

# Journée d'échanges sur la copropriété divise

11 mai 2018

# ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX MENÉS

## GROUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ (2011)

- Mis sur pied par la Chambre des notaires (CNQ) en juin 2009 avec l'appui de la ministre de la Justice, Mme Kathleen Weil
- Mandat : suggérer des améliorations au droit et au fonctionnement de la copropriété en lien avec la protection du public. Ainsi, il devait :
  - analyser l'opportunité de proposer des modifications aux dispositions pertinentes du Code civil
  - cerner les besoins d'information des divers intervenants en copropriété (acheteurs, copropriétaires, administrateurs, gestionnaires, etc.), en plus de définir les moyens adéquats à la diffusion de cette information

# ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX MENÉS

## GRUPE DE TRAVAIL SUR LA COPROPRIÉTÉ (2011) - SUITE

- A décidé, de façon unanime, de limiter sa consultation aux organismes et aux ordres professionnels en excluant les individus
- Rapport (qui contenait plus de 100 recommandations) remis au ministre de la Justice, M. Jean-Marc Fournier, et au président de la CNQ en mars 2011
- Rapport rendu public à l'automne 2011 (disponible sur le site internet du MJQ)

# ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX MENÉS

## COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ (2012)

- Mis sur pied en février 2012 par le ministre de la Justice, M. Jean-Marc Fournier, et par la Chambre des notaires
- Mandat : consulter la population et les principaux intervenants du milieu de la copropriété afin :
  - de mieux connaître les problématiques vécues par les québécoises et québécois
  - de valider ou non les recommandations du Groupe de travail sur la copropriété (2011)
  - de s'assurer qu'aucune problématique importante n'avait été omise dans le premier rapport
  - de dégager le plus large consensus possible quant aux solutions à privilégier

# ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - TRAVAUX MENÉS

## COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ (2012) - SUITE

- Consultations publiques au printemps 2012 dans les villes de Montréal et Québec (plus de 100 personnes entendues) - rencontre avec les différents intervenants du milieu lors d'un forum tenu le 11 mai 2012 à Montréal (plus de 20 organismes ont été invités et 15 d'entre eux étaient présents)
- Rapport remis au ministre de la Justice de l'époque, M. Bertrand St-Arnaud, à la mi-novembre 2012
- Rapport rendu public en décembre 2012 (disponible sur le site internet du MJQ)

## ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - PRINCIPAUX ENJEUX

- Recommandations du Groupe de travail sur la copropriété (2011) et du Comité consultatif sur la copropriété (2012) portent sur quatre thèmes :
  - la préservation à long terme des immeubles
  - la protection des acheteurs
  - le fonctionnement des copropriétés
  - les assurances en matière de copropriété (Projet de loi n° 150)
  
- Principaux enjeux identifiés :
  - l'entretien déficient des immeubles
  - l'insuffisance des fonds de prévoyance
  - le besoin de protection des acheteurs et des copropriétaires

## ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - PRINCIPAUX ENJEUX

- la protection des acomptes
- l'accès à l'information difficile pour les divers intervenants
- l'accès aux plans et devis de l'immeuble tel que construit
- l'absence d'encadrement des gestionnaires professionnels de copropriétés
- l'évaluation inadéquate et irréaliste du budget prévisionnel par les promoteurs
- l'encadrement insuffisant en matière d'assurance de copropriété (franchises élevées, règlement des sinistres, assurance responsabilité civile, etc.)

## ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - ASSURANCES

- 31 octobre 2017 : dépôt, par le ministre des Finances, du Projet de loi n° 150, Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016 et du 28 mars 2017
- Objectif : bonifier l'encadrement de l'assurance en matière de copropriété en modifiant le Code civil pour, entre autres:
  - obliger les copropriétaires, administrateurs et officiers d'assemblée, à se doter d'une assurance responsabilité civile (montant minimum établi par règlement du gouvernement)
  - obliger le promoteur et le syndicat, selon le cas, à décrire les parties privatives pour identifier les améliorations apportées à celles-ci par les copropriétaires et obliger le promoteur à remettre cette description au syndicat
  - provisionner le montant des franchises dans un fonds nommé « fonds d'auto-assurance » (modalités de la contribution des copropriétaires établies par règlement du gouvernement)



## ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - ASSURANCES

- préciser que le montant de l'assurance souscrite par le syndicat doit permettre de reconstruire l'immeuble
  - introduire la notion de franchise raisonnable et prévoir, dans un règlement du gouvernement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable
  - préciser, lorsque les assurances du syndicat et du copropriétaire couvrent les mêmes risques et les mêmes biens, que celles souscrites par le syndicat constituent des assurances de première ligne
  - obliger le syndicat à faire évaluer périodiquement l'immeuble par un expert (valeur de reconstruction)
- 
- Le Projet de loi n° 150 chemine à l'Assemblée nationale et est rendu à l'étape de l'étude détaillée en commission parlementaire (aucune séance n'a encore été convoquée)

## ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - SOLUTIONS ENVISAGÉES

LES AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES POURRAIENT VISER, ENTRE AUTRES, À

- introduire l'obligation d'établir un carnet d'entretien
- introduire l'obligation de réaliser une étude sur le fonds de prévoyance et de fixer les sommes versées à ce fonds en fonction de cette étude
- encadrer la fonction de gérant de copropriété lorsque l'administration du syndicat est confiée à un gestionnaire professionnel
- introduire des obligations pour améliorer la protection des acheteurs de copropriété notamment en:
  - leur fournissant les renseignements utiles lors de l'achat d'une copropriété
  - protégeant les acomptes versés à un promoteur
  - s'assurant que le promoteur estime fidèlement les coûts de fonctionnement de la copropriété dans son budget prévisionnel

## ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - SOLUTION ENVISAGÉES

- introduire des obligations pour améliorer le fonctionnement des copropriétés notamment en :
  - prévoyant les documents que le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires
  - en simplifiant le fonctionnement des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration du syndicat

# ÉTAT DE SITUATION SUR LA COPROPRIÉTÉ - SOLUTIONS ENVISAGÉE

## OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES SOLUTIONS ENVISAGÉES

- Donner suite à certaines recommandations du Groupe de travail sur la copropriété (2011) et du Comité consultatif sur la copropriété (2012)
- Régler des problèmes soulevés en matière de copropriété et clarifier le droit applicable
- Promouvoir une plus grande transparence de la part des différents intervenants du milieu de la copropriété et amener le marché à se discipliner
- Protéger le public et son droit à l'information
- Assurer la préservation du parc immobilier

MERCI DE VOTRE ATTENTION!