvelle recommandation 2.10.1-2		Il est recommandé que l'article 1103 C.c.Q. soit modifié à l'exemple du code civil belge de façon à permettre, de manière exceptionnelle, au tribunal, en cas d'abus de majorité ou de minorité d'annuler une décision ou de réformer une décision et que dans les cas où une minorité de copropriétaires empêche l'assemblée de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
Nouvelle recommandation 2.10.1-3		Il est recommandé qu'un pouvoir similaire soit accordé au tribunal concernant les décisions du conseil d'administration qui seraient adoptées de mauvaise foi ou en cas d'abus de majorité ou de minorité.
TROISIÈME PARTIE : LES MODIFICATIONS TACITES À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ		
Nouvelle recommandation 3.0		Les membres du Comité recommandent avec insistance que le code civil soit modifié de façon à préciser que toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au règlement de l'immeuble, doit être apportée par un vote à l'assemblée des copropriétaires et faite en les formes prescrites à défaut de quoi elle ne peut être valide, les modifications tacites étant interdites.

QUATRIÈME PARTIE : LES INCIDENCES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES DES MESURES PROPOSÉES		
Nouvelles recommandations		Voir les recommandations 2.3.2.1 (1), 2.3.2.1 (2) et 2.3.2.3-1
CONCLUSION GÉNÉRALE		
Suggestion 5.1		Les analyses financières que contient le rapport pourraient, le cas échéant, être complétées par d'autres études plus pointues. En particulier, et dans la mesure où ni les audiences, ni le Forum n'auront permis de déterminer la proportion de copropriétés qui connaissent des difficultés comme celles relatées aux présentes – ce qui débordait nettement le cadre de ce mandat -, les membres du Comité sont d'avis qu'il serait pertinent qu'un sondage scientifique soit réalisé afin d'identifier la nature et la fréquence des problèmes, le type de copropriété concerné, leur taille, leur situation géographique, etc., et ce de façon à aider le législateur à mieux cerner les initiatives à entreprendre à court et moyen termes dans ce dossier.

Nouvelle recommandation 5.2		Les membres recommandent au ministre de la Justice et à l'Ordre de la Chambre des notaires du Québec de maintenir l'existence du Comité consultatif de la copropriété qui pourrait, un peu à l'exemple de la Commission de la copropriété en France, être mis en contact avec les personnes mandatées au même effet en Ontario en vue d'échanger. Il pourrait surtout organiser et superviser la tenue périodique, peut-être annuelle, de la table de discussion en copropriété et enfin, faire rapport périodique au ministère de la Justice de ses activités.
------------------------------------	--	---