

Allocution du ministre de la Justice, M. Jean-Marc Fournier, prononcée lors de la conférence de presse du 19 février 2012

- La copropriété connaît un essor remarquable au Québec.
- En 2006, près de 150 000 ménages québécois avaient choisi la copropriété dans l'ensemble de la province.
- On prévoit qu'en 2016, ce seront près de 266 000 ménages qui vivront en copropriété.
- Cette hausse, vous en conviendrez, est significative.
- Par rapport à 2006, l'Institut de la statistique prévoit que le nombre de ménages vivant en copropriété triplera d'ici 2031 (*pour atteindre 466 000*).
- Il n'y a pas si longtemps, le condo était surtout populaire auprès des personnes vivant seules et de celles âgées de 55 ans et plus.
- Aujourd'hui, la clientèle du condo s'élargit et gagne en popularité auprès des jeunes familles autant que celle des *baby-boomers*.
- Sa popularité croissante est impressionnante, notamment quand on regarde les données sur les mises en chantier récentes.
- En 2011, 16 504 unités de copropriété ont été mises en chantier dans l'ensemble du Québec.
- Cela représente plus du tiers de toutes les mises en chantier – un record.
- À Montréal seulement, pour la première fois en 2011, le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a dépassé celui des unités d'habitation individuelles.

- À Québec, de janvier à septembre 2011, près de 40 % des mises en chantier visaient des copropriétés.
- Pour beaucoup de gens, l'achat d'une unité en copropriété représente l'investissement le plus important de leur vie.
- Or, au cours des dernières années, plusieurs acteurs du milieu ont envoyé un signal d'alarme, en soulevant des inquiétudes vis-à-vis certains aspects de la copropriété.
- La Chambre des notaires, dans un rapport qu'elle m'a soumis et que j'ai rendu public l'automne dernier, constate la nécessité de se pencher davantage sur les enjeux suivants :
- Pour les premiers propriétaires d'une copropriété neuve ou transformée:
 - On remarque des lacunes en ce qui concerne la surveillance des chantiers, les plans de garantie normalement offerts aux acheteurs ou les documents qui devraient être remis par le promoteur-constructeur au nouveau syndicat de copropriétaires.
 - Les acomptes versés à un promoteur par les premiers propriétaires ne sont peut-être pas suffisamment protégés.
 - Les règles de transition en général entre l'administration du promoteur-constructeur et celle des premiers acheteurs méritent aussi d'être revues.

- Pour tous les acheteurs, peu importe s'ils achètent un condo neuf ou pas, on remarque des lacunes au niveau de l'information disponible et de l'accès aux registres du syndicat.
- Quant à la vie en copropriété, le rapport démontre que:
 - la gestion des copropriétés est parfois assurée par des personnes qui ne sont pas suffisamment formées pour administrer ce type d'immeuble;
 - les travaux d'entretien du bâtiment sont parfois négligés, avec pour résultat que les copropriétaires doivent ultérieurement assumer le coût de réparations souvent fort coûteuses;
 - les fonds de prévoyance sont parfois insuffisamment pourvus, soit par souci de ne pas élever le montant des frais communs, soit parce que les besoins futurs ont été sous-évalués;
 - la couverture d'assurance de l'immeuble peut être insuffisante quand l'immeuble n'est pas évalué périodiquement;
 - et les règles du Code civil sur les quorums et les votes requis lors des assemblées de copropriétaires rendent la prise de décisions importantes difficiles.
- Récemment, des reportages télévisés, notamment de l'émission La Facture de Radio-Canada, ont aussi été diffusés faisant état d'histoires d'horreur vécues par des copropriétaires.
- Mais revenons brièvement en arrière.

- Les règles qui gouvernent spécifiquement la copropriété résidentielle au Québec ont vu le jour en 1969, avec la *Loi concernant la copropriété des immeubles*.
- Ces règles ont été modernisées 25 ans plus tard, lors de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994.
- Dans ce contexte, nous reconnaissons que la législation doit être mise à jour, adaptée à la réalité actuelle et précisée, dans certains cas.
- On doit aussi se soucier de l'information.
- Les copropriétaires, les gestionnaires, les promoteurs et les assureurs, doivent tous connaître et comprendre leurs droits et obligations.
- Dans l'objectif d'assurer la protection durable du public et la pérennité du parc immobilier québécois, nous voulons agir pour corriger les problèmes existants et prévenir ceux qui guettent les copropriétaires.
- D'ailleurs, nous sommes réunis à la Maison du développement durable ici à Montréal. Pour nous, le mot « durable » prend tout son sens.
- Notre gouvernement envisage de procéder à des modifications législatives, mais souhaite d'abord mieux connaître les problématiques liées à la copropriété.
- Pour y parvenir, nous allons consulter la population.
- J'annonce donc aujourd'hui la tenue des *Journées de consultation sur la copropriété*.
- La Chambre des notaires du Québec, en association avec le Ministère de la Justice, tiendra des journées de consultations sur la copropriété résidentielle destinées au grand public entre le 15 mars et le 15 avril prochain.
- Par ailleurs, un forum réunissant les principaux acteurs du domaine se tiendra à la mi-mai à Montréal.

- Cette consultation s'inscrit dans la foulée du rapport de la Chambre des notaires du Québec que j'ai rendu public l'automne dernier.
- Ce rapport formulait des recommandations portant sur les améliorations possibles, notamment en matière de surveillance des chantiers, des plans de garantie, de l'information aux acheteurs, de la protection des acomptes et des règles de fonctionnement.
- Il est important de souligner que le groupe de travail qui avait rédigé ce rapport avait alors décidé de limiter sa consultation aux organismes et aux ordres professionnels, en excluant les individus.
- Dans son rapport, il mentionne d'ailleurs la complexité et la variété des problématiques qui lui ont été soumises tout en indiquant que les connaissances et compétences de ses membres demeurent limitées à certains niveaux et qu'il laisse le soin aux instances décisionnelles de pousser plus loin la recherche de solution le cas échéant.
- Il souligne également qu'aucune étude comparative avec des lois étrangères n'avait été réalisée, ni d'étude des coûts associés aux recommandations.
- En bref, il recommande de pousser plus loin la réflexion. C'est ce que nous faisons.

- La consultation sera pilotée par un *Comité consultatif sur la copropriété*, sous la responsabilité de la Chambre des notaires, qui sera coprésidé par M^e Christine Gagnon, notaire et spécialiste en matière de copropriété, et M. François Desrosiers, économiste, professeur et expert en gestion urbaine et immobilière.
- Le Comité me soumettra ses recommandations cet été.

Conclusion

- J'encourage les citoyennes et les citoyens concernés à participer en grand nombre aux consultations publiques pour nous faire connaître leur réalité et leurs points de vue.
- Je compte également sur la participation des intervenants du domaine de la copropriété résidentielle qui seront invités au forum.
- C'est en ciblant les problématiques auprès de la population et en consultant les copropriétaires que nous serons plus aptes à identifier des pistes de solutions.
- Je suis convaincu que les Journées de consultation sur la copropriété nous permettront d'améliorer le développement de la copropriété au Québec.
- En partageant ensemble nos expériences en copropriété, nous serions mieux placés pour encadrer ce secteur en pleine évolution et en pleine effervescence.

- En terminant, permettez-moi de saluer l'engagement du président de la Chambre des notaires du Québec, Me Jean Lambert, qui n'a pas hésité à relever le défi que nous lui avons lancé et qui saura, je n'ai aucun doute à ce sujet, s'assurer que nous menons à terme ce projet.
- Je remercie aussi les deux co-présidents du Comité consultatif, Me Christiane Gagnon et M. François Desrosiers, d'avoir accepté le mandat qui leur a été confié.
- Merci.