

Rapport du groupe de travail sur la copropriété

28 février 2017



Bureau d'assurance
du Canada





Contenu de la présentation

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

- **Contexte**
- **Participants**
- **Constats du parc de condominiums au Québec**
- **Principaux résultats**
- **Problématiques**
- **Recommandations**
- **Conclusion**



Contexte

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

Initiative inédite : trois organisations importantes du secteur de l'habitation au Québec ont travaillé en partenariat afin d'en apprendre davantage sur la situation de la copropriété au Québec.

Ce partenariat a mené à la réalisation d'un sondage effectué à la fin de l'été 2015, qui a permis de dresser un portrait :

- des immeubles et des modes de gestion;
- des travaux d'entretien;
- de l'utilisation des outils de planification par les copropriétaires;
- de la situation des fonds de prévoyance;
- des stratégies de rattrapage.

Des données permettent de tirer des conclusions sans équivoque et de formuler des recommandations éclairées.



Participants

**Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété**

Partenaires (en ordre alphabétique) :

- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
- Bureau d'assurance du Canada (BAC)
- Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)
- Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ)

Observateurs :

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Société d'habitation du Québec (SHQ)
- Barreau du Québec



Constats

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

Les copropriétaires se soucient de l'entretien de l'immeuble et voient à la réalisation des travaux.

Plus de 7 syndicats sur 10 ont fait réaliser des travaux ou prévoient en réaliser ou en refaire d'ici les 10 prochaines années.



Constats

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

Les travaux les plus fréquents :

Au cours des 10 dernières années :

- Toiture : 33 %
- Balcons et terrasses : 25 %
- Revêtement extérieur : 25 %

Prévus dans les 10 prochaines années :

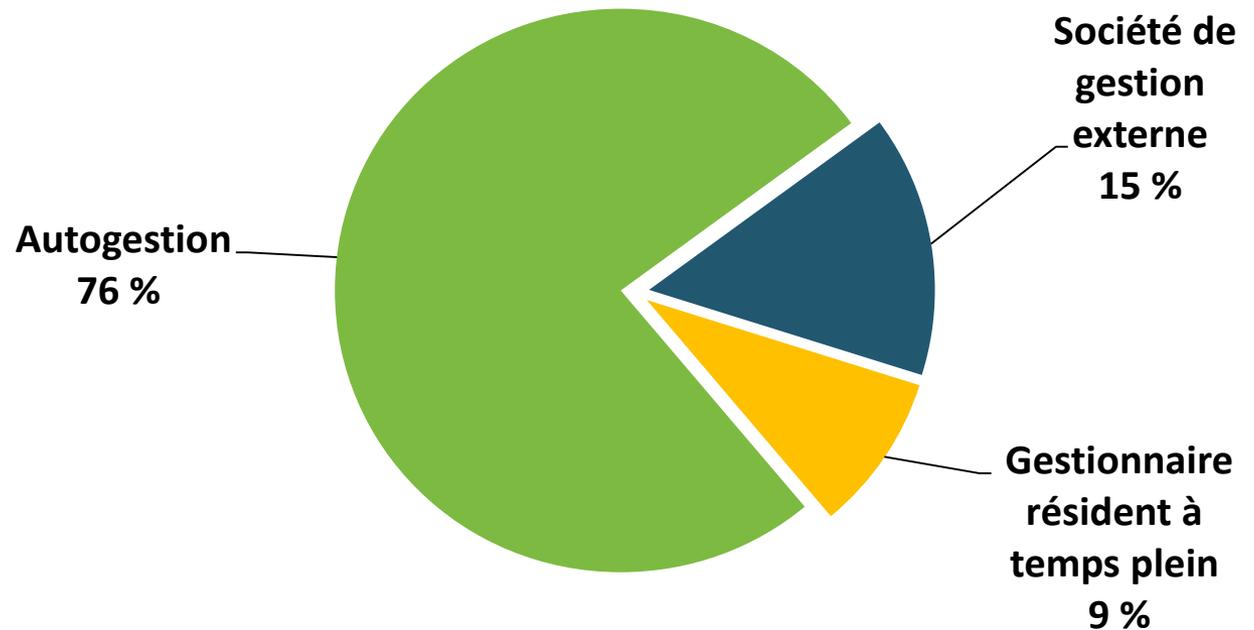
- Revêtement de chaussée du stationnement et des allées : 33 %
- Revêtement de sol des corridors communs : 29 %
- Ascenseurs : 29 %

Constats

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

Une forte proportion des syndicats de copropriétaires sont en autogestion

Modes de gestion des copropriétés





Constats

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

Différences marquées selon la taille de l'immeuble :

- ***Petits immeubles (< 10 unités)***
 - 90 % en autogestion
- ***Immeubles de taille moyenne (10 – 99 unités)***
 - 77 % en autogestion
 - 18 % gérés par un gestionnaire résident
- ***Grands immeubles (100 unités ou plus) :***
 - 43 % gérés par une société externe
 - 32 % gérés par un gestionnaire résident



Constats

Rapport du groupe de travail sur la copropriété

1. À peine un syndicat sur deux utilise un outil de planification* pour établir le montant du fonds de prévoyance.
2. Plus de quatre syndicats sur dix ont déjà constaté un manque de fonds au moment de réaliser des travaux majeurs.
3. Le recours à des cotisations spéciales est une approche fortement utilisée pour effectuer un rattrapage à court terme.
4. Malgré cette pratique, une vaste majorité des syndicats considère qu'une saine gestion impliquerait plutôt un rattrapage progressif.
5. On constate l'insuffisance des sommes accumulées dans les fonds de prévoyance.

* Certificat d'état de l'ensemble de l'immeuble, carnet d'entretien, étude de fonds de prévoyance.



Principaux résultats

Rapport du groupe de travail sur la copropriété

- ❑ Ces résultats interpellent tous les intervenants : constructeurs, courtiers immobiliers, gestionnaires et administrateurs, copropriétaires, assureurs et créanciers hypothécaires.
- ❑ Les résultats du sondage sont révélateurs des modes de gestion et du manque de connaissance des outils de planification qui sont à la portée des gestionnaires et des administrateurs.
- ❑ L'utilisation des outils de planification n'est pas synonyme d'un fonds de prévoyance adéquat, encore faut-il le financer...
- ❑ Le niveau des fonds de prévoyance est faible.
- ❑ La grande variabilité et la complexité des situations témoignent qu'une règle unique ne serait pas adaptée à la réalité de l'ensemble des copropriétés.



Problématiques

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

- ❑ Les règles encadrant la copropriété divise actuellement ne poussent pas les syndicats de copropriétaires à bien prévoir l'entretien de leur patrimoine collectif.
- ❑ Plus de transparence serait de mise par les syndicats de copropriétaires pour que les acheteurs puissent être informés de la planification faite pour assurer l'entretien des parties communes et son financement adéquat.
- ❑ Les mesures mises de l'avant devront être diversifiées et impliquer tous les acteurs du milieu.
- ❑ Un plan d'application et de transition devrait être mis en place en prenant en compte l'âge du bâtiment.

Une réforme de la copropriété divise est de mise.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

Principes phares qui doivent guider la réforme de la copropriété divisée:

1. Améliorer la **connaissance** des citoyens concernant les responsabilités liées à la copropriété;
2. Favoriser une **meilleure transparence** des syndicats de copropriété;
3. Intégrer des **balises minimales** énonçant les options des syndicats de copropriété concernant la constitution d'un fonds de prévoyance.
4. Appliquer la **réforme** de manière **progressive** pour assurer une **équité** entre les copropriétaires et le maintien de **l'abordabilité**.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

1. Meilleures connaissances des citoyens :

A) Rendre disponible un guide des bonnes pratiques pour la gestion d'une copropriété.

Plusieurs administrateurs de copropriétés n'ont pas l'expérience ni les connaissances pour les guider dans la prise de décisions liées à la gestion de l'immeuble qu'ils sont appelés à administrer. L'importance qu'il faut accorder à la bonne gestion et à l'entretien des parties communes n'est pas tout à fait comprise par de nombreux copropriétaires, particulièrement ceux qui en sont à leur première acquisition.

À cet égard, un guide des bonnes pratiques pour la gestion d'une copropriété divise devrait être élaboré par un organisme du milieu de la copropriété et financé par le ministère de la Justice ou par un autre intervenant gouvernemental.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

1. Meilleures connaissances des citoyens :

B) Mettre en place une campagne de sensibilisation mettant l'accent sur la littératie financière.

La diffusion de ce guide devrait se faire dans le cadre d'une campagne de sensibilisation; campagne visant à accroître la littératie financière. Une telle campagne serait bénéfique pour la copropriété. Les acteurs du milieu offrent leur collaboration à l'élaboration et au déploiement d'une telle campagne de sensibilisation.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

2. Améliorer la transparence :

A) Rendre disponible, par les syndicats de copropriétaires, l'information de la réalisation ou non d'un certificat d'état de l'ensemble de l'immeuble, d'un carnet d'entretien et d'une étude de fonds de prévoyance.

Cette information pourrait être inscrite, à titre d'exemple, lors de la mise à jour de l'état des renseignements d'un syndicat des copropriétaires au Registre des entreprises du Québec, par le biais d'une simple case à cocher (oui ou non) ou d'une courte question à choix multiples.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

2. Favoriser la transparence :

B) Rendre disponible l'information aux acheteurs, par des courtiers immobiliers, de la réalisation ou non d'un certificat d'état de l'ensemble de l'immeuble, d'un carnet d'entretien et d'une étude de fonds de prévoyance.

Ces informations cruciales pour les prochains acheteurs pourraient être communiquées obligatoirement aux courtiers immobiliers par les syndicats de copropriétaires dans le cadre des transactions. Cette pratique amènerait un changement sur le marché immobilier, car la qualité de l'entretien, de la gestion de l'immeuble en général et du fonds de prévoyance seraient désormais des facteurs incontournables à considérer lors d'un achat. Les copropriétaires verraient un avantage à réaliser de telles prévisions pour ne pas subir le risque de dévaluation de leur immeuble sur le marché de la revente.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

3. Choix balisés : des normes minimales à modifier :

A) Donner le choix entre établir une cotisation minimale plus élevée ou la réalisation et la mise à jour régulière d'un certificat d'état de l'ensemble de l'immeuble, d'un carnet d'entretien et d'une étude de fonds de prévoyance.

Il serait possible d'exiger des syndicats de copropriétaires de dix unités et plus de réaliser et tenir à jour un certificat d'état de l'ensemble de l'immeuble, un carnet d'entretien et une étude de fonds de prévoyance. Jusqu'à ce qu'une telle étude soit réalisée, le montant mis en réserve dans le fonds de prévoyance devrait être plus élevé qu'actuellement. De plus, ce dernier devrait être calculé sur une notion différente que sur les charges communes. La valeur de reconstruction des ensembles peut représenter une base de référence plus adéquate. Ainsi, les copropriétaires auraient le choix de mettre un montant minimal prescrit par la loi ou de faire réaliser une étude pour établir les sommes justes et raisonnables à verser au fonds de prévoyance.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

3. Choix balisés : des normes minimales à modifier :

B) Adapter la réforme pour répondre aux petites copropriétés.

La réalité des petites copropriétés (moins de dix unités) est différente, mais l'importance de bien prévoir reste la même. C'est pourquoi il serait adéquat de mettre en place une obligation qui répond à l'objectif d'améliorer la prévoyance sans imposer un fardeau disproportionné à ce type de syndicats de copropriétaires. Précisons qu'il faut éviter une trop grande rigidité qui aurait pour effet d'imposer des augmentations trop importantes des contributions aux charges communes.



Recommandations

Rapport du
groupe de travail
sur la copropriété

4. Adopter une réforme progressive :

Pour une réforme réussie, l'empressement pouvant créer des distorsions sur le marché doit être évité. L'application d'une réforme progressive doit être privilégiée.

À cet effet, l'application d'un délai avant son entrée en vigueur permettra de sensibiliser la population de manière adéquate. Ensuite, il faudra échelonner la mise en application de la réforme sur plusieurs années, par exemple sur cinq ans, selon l'âge des immeubles. Il faut éviter de créer de manière involontaire une « compétition déloyale » entre le marché du neuf et de la revente.



Conclusion

Rapport du groupe de travail sur la copropriété

Les données démontrent qu'il y a lieu d'agir. De plus, le faible taux d'intérêt permet au marché d'assumer plus facilement une augmentation du coût des logements par une meilleure prévoyance et des besoins de financement relatifs aux parties communes de l'immeuble.

Les politiques gouvernementales tendent à favoriser la construction de condominiums et le parc déjà construit demande une prévoyance en ce qui a trait à son entretien. Plus on attend pour agir, plus le coût à assumer sera élevé.

Les acteurs du milieu sont unanimes quant à l'importance d'agir maintenant. Ils demandent à la ministre de la Justice du Québec le dépôt d'un projet de loi pour encadrer les fonds de prévoyance et ainsi protéger plus adéquatement le public.

Les acteurs du milieu offrent leur entière collaboration à de futurs travaux, consultations ou actions publiques qui pourraient engager le Québec dans cette voie.