

Condos neufs

UN PLAN RISQUÉ

Acheter un condo tout nouveau tout beau peut être tentant. Mais si vous signez avant même qu'il ne soit construit, sachez que **vous achetez aussi une part de risque et que vous vous exposez à de potentielles frustrations.**

Les soirs de beau temps, depuis son condo situé près du Parc olympique, à Montréal, Patrice Hudon assiste aux plus beaux couchers de soleil qu'il n'a jamais vus. «Mais j'ai du mal à les apprécier», dit-il. Ces spectacles n'effacent pas les déboires qu'il subit depuis qu'il a emménagé dans son logement de rêve, acheté sur plan en août 2011.

Le rêve a vite tourné au cauchemar: fenêtre qui ne ferme plus, système de ventilation et de climatisation bruyant, faible débit de douche, prises électriques dysfonctionnelles, serrure défectueuse, ascenseur en panne, dégât d'eau... Les tuiles n'en finissent plus.

Sans compter que, chaque fois, c'est «une véritable bataille» pour que les réparations soient effectuées. «Le promoteur dit que c'est la responsabilité de l'entrepreneur qui, lui, rejette la faute sur le sous-traitant...» Et dire que ce travailleur autonome dans la quarantaine avait acquis ce condo pour se libérer de l'exigeante gestion d'un duplex! «Je pensais acheter la tranquillité d'esprit, mais je me suis trompé. Si c'était à refaire, je ne recommencerais pas», soupire-t-il.

Patrice Hudon n'est pas le seul à s'être laissé séduire par une copropriété neuve qui, sur plan, promettait d'être parfaite. Et il n'est pas l'unique acheteur déçu. Entre avril 2012 et avril 2013, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, un groupe québécois de défense des droits des consommateurs, a reçu une dizaine d'appels en lien avec l'achat d'un condo sur plan. Le chiffre semble petit, mais «on peut penser que les copropriétaires de ces personnes vivent la même situation», souligne la coordinatrice de l'association, Albanie Morin. Sans parler des acheteurs aigris qui ne se plaignent pas ou de ceux qui règlent les problèmes eux-mêmes.

Vrai que les condominiums poussent comme des champignons: au Québec, près de 70 000 unités ont été érigées depuis cinq ans! Si la «condomanie» fait une majorité d'heureux propriétaires sans histoire, d'autres n'ont pas cette chance: leur résidence devient source de stress, de colère et d'impuissance, sans compter les milliers de dollars jetés par les fenêtres pour effectuer des réparations ou payer des avocats embauchés pour défendre leurs droits auprès des constructeurs.

En effet, acheter une copropriété sur plan comporte des risques. Mais dans leurs rutilants logements modèles, les promoteurs ne s'en vantent pas. Ils vous vendent plutôt un futur appartement neuf pour lequel vous pourrez choisir des matériaux de finition (armoires, céramique, etc.), qui ne nécessiteront pas d'entretien de sitôt et qui gagnera en valeur dès que vous en prendrez possession. Mais sachez que mille et un problèmes peuvent survenir durant la construction et entraîner des changements dans les plans!

Tour d'horizon des principales sources d'insatisfaction des propriétaires de condos sur plan.





48,8%

DES RÉSIDENCES

construites au Québec en 2012 dans les centres de 10 000 habitants et plus étaient des condominiums.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

1 Superficie réduite

Au printemps 2012, Alexandre est impatient d'emménager dans son condo acheté sur plan sept mois plus tôt. Ce comptable français installé au Québec, qui demande l'anonymat à cause d'un règlement à l'amiable avec le promoteur, s'est offert une unité moderne de 974 pi² avec mezzanine au cœur de Montréal. Or, un courriel du promoteur lui annonce que sa résidence n'aura finalement que 788 pi², une superficie de 19% moindre que celle prévue au contrat d'achat préliminaire. Et ce, à cinq mois de la prise de possession des lieux!

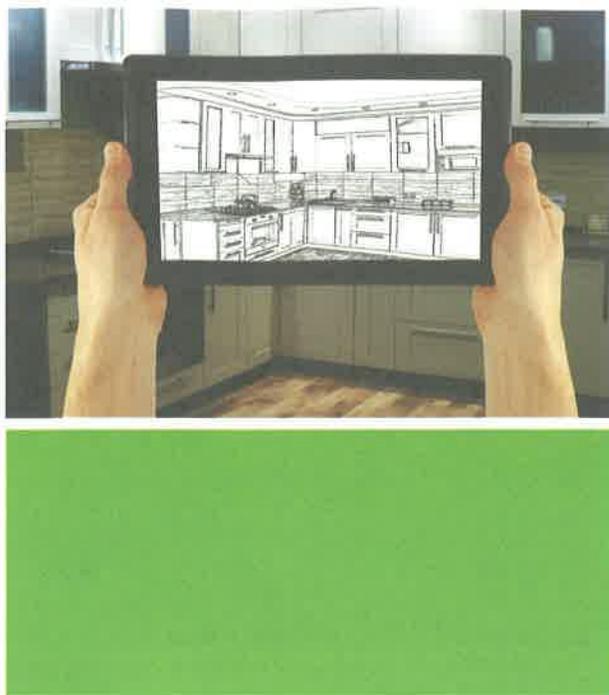
«Il m'a écrit que la réduction de superficie était normale», raconte-t-il. Stupéfait, Alexandre rouspète, mais il reçoit vite une lettre de menaces «pseudolégale» de la part du promoteur, qui affirme qu'il exigera 20 000\$ en cas de rupture du contrat. Et qu'Alexandre ne pourra pas récupérer l'acompte de 30 000\$ déjà versé. Aïe!

Les variations de superficie constituent la principale déception des acheteurs de condo sur plan. «C'est très fréquent», affirme M^e Yves Joli-Cœur, avocat spécialisé en copropriété et secrétaire général du Regroupement

des gestionnaires et copropriétaires du Québec. «En théorie, il ne devrait pas y avoir de différence. Mais trop souvent, en cours de construction, des changements sont apportés.» Une canalisation supplémentaire par-ci, un conduit de ventilation ou une cage d'escalier par-là... Chaque fois, les condos perdent de précieux pieds carrés, laissant les propriétaires frustrés.

Sur le plan légal, les promoteurs peuvent mesurer les unités comme bon leur semble. Et la plupart vendent les futures copropriétés en se basant sur la superficie brute, c'est-à-dire qui englobe tant l'épaisseur des murs que les placards, et parfois même les balcons! Gardez en tête que vous vivrez dans la superficie habitable «nette», qui sera évidemment moindre.

Si la superficie finale est différente de celle promise – soyez sûr de comparer brute avec brute, nette avec nette –, vous pouvez poursuivre le promoteur devant les tribunaux. «La Cour d'appel a reconnu qu'il s'agissait d'un manquement à la Loi sur la protection du consommateur, indique M^e Joli-Cœur. Le problème, poursuit-il, c'est que les indemnités ne sont pas balisées. Si le condo est 20% plus petit, vous n'ob-



tiendrez pas un remboursement de 20% du prix d'achat.»

Par exemple, en 2011, un juge a condamné un constructeur à verser 9000\$ pour avoir manqué à son obligation d'informer l'acheteur que sa copropriété pourrait être 20% plus petite que prévu. En 2008, un vendeur a aussi dû rembourser un dépôt de 30000\$ à un acheteur dont le condo avait perdu 22% de la superficie promise.

Reste que plusieurs promoteurs inscrivent dans le contrat préliminaire que la superficie peut varier d'un pourcentage allant jusqu'à 20%! Si vous le signez, vous n'aurez aucun recours en cas de variation en deçà de ce chiffre.

En attendant un cadre législatif plus contraignant pour les promoteurs, votre meilleure protection demeure de lire le contrat d'achat préliminaire ainsi que la note d'information qui l'accompagne. Si vous voulez des mesures spécifiques pour votre condo, insistez pour les inclure dans le contrat et négociez un pourcentage de variation acceptable. Plus les clauses seront précises, mieux vous pourrez vous défendre en cas de litige.

L'aventure d'Alexandre s'est plus ou moins bien terminée. Menacé de pour-

suites, le promoteur a rompu le contrat et lui a remis une partie du dépôt, soit 25000\$ sur 30000\$. «En ajoutant les frais d'avocat, j'ai perdu 7000\$, dit Alexandre. Et je vis toujours en location dans un petit appartement!»

2 Retards de livraison

Imaginez: vous ne renouvelez pas le bail de votre appartement, car vous avez acheté un condo sur plan dans lequel vous êtes censé emménager en juin. Quelques semaines avant la date de réception prévue, vous apprenez que le logement ne sera prêt qu'en octobre, voire pour Noël... Vous voilà à la rue avec tous vos biens!

Hélas, la livraison d'une copropriété peut être retardée pour de multiples raisons: surprises dans la nature du terrain, problèmes de main-d'œuvre, sinistre sur le chantier... Même le financement de l'immeuble peut engendrer des délais, car les banques exigent généralement que 50 à 60% des unités soient vendues avant d'accorder un prêt pour la construction.

Bien que certains plans de garantie dédommagent l'acheteur en cas de retard de livraison de maisons neuves, les délais sont source de chicane: le site

EN CONFLIT D'INTÉRÊTS?

Lorsque Jean Dion a vécu des problèmes de plancher dans son condo acheté sur plan en 2008, ce résident de Québec a décidé de se battre devant les tribunaux. «En trois ans, je me suis monté une facture de 30000\$ en frais d'avocats et d'experts», se rappelle-t-il. Le tout s'est terminé avec une entente hors cour. Et Jean Dion est devenu depuis président de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction.

Selon lui – et de nombreux acheteurs insatisfaits –, il n'est pas normal que Qualité Habitation et La Garantie Abrisat, les entreprises qui gèrent le plan de garantie obligatoire, soient les propriétés respectives de l'Association de la construction du Québec et de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), deux regroupements d'entrepreneurs. «Les consommateurs ne sont pas protégés», dit-il. Car, croit-il, les administrateurs favoriseraient plutôt leurs membres, les entrepreneurs.

Ronald Ouimet, directeur général adjoint de La Garantie Abrisat, balaie cette critique. Certes, ce plan est géré par l'APCHQ, qui regroupe 17000 entreprises de la construction. Or, «l'insatisfaction des acheteurs concerne davantage ce qui n'est pas couvert» que le processus décisionnel en soi, dit-il. Du côté de Qualité Habitation, Jean-Louis Dubé affirme que c'est normal que les entrepreneurs soient impliqués dans les garanties, tout comme les ordres professionnels ont leur comité de discipline. Or, il y a une différence entre un ordre professionnel qui doit servir le grand public, et un regroupement professionnel, dont la mission est de défendre ses membres...

Tous deux soulignent que leur organisation surveille les promoteurs accrédités, notamment en vérifiant leurs finances et en procédant à des inspections de chantier. Le nombre d'inspections annuel varie selon le type de projet, l'expérience et l'historique des promoteurs, disent-ils.

Dans le cadre de la refonte du plan de garantie obligatoire, des associations réclament que l'administration soit mise entre les mains d'un organisme indépendant. Reste à voir quelle voie privilégiera la Régie du bâtiment du Québec.

ZOOM SUR L'ARBITRAGE

Il existe trois organismes spécialisés en arbitrage autorisés par la Régie du bâtiment du Québec : le Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), Soreconi et le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure. L'arbitrage ne peut être refusé si l'on dispose de la garantie obligatoire, mais peut l'être avec les garanties optionnelles.

Avec la garantie obligatoire, la demande d'arbitrage coûte rarement plus de 100\$ au consommateur. «Si la demande est déposée après 30 jours suivant la décision, l'arbitre juge si le délai est raisonnable», explique M^e Michel Jeannot, arbitre et président du CCAC, qui rend chaque année une quarantaine de décisions. L'arbitre détermine ensuite si le vice est couvert ou non par le plan de garantie. Le fardeau de la preuve appartient à celui qui demande l'arbitrage. «Si vous soutenez qu'il y a un problème avec la plomberie, vous devrez convoquer un plombier pour qu'il témoigne comme expert, fournir les factures, etc.», prévient M^e Michel Jeannot.

La décision, qui est rendue en moyenne en 80 à 95 jours, est «finale et sans appel». Un promoteur reconnu fautif devra effectuer les travaux à ses frais. S'il refuse – ce qui lui ferait perdre son accréditation au plan de garantie – ou si l'entreprise n'existe plus, ce qui est fréquent dans le milieu de la construction, l'administrateur du plan de garantie doit payer.

Les consommateurs peuvent se défendre eux-mêmes lors de l'arbitrage, «mais quand l'enjeu vaut 20000\$, mieux vaut consulter un avocat pour mettre toutes les chances de votre côté», suggère M^e Michel Jeannot. D'autant plus que les administrateurs et les promoteurs connaissent le processus d'arbitrage... et ses lacunes. «Il y a une zone grise entre le vice caché et le vice de construction», souligne l'arbitre. Comme le premier est couvert moins longtemps que l'autre, le promoteur aura intérêt à démontrer que le problème appartient à cette catégorie.



M^e Yves Joli-Cœur, avocat spécialisé en copropriété et secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

de la Régie du bâtiment du Québec (RBO) répertorie une trentaine de demandes d'arbitrage à ce sujet depuis 2002.

N'hésitez pas à aborder la question des délais avec le promoteur et à négocier des clauses au contrat préliminaire pour préciser les compensations auxquelles vous aurez droit en cas de retard. Mais rappelez-vous que la seule assurance que vous avez contre les délais de livraison, c'est d'acheter une propriété déjà construite!

3 Vices et garanties

Vous avez enfin les clés de votre condo neuf, mais voilà que vous découvrez que votre plancher de bois franc gondole... Bonne nouvelle: si vous avez acheté votre copropriété dans un immeuble de quatre «parties privatives superposées» et moins – généralement quatre étages et moins –, elle est couverte en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la RBQ. Cette garantie est administrée par Qualité Habitation et La Garantie Abrisat qui, malgré des noms différents, offrent la même protection. La Garantie des maisons neuves, qui s'applique aussi aux condos, a perdu son accréditation en juin 2013. Les propriétaires déjà protégés par cette garantie le demeurent, mais aucune nouvelle construction n'est couverte par elle.

Si vous avez plutôt choisi une unité dans un immeuble de plus de quatre étages ou

dans un bâtiment rénové et transformé en copropriétés, le promoteur n'a pas l'obligation d'offrir un plan de garantie. C'est pourquoi, avant d'acheter, il faut vous assurer qu'il y en a un, conseille Jean-Louis Dubé, directeur général de Qualité Habitation, entreprise dont l'unique actionnaire est l'Association de la construction du Québec, et qui offre aussi des plans optionnels. «Même si elle ne sera pas aussi complète que la garantie obligatoire, vous aurez au moins une protection», affirme-t-il.

Mais attention à la confusion, prévient Élise Beauchesne, associée fondatrice de SolutionCondo, une entreprise qui offre des outils de gestion et de comptabilité pour copropriétés. «Il n'y a pas de distinction claire entre les garanties. Les gens qui cherchent sur Internet tombent souvent sur la garantie obligatoire, alors qu'ils sont peut-être couverts par un plan privé optionnel.» Et plusieurs clauses varient. Alors, si vous vous apprêtez à acheter et hésitez entre deux projets, lisez les deux documents au complet pour vous faire une idée.

En cas de réclamation, il faut déclarer les problèmes par écrit au promoteur et à l'administrateur du plan de garantie, généralement dans les six mois suivant leur détection. Une décision est ensuite rendue en faveur du consommateur ou du promoteur.

Un propriétaire – ou un promoteur – insatisfait du verdict de l'administrateur du plan de garantie peut demander l'arbitrage (voyez l'encadré «Zoom sur l'arbitrage»).

4 Difficultés à se défendre

Si l'une des parties s'oppose à l'arbitrage – ce qui est fréquent –, le plaignant doit se tourner vers les tribunaux. Hélas, le Code civil du Québec manque de dents pour protéger les consommateurs, croit M^e Yves Joli-Coeur. Une situation qui l'exaspère, d'autant plus que «des milliers de personnes se font flouer au moment d'acheter dans le neuf».

En 2009, le Groupe de travail sur la copropriété (GTC) a d'ailleurs été chargé de faire des recommandations pour améliorer la protection du public en matière de copropriété. Dans son rapport remis en 2011 au ministère de la Justice et à la Chambre des notaires, le GTC propose des modifications au Code civil qui aideraient les potentiels acheteurs de condo sur plan à faire un choix plus éclairé.

Ce document a débouché sur la création du Comité consultatif sur la copropriété, qui a remis son rapport au ministère de la Justice et à la Chambre des notaires en novembre 2012. Il maintient l'essentiel des recommandations du GTC, et va même plus loin sur de nombreux aspects. Il suggère entre autres d'obliger le vendeur à inscrire au contrat préliminaire la superficie du condo ainsi que la méthode utilisée pour la mesurer.

Ce document «est à l'étude afin d'évaluer les portées juridiques et financières des recommandations», indique Janine Lahaie, conseillère en communication au ministère de la Justice. Aucun délai n'a été fixé pour rendre une décision.

Par ailleurs, la Régie du bâtiment procède à la refonte du plan de garantie obligatoire. Plusieurs options sont étudiées, dont la possibilité d'élargir la couverture à tous les immeubles neufs, peu importe leur nombre d'étages. Le nouveau règlement devrait être adopté à l'automne 2013.



GUIDE PRATIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Tout sur la vie en condo.

www.pv.ca/guide_copropriete

CONDO: MYTHES ET RÉALITÉS

10 choses à savoir avant d'acheter.

www.pv.ca/condos_mythes

COPROPRIÉTÉ DIVISEE OU INDIVISEE?

Comparez les avantages et inconvénients de chacune.

www.pv.ca/copropriete_indivisee

LE RAPPORT DU COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ

www.justice.gouv.qc.ca

► Publications ► Politiques, études et rapports
► 2012: Rapport du Comité consultatif sur la copropriété

ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

www.acqc.ca

PRÉCAUTIONS À PRENDRE

À qui avez-vous affaire ?

- Assurez-vous que le promoteur ou entrepreneur est en règle au moyen du «Registre des détenteurs de licence» sur le site de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ); vérifiez-y aussi, dans les sections «Les décisions arbitrales» et «Les décisions de la RBQ», si des décisions ont été rendues en sa défaveur.
- Regardez s'il fait l'objet de plaintes sur le site de l'Office de la protection du consommateur (www.opc.gouv.qc.ca) et s'il fréquente souvent les tribunaux sur SOQUIJ (www.jugements.qc.ca), ou demandez l'aide d'un avocat.
- Le promoteur a-t-il réalisé d'autres projets? Contactez des propriétaires pour voir s'ils ont eu, ou ont, des problèmes.
- Gardez en tête qu'il est fréquent qu'une compagnie de construction ferme une fois un projet terminé, pour ensuite poursuivre ses activités sous un autre nom. Cette pratique, légale, complique la recherche sur les antécédents de l'entreprise et sur les poursuites judiciaires.

Quel est le plan de garantie ?

Sur le site de Qualité Habitation ou de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (GoMaison):

- Assurez-vous que le promoteur est accrédité par un plan de garantie obligatoire ou optionnel.
- Prenez connaissance de ce qui est couvert ou non (protection de l'acompte; frais liés à un retard de livraison; durée des garanties pour les malfaçons mineures, les vices cachés et les vices de construction menaçant la structure; nombreuses exclusions – aménagement paysager, stationnement, sols, etc.).

- Vérifiez la cote du promoteur auprès de l'administrateur du plan – cote basée sur l'historique du promoteur, la qualité des travaux effectués, les réclamations passées, etc. Ensuite, regardez bien la signification de celle-ci, car les appellations peuvent porter à confusion. Par exemple, chez Qualité Habitation, la cote la plus basse est «émérite», tandis que la plus haute est «platine».

Quel est le zonage ?

Le promoteur vous promet qu'un parc sera aménagé à côté de la copropriété ou qu'un nouvel immeuble ne viendra jamais boucher la vue que vous avez de votre salon? Sur le site de votre ville ou en allant à l'hôtel de ville pour avoir accès à des documents à jour, vérifiez le zonage des terrains adjacents et s'il y a des projets en cours.

Qui peut vous aider pour l'inspection ?

Pour quelques centaines de dollars, engagez un inspecteur en bâtiment, de préférence membre d'un ordre professionnel – architecte, ingénieur, technologue, évaluateur agréé –, pour vous accompagner lors de l'inspection «pré-occupation» de votre copropriété. Un condo neuf n'est pas nécessairement exempt de défauts: par exemple, la firme RMS a récemment décelé 31 lacunes à corriger dans une unité, dont un thermostat d'ambiance mal installé et une fissure dans une dalle de plancher.

