

Projet de loi n°16

Allocution du président devant les membres de la Commission sur l'aménagement du territoire

8 mai 2019

Madame la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

Mesdames, Messieurs les député(e)s

Présentations

Tout d'abord, permettez-moi de me présenter. Je suis François Bibeau, Président de la Chambre des notaires du Québec. Je suis accompagné de Maître Stéphane Brunelle, notaire, administrateur élu au Conseil d'administration de la Chambre, et de Maître Nicolas Handfield, Chef des services juridiques et relations institutionnelles à la Chambre des notaires.

Rôle de la Chambre des notaires dans la réforme du droit de la copropriété

La Chambre porte une grande attention à l'évolution du droit afin d'assurer la protection des Québécoises et Québécois ainsi qu'une pratique notariale innovante et au service du public.

Je suis donc très heureux que la Chambre ait été appelée en consultation particulière sur le projet de loi 16 devant la Commission de l'aménagement du territoire.

Comme vous le savez, la copropriété fait partie intégrante de la pratique professionnelle des notaires. Les notaires rédigent les déclarations de copropriété, conseillent les parties lors du financement et de l'achat d'unités privatives et donnent les conseils appropriés afin d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété.

Les notaires sont donc présents auprès des promoteurs, copropriétaires et administrateurs durant toute la vie de la copropriété et collaborent avec les autres

professionnels et intervenants. En somme, ils veillent à la protection des droits des individus et ceux de la collectivité dans ce domaine particulier comme dans plusieurs autres domaines.

C'est pourquoi la Chambre des notaires, depuis 2009, se penche sur notre régime québécois de copropriété. Son groupe de travail a présenté des recommandations en 2011 puis, à la demande du ministère, la Chambre a chapeauté un comité consultatif qui a déposé un rapport en décembre 2012 qui a permis de cibler les problématiques et d'obtenir un portrait des propriétaires de condominiums.

Par la suite, la Chambre a collaboré étroitement avec le gouvernement en émettant ses commentaires sur des propositions de modifications législatives et règlementaires.

Commentaires de la Chambre

Volet copropriété

Par conséquent, la volonté de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation à présenter des modifications législatives substantielles, en fonction de la grande majorité des recommandations faites par la Chambre et le Comité consultatif, ne peut qu'être saluée.

La Chambre accueille favorablement les propositions de modifications ayant trait à l'établissement d'un carnet d'entretien et à la constitution d'une étude du fonds de prévoyance, éléments essentiels à la préservation de la qualité des bâtiments ainsi qu'à la protection des copropriétaires contre des préjudices liés à une mauvaise gestion. Elle note également l'obligation du syndicat des copropriétaires de fournir aux promettants acheteurs un portrait de l'immeuble et de sa gestion. Ceux-ci pourront ainsi se forger une meilleure idée de l'état de la copropriété et prendre une décision d'achat mieux éclairée.

Maintenant, permettez-moi de vous entretenir, succinctement, de quelques recommandations de la Chambre, qui prennent en compte l'expérience des notaires sur le terrain et qui, à mon avis, ont une importance particulière. Je précise qu'il ne s'agit que de quelques-uns des sujets et des recommandations abordés dans notre Mémoire que je vous invite à lire en entier, mais je ne veux surtout pas ici être trop technique.

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien

Tel que je viens d'y faire allusion, nous sommes très heureux que le projet de loi 16 introduise le carnet d'entretien ainsi que l'étude du fonds de prévoyance. L'expérience nous a démontré qu'un montant de 5% du budget annuel est bien insuffisant pour couvrir les dépenses nécessaires aux travaux majeurs et au remplacement des composantes des parties communes. De plus, changer le

montant minimum par une étude obligatoire aux 5 ans est une excellente proposition pour la collectivité des copropriétaires.

La Chambre remarque toutefois que les dispositions transitoires devraient être revues afin d'éliminer certaines problématiques d'application, notamment pour y prévoir une méthode d'ajustement progressive et ainsi prévenir les litiges lors de la vente d'une partie privative pendant la longue période de capitalisation du fonds de prévoyance.

Pendant cette même période transitoire et en lien avec l'établissement d'un carnet d'entretien, la Chambre recommande que des normes d'inspection obligatoires des parties communes soient instaurées afin de couvrir rapidement la problématique de la détérioration des immeubles.

Attestation sur l'état des finances

Maintenant, la Chambre a noté la nouvelle obligation du vendeur de remettre une attestation, sur l'état des finances du syndicat, au promettant acheteur. Cette attestation permettra d'obtenir des informations essentielles à considérer avant la finalisation de l'achat, ce qui est une très bonne chose. Elle fournira aux copropriétaires une motivation supplémentaire à s'assurer de saines pratiques de gestion afin que la valeur du patrimoine collectif du syndicat demeure à niveau.

Mais, bien honnêtement, nous entrevoyons des difficultés d'application pratique dans le cadre des transactions immobilières avec le libellé proposé par le projet de loi. Nous en faisons l'énumération dans notre Mémoire mais notons surtout notre recommandation que cette attestation puisse être demandée directement au syndicat par un proposant acheteur au lieu d'être demandée au vendeur et que toute promesse d'achat ne devienne ferme qu'à la suite d'une déclaration de réception et de satisfaction de la part du proposant acheteur.

Certificats de localisation

Ensuite, permettez-nous de vous entretenir du certificat de localisation et de son importance. Pour le notaire qui exécute une transaction immobilière, le certificat de localisation constitue une pièce maîtresse lorsqu'il procède à un examen des titres de propriété de l'immeuble.

Nous croyons que sans accès au certificat de localisation global sur l'ensemble de l'immeuble, il est impossible pour un acheteur d'obtenir un portrait complet de la copropriété divise et ainsi l'acheteur n'a pas toute l'information dont il devrait disposer.

À notre avis, le promoteur devrait avoir l'obligation de fournir au syndicat une copie authentique du certificat de localisation global situant le bâtiment sur l'ensemble du terrain et une copie authentique de chaque certificat de localisation sur les

parties privatives. De plus, le syndicat doit par la suite tenir à jour le certificat de localisation global.

Comme le projet de loi 16 ne fait aucunement référence à quelques obligations que ce soit, soit du promoteur ou du syndicat, en lien avec le certificat de localisation, vous voyez donc que la Chambre est préoccupée.

Le certificat de localisation est un document essentiel pour la protection des parties à une transaction immobilière et, je le répète, un outil indispensable pour la sécurité juridique des transactions.

Les modifications tacites à la déclaration de copropriété

Comme on le sait, depuis quelques années certaines décisions de nos tribunaux ont accepté la modification tacite de la déclaration de copropriété. Pour nous, cette possibilité crée de l'incertitude pour les copropriétaires, les futurs acheteurs et même les professionnels impliqués car ils ne peuvent être tout à fait certains des règles qui encadrent la copropriété visée.

À l'heure actuelle, en l'absence d'un libellé clair à ce sujet au Code civil, les notaires rédigent depuis 2013 les déclarations de copropriété en interdisant les modifications tacites et en y prévoyant que seule l'assemblée des copropriétaires est compétente pour y adopter des modifications. Mais la Chambre croit qu'il est plus qu'opportun que le législateur prévoit au Code civil, de manière claire et explicite que la modification tacite est tout simplement interdite.

En lisant le projet de loi 16, le législateur semble répondre à cette problématique en introduisant à l'article 1096 du Code civil que le règlement de l'immeuble ne peut être modifié que sur décision du syndicat prise à la majorité des voix des copropriétaires présents à l'assemblée. Toutefois, pour la Chambre et afin de clore le débat une fois pour toute, nous recommandons d'insérer une stipulation claire à l'effet que les modifications tacites sont prohibées.

Sensibilisation des copropriétaires aux nouveautés à venir

La réforme présentement envisagée ne s'arrêtera pas lors de l'adoption de nouvelles dispositions législatives et réglementaires. Elle ne sera complétée que lorsque le public y aura été sensibilisé. À notre avis, le gouvernement doit former, dès maintenant, un comité composé des principaux intervenants du domaine de la copropriété, afin de préparer et mettre en œuvre un plan d'actions visant cette sensibilisation des copropriétaires et des administrateurs aux principales nouveautés de la réforme.

Ce plan d'actions est nécessaire pour que tous puissent s'approprier les changements et les mettre en application dans les délais impartis et permettre un déploiement efficace des nouveautés législatives et réglementaires lors de leur entrée en vigueur.

Modes alternatifs de règlement des différends

Ensuite, le droit préventif et l'accès accru à la justice sont deux aspects sur lesquels la Chambre porte une attention particulière dans les projets qu'elle commente. Rappelons que le recours aux tribunaux ne devrait pas être privilégié, selon la volonté du législateur depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile en 2016.

Le projet de loi prévoit certains pouvoirs à la Cour pour dénouer des impasses dans la vie communautaire, ce qui permettra de pallier aux injustices et limiter les préjudices occasionnés aux copropriétaires en raison d'une administration inadéquate. Or, rien n'est prévu pour régler autrement les différends de la copropriété, à l'instar de lois similaires adoptées dans d'autres provinces canadiennes.

C'est pourquoi la Chambre recommande d'introduire une habilitation réglementaire au Code civil permettant au gouvernement de mettre sur pied des projets pilotes en matière de modes alternatifs de règlement des différends, notamment au moyen de la médiation. Cet ajout au Code civil permettrait d'encourager le règlement des conflits autrement que par les moyens judiciaires.

La Chambre suggère aussi qu'une réflexion soit entreprise sur l'élargissement des compétences du Tribunal administratif du logement afin qu'il puisse entendre les litiges en matière de copropriété divisée de destination résidentielle. Ainsi, les nombreux litiges en matière de copropriété pourraient être traités de manière accélérée et par un processus simplifié.

Conclusion

Je m'arrête sur ces quelques points. Le mémoire de la Chambre traite, bien entendu, de beaucoup d'autres questions également importantes sur la copropriété, telles que la confidentialité des renseignements personnels des copropriétaires, l'hypothèque mobilière, le budget prévisionnel, l'acompte versé et la gestion de la copropriété. Il traite également de questions légistiques, de la réforme de la Régie du logement et des modifications à la Loi sur le bâtiment et amène une réflexion sur l'impact des hypothèques légales de la construction en matière de copropriété.

En terminant, je souhaite souligner que la Chambre est depuis longtemps un leader pour obtenir une réforme en matière de copropriété. Elle entend donc jouer un rôle central dans sa réalisation. Le travail d'analyse et de rédaction à venir sera complexe et la consultation d'experts sera nécessaire.

À cet effet, la Chambre offre sa pleine collaboration et serait même disposée à agir à titre de facilitatrice auprès de tous les intervenants. Elle invite également les membres de la Commission de l'aménagement du territoire ou toute autre

personne intéressée à communiquer avec elle pour toute précision supplémentaire.

Madame la ministre, mesdames, messieurs les député(e)s, je vous remercie de votre attention.

F. Bibeau
