



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Projet de loi 76 visant principalement à accroître la qualité
de la construction et la sécurité du public

22/10/2024

Table des matières

Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.....	2
Introduction.....	3
Une réforme insuffisante qui ne répond pas aux attentes des copropriétaires.....	3
Absence de consultation du RGCQ	3
Problèmes non abordés par le Projet de loi 76	3
Une revendication historique ignorée.....	4
Appel à une Révision du Projet de loi	4
Un cadre théorique sans portée pratique	4
Qui sera le bénéficiaire des inspections projetées?	5
Comparaison avec la garantie décennale française	6
Une durée de protection insuffisante au Québec	7
Des recours toujours aussi complexes et coûteux	8
Les assureurs sont réticents à assurer le marché de la copropriété	8
Mémoire du Barreau du Québec de 1996 : une mise en garde toujours d'actualité.....	8
Une réforme nécessaire, mais incomplète	9
Recommandations.....	9
Conclusion.....	10

Mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) sur le Projet de loi n° 76

Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec œuvre à l'amélioration de la gouvernance dans le domaine de la copropriété en fournissant information et formation au grand public ayant opté pour ce mode d'habitation, ainsi qu'aux administrateurs et gestionnaires, et ce, depuis 1999.

Introduction

Une réforme insuffisante qui ne répond pas aux attentes des copropriétaires

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) salue la volonté du gouvernement d'accroître le contrôle de la qualité dans la construction des bâtiments résidentiels. Toutefois, le RGCQ exprime certaines réserves à l'égard du Projet de loi 76, récemment déposé à l'Assemblée nationale par le ministre du Travail, M. Jean Boulet. Ce projet, intitulé *Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public*, présente certes des intentions louables, mais il comporte de sérieuses lacunes, notamment en ce qui concerne la protection des copropriétaires d'immeubles en copropriété divise.

Absence de consultation du RGCQ

Il est regrettable que le RGCQ n'ait pas été sollicité pour participer aux **consultations** lors de l'élaboration de ce projet de loi, en particulier auprès de la **Régie du bâtiment du Québec (RBQ)**. Ce manque de dialogue pourrait expliquer pourquoi certaines réalités propres aux copropriétés divisées et aux gestionnaires de copropriétés n'ont pas été pleinement prises en compte.

Problèmes non abordés par le Projet de loi 76

Bien que la vaste majorité des immeubles nouvellement construits destinés à la copropriété divise soient des bâtiments à ossature de bois de taille relativement modeste, la [surveillance des chantiers, notamment dans les grandes tours résidentielles, représente un enjeu fondamental](#) que le RGCQ souhaite voir renforcée dans le projet de loi. Ces projets complexes nécessitent un suivi rigoureux pour garantir la qualité des travaux et la sécurité des occupants. Une surveillance plus exhaustive permettrait de prévenir les malfaçons et vices de construction, de s'assurer du respect des normes en vigueur, et de limiter les coûts futurs liés à d'éventuelles réparations. La taille et la complexité de ces projets imposent une vigilance accrue, afin d'éviter des vices qui pourraient affecter la stabilité financière des copropriétés.

De façon complémentaire, le RGCQ estime qu'il est essentiel d'élargir le plan de garantie obligatoire à toutes les nouvelles constructions d'immeubles en copropriété divise. Actuellement, cette protection est réservée aux seuls petits immeubles, ce qui crée une disparité regrettable entre les copropriétaires. Ceux des grandes tours, souvent protégés uniquement par les dispositions du *Code civil du Québec* relatives aux malfaçons, doivent se tourner vers des recours judiciaires longs et coûteux, qui s'avèrent souvent insuffisants. En étendant ce plan de garantie, on assurerait une meilleure protection à tous les copropriétaires, quel que soit le type d'immeuble, tout en renforçant la confiance envers la qualité des constructions.

Une revendication historique ignorée

Depuis 1999, le RGCQ milite pour l'élimination d'une discrimination injustifiable qui persiste encore aujourd'hui : [l'absence d'une garantie obligatoire pour les immeubles en copropriété divisé de plus de quatre étages](#) (en fait, quatre parties privatives superposées, excluant les espaces de garage et de rangement). Cette situation crée une dichotomie inacceptable entre les copropriétaires protégés par le plan de garantie obligatoire et tous les autres. Cette distinction fragilise les copropriétaires de grands immeubles, qui ne bénéficient pas des mêmes protections que ceux des petits immeubles, alors que les enjeux liés à la qualité de construction et aux coûts de réparation sont souvent bien plus considérables. Le Projet de loi 76, malgré ses intentions louables, n'apporte aucune réponse à cette revendication historique, laissant ainsi un grand nombre de copropriétaires dans une situation précaire face aux malfaçons et vices de construction.

Appel à une Révision du Projet de loi

Le RGCQ invite le gouvernement à prendre en compte ses **propositions**, afin de s'assurer que la législation réponde pleinement aux besoins des **copropriétaires** et des **administrateurs** de copropriétés. Le RGCQ réitère sa disponibilité à **collaborer** à l'amélioration du cadre législatif entourant la gestion des copropriétés au Québec.

Un cadre théorique sans portée pratique

Le Projet de loi 76 aborde bon nombre de sujets, comme des modifications relatives à l'émission des licences d'entrepreneurs, la médiation et l'arbitrage des différends relatifs à un plan de garantie, une bonification des renseignements devant être inscrits dans les registres publics tenus par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), ou un nouveau régime de sanctions administratives pécuniaires applicables en cas de manquement à la *Loi sur le bâtiment* ou un de ses règlements. Cela dénote à notre avis qu'un sérieux coup de barre s'imposait, en vue de redresser cet important secteur d'activités économiques, mais le projet de loi actuel ne va pas assez loin pour vraiment améliorer la situation.

Nos propos de ce jour ne porteront pas sur l'ensemble des mesures mises de l'avant par le Projet de loi 76. Nous laisserons aux autres intervenants le soin de se prononcer sur ces différentes propositions, pour nous concentrer sur celles qui visent plus directement le domaine de la copropriété divisée.

Ainsi, l'article 16 du Projet de loi 76 prévoit la mise en place éventuelle de visites d'inspection des travaux, à trois étapes charnières des chantiers de construction. Ces inspections viseraient plusieurs domaines et des éléments spécifiques à inspecter, couvrant divers composants, tels l'infrastructure (fondation et sol), l'architecture, la plomberie, l'électricité et les systèmes de contrôle des incendies, d'après la documentation du gouvernement rendue publique le 20 septembre dernier. Ce document laisse toutefois entrevoir que ces trois inspections de courte durée s'avèreraient loin de constituer la surveillance des chantiers que le RGCQ réclame. [Ainsi, l'unique stipulation](#)

Mémoire du RGCQ | Projet de loi 76 visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public

dans le [Projet de loi à l'effet que les travaux de construction doivent être inspectés à au moins 3 étapes charnières soulève bon nombre de soucis et d'interrogations](#). Il est d'abord prévu que ces étapes ne seront déterminées qu'ultérieurement, par un règlement de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) à venir d'ici deux ans à compter de l'adoption de la Loi. Ce seul délai nous laisse pour le moins perplexe. Quant à savoir en quoi consisteront ces inspections, le projet de loi n'en dit mot.

Par ailleurs, le Projet de loi mentionne que les inspections devront être réalisées par un ingénieur, un architecte, ou encore par une « personne reconnue » par la RBQ. Or, cette notion de "personne reconnue" demeure imprécise et soulève de sérieux doutes quant à la compétence et l'autorité conférées à cet organisme pour désigner une personne qui serait habilitée à effectuer ces inspections. En fait, plusieurs se questionnent quant à savoir ce qui se cache derrière cette expression. Quels critères seront utilisés par la RBQ pour « reconnaître » une personne, autre qu'un ingénieur et un architecte, qui eux sont régis par un Ordre professionnel doté d'un fonds d'indemnisation, en plus d'être soumis à des règles déontologiques et de disposer d'assurances professionnelles. Nous sommes d'avis qu'une telle « personne reconnue » devrait nécessairement être aussi un professionnel de bâtiment. Il faudrait également que toutes ces personnes détiennent minimalement une assurance responsabilité civile.

En fait, nous nous interrogeons sur la capacité de la RBQ à désigner des personnes compétentes, alors que cet organisme a été durement critiqué pour son inefficacité, dans un rapport du Vérificateur général du Québec publié, en juin 2021. Ce rapport accablant soulignait que, selon la *Loi sur le bâtiment*, une licence de la RBQ devrait garantir la qualité et la confiance du public, en assurant la compétence, la probité et la solvabilité des entrepreneurs. Cependant, le rapport concluait malheureusement que la RBQ ne prenait pas tous les moyens nécessaires pour atteindre cet objectif. Toutes ces lacunes auraient-elles bel et bien été corrigées aujourd'hui?

Quoi qu'il en soit, nous considérons que de confier à la RBQ le pouvoir de désigner des « personnes reconnues » comme étant qualifiées pour superviser des inspections critiques, sans connaître les critères et paramètres qui serviront à cette reconnaissance, suscite de vives inquiétudes légitimes. Par ailleurs, [le fait de devoir attendre jusqu'à deux ans pour la publication du premier règlement de la RBQ, repousse encore davantage la mise en place de mesures concrètes pourtant nécessaires](#). Il est essentiel que ces questions soient mises de l'avant et clarifiées, pour enfin garantir que la qualité des constructions en copropriété divise soit effectivement améliorée et protégée.

Qui sera le bénéficiaire des inspections projetées?

En fait, le **Projet de loi 76** propose essentiellement un cadre théorique, dont les détails concrets restent à préciser. Parmi les mesures énoncées figure, comme nous le mentionnions, l'obligation pour les **promoteurs** ou **constructeurs-propriétaires** de

réaliser trois inspections à des « **moments charnières** », qui, pour l'instant, ne sont ni identifiés ni définis. Pour obtenir des précisions, il faudra attendre la publication du premier règlement de la **Régie du bâtiment**, une démarche qui pourrait prendre jusqu'à deux ans. En effet, le projet de loi prévoit que ce futur règlement déterminera, entre autres, les **catégories de bâtiments, équipements, installations ou travaux de construction** concernés par ces obligations, ainsi que les modalités du processus d'inspection. Cependant, dans ce cadre encore flou, une question légitime se pose : **qui bénéficiera réellement de ces inspections?** S'agira-t-il essentiellement du promoteur ou, par la suite, du **syndicat de copropriétaires**?

Il est évident que le **promoteur** ou le **constructeur-propriétaire** en sera le premier bénéficiaire, puisque les inspections et l'émission des **attestations de conformité** se dérouleront pendant les travaux, à un moment où le **syndicat** n'existe toujours pas. Cependant, il est essentiel que la loi prévoie explicitement le **transfert du bénéfice** de ces attestations au syndicat, lors de la **passation des pouvoirs** à l'assemblée de transition, comme le stipulent les articles 1104 et suivants du *Code civil du Québec*.

Quant aux **copropriétaires**, leur situation reste également incertaine : **seront-ils aussi bénéficiaires** de ces inspections? Une clarification à ce sujet serait nécessaire pour s'assurer que toutes les parties prenantes soient protégées et pleinement informées des garanties liées à la construction de leur immeuble.

Comparaison avec la garantie décennale française

Le Projet de loi 76 présente une autre lacune significative, en ne prévoyant pas une couverture adéquate pour les copropriétés en hauteur, ce qui contraste vivement avec le modèle français de garantie décennale. Ce régime impose une protection universelle aux propriétaires, **sans distinction de taille ou de hauteur des bâtiments**. En effet, la garantie décennale, obligatoire pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'immeubles détenus en copropriété, couvre pendant dix ans les vices ou malfaçons compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à son usage. Cette protection s'étend même aux copropriétés en hauteur, assurant ainsi une égalité de traitement entre tous les types d'habitations et une responsabilité accrue des professionnels envers les propriétaires actuels et futurs.

Il est crucial de souligner que cette garantie engage la responsabilité de tous les acteurs du secteur de la construction, qu'il s'agisse de lotisseurs, promoteurs, architectes ou maîtres d'œuvre, dès le début des travaux. Elle couvre non seulement les dommages à la structure de l'ouvrage, mais aussi les défauts affectant ses équipements essentiels, ou encore les malfaçons rendant l'immeuble inhabitable. À titre d'exemples, des fissures importantes ou des défauts d'étanchéité peuvent être inclus dans le cadre de cette garantie.

De plus, l'audit réalisé en France, avant l'expiration de la garantie décennale, revêt une importance capitale. Cela permet de détecter les anomalies pouvant affecter la stabilité ou l'usage de l'ouvrage, et offre ainsi aux propriétaires l'occasion de demander les réparations nécessaires avant l'expiration de la garantie. Cette approche assure une meilleure sécurité à long terme pour les propriétaires, tout en renforçant la pérennité du patrimoine bâti.

Or, le Projet de loi 76, en excluant les copropriétés en hauteur de l'obligation de souscrire à un plan de garantie, perpétue une inégalité dans la protection des propriétaires québécois. Alors que la France assure une couverture égale à tous les propriétaires, indépendamment de la taille ou du type de l'immeuble, les copropriétaires d'immeubles de plus de quatre étages au Québec se retrouvent dans une situation vulnérable. Le maintien de cette exclusion soulève des questions quant aux ambitions minimales de cette législation, qui ne parvient pas à répondre aux besoins essentiels de protection dans ce secteur de l'habitation.

Ainsi, bien que le projet de loi 76 introduise une obligation pour l'entrepreneur ou le constructeur-propriétaire de faire inspecter les travaux à des étapes clés non précisées, cette mesure reste insuffisante, face à l'enjeu global de la protection des propriétaires. La simple obligation de respecter un plan d'inspection et d'obtenir une attestation de conformité au Code de construction, bien qu'importante en soi, ne garantit pas une protection adéquate contre les défauts structurels ou les malfaçons sur le long terme. Quant à l'obligation de conclure un contrat avant d'entreprendre les travaux, qui sera encadrée par un règlement éventuel de la Régie du bâtiment du Québec, elle laisse planer des incertitudes quant aux catégories de bâtiments concernées et aux conditions d'application.

En somme, le Projet de loi 76, dans sa forme actuelle, nous apparaît incomplet et insuffisant. On y décèle un manque d'ambition pour véritablement répondre aux sérieux défis du secteur de la construction au Québec, particulièrement dans le secteur de la copropriété. Un renforcement de ses dispositions s'avère essentiel pour garantir une protection plus large et plus équitable pour tous les propriétaires, [quelle que soit la hauteur ou la nature de leur bâtiment](#).

Une durée de protection insuffisante au Québec

Le plan de garantie actuel au Québec offre une couverture limitée dans le temps. Les malfaçons mineures ne sont couvertes que pendant un an, tandis que les malfaçons majeures sont couvertes pendant cinq ans. Cela est nettement insuffisant, face à la **garantie décennale** française, qui s'étend comme il se doit sur **dix ans**. Cette durée de couverture en France permet aux propriétaires de bénéficier d'une protection solide et durable contre les malfaçons, bien après la réception des travaux. Au Québec, la courte

période de protection laisse de nombreux copropriétaires sans défense après seulement quelques années.

Des recours toujours aussi complexes et coûteux

Le Projet de loi 76 échoue à proposer des solutions pratiques pour améliorer l'accès aux recours des copropriétaires en cas de vices ou de malfaçons dans les immeubles de plus grande dimension. Actuellement, les copropriétaires concernés par des défauts de construction doivent se tourner vers les tribunaux, ce qui se traduit souvent par des procédures judiciaires longues, coûteuses et stressantes. Le projet de loi ne simplifie en rien l'accès à des mécanismes de règlement plus rapides et moins onéreux pour tous. Les copropriétaires de grands immeubles se retrouvent toujours prisonniers d'un système de protection limité, sans recours simple et efficace contre les entrepreneurs négligents.

Les assureurs sont réticents à assurer le marché de la copropriété

L'obligation pour les syndicats de copropriétaires de souscrire une assurance est essentielle, car sans cette couverture, il n'y a pas de marché de revente. La valeur intrinsèque du patrimoine immobilier des copropriétaires repose donc sur cette obligation légale, et sur la capacité des syndicats à trouver des assurances à prix raisonnables, avec des primes et des franchises qui demeurent abordables. La loi impose donc aux syndicats de copropriétaires d'assurer leur immeuble, et la plupart des déclarations de copropriété en font également une exigence. Cette obligation s'explique par la mission première du syndicat, qui est d'assurer la conservation et la pérennité de l'immeuble. Le législateur lui a reconnu un intérêt assurable pour garantir que les copropriétaires soient protégés contre les pertes financières significatives en cas de sinistres affectant les parties communes ou privatives.

Toutefois, dans la pratique, les conséquences d'une mauvaise qualité de construction viennent compliquer l'accès à cette couverture. Les assureurs se basent sur des données historiques montrant la piètre qualité des travaux, dans de nombreux cas, et deviennent réticents à couvrir les risques liés aux nouvelles constructions. Cette réticence est encore plus prononcée pour les copropriétés, où les risques sont plus élevés, par la force des choses. Par conséquent, dans les nouvelles constructions d'immeubles en copropriété, nous avons vu certains assureurs imposer des franchises bien plus élevées, parfois même le double de celles des immeubles unifamiliaux ou des copropriétés plus anciennes, ce qui augmente significativement les coûts pour les copropriétaires.

Mémoire du Barreau du Québec de 1996 : une mise en garde toujours d'actualité

Déjà en mars 1996, le Barreau du Québec soulignait dans un mémoire que le plan de garantie alors proposé laissait de côté une proportion appréciable d'acheteurs, soit les acquéreurs d'unités en copropriété divisée dans des bâtiments de plus de quatre parties privatives superposées (outre les stationnements ou espaces de rangement). Le Barreau exprimait alors son inquiétude face au risque que « les entrepreneurs les moins fiables

Mémoire du RGCQ | Projet de loi 76 visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public

s'orientent davantage vers la construction de condos en hauteur », où les consommateurs étaient moins protégés. Or, cette situation demeure une réalité en 2024. Cette mise en garde d'alors de la part du Barreau du Québec est d'autant plus pertinente aujourd'hui, alors que le Projet de loi 76 ne corrige pas cette faille structurelle. En continuant d'exclure les copropriétés en hauteur du plan de garantie obligatoire, le projet de loi contribue à maintenir une iniquité entre copropriétaires.

Une réforme nécessaire, mais incomplète

Le RGCQ exhorte le gouvernement à revoir en profondeur le Projet de loi 76, afin qu'il réponde aux véritables enjeux de la copropriété au Québec. La surveillance des chantiers de construction doit constituer un véritable gage de fiabilité et de qualité des bâtiments. Et l'élargissement du plan de garantie obligatoire à toutes les constructions en copropriété divise, sans distinction de taille ou de hauteur, doit être au cœur de cette réforme. Il est essentiel de mettre en place un cadre réglementaire qui assure enfin une véritable protection des copropriétaires.

Nous demandons également une simplification de l'accès aux recours pour les syndicats de copropriétaires et une clarification rapide des critères d'inspection et des normes de construction applicables. Les copropriétaires québécois méritent une protection équitable et adéquate face aux risques de vices et de malfaçons, et ce projet de loi, dans sa forme actuelle, est loin de répondre à ces exigences pourtant essentielles.

Recommandations

1. **Élaboration immédiate d'un règlement étendant le plan de garantie obligatoire** à tous les immeubles en copropriété divise, quel que soit le nombre d'étages.
2. **Simplification de l'accès aux recours** pour les copropriétaires, en créant des mécanismes de règlement des litiges plus rapides, accessibles et moins coûteux, pour éviter les procédures longues et coûteuses.
3. **Instauration d'une protection de dix ans**, comme la garantie décennale française, pour assurer la pérennité des constructions et la protection des copropriétaires.
4. **Mise en place d'un véritable plan de surveillance des chantiers.**

Le RGCQ reste disponible pour contribuer à toute consultation ou révision du projet de loi et offrir son expertise en matière de gestion de copropriété, afin d'assurer que les copropriétaires du Québec soient enfin protégés de manière adéquate, sérieuse et équitable.

Conclusion

Le Projet de loi 76 marque une volonté louable d'améliorer la qualité de la construction au Québec, mais il nous apparaît insuffisant pour répondre aux défis pressants du secteur de la copropriété. Le délai de 2 ans accordé à la Régie du bâtiment du Québec pour mettre en place des mesures concrètes est beaucoup trop long. Durant cette période, de nombreux immeubles continueront à être construits sans véritable contrôle de qualité, exacerbant une crise de confiance déjà palpable. Cette perte de confiance dans la copropriété en tant que mode d'habitation est inquiétante, d'autant plus que le Québec fait face à une pénurie de logements. Si les mesures proposées ne sont pas rapidement renforcées, les copropriétaires risquent de se tourner vers la location, abandonnant l'idée de devenir propriétaires en titre. Le manque de confiance est déjà perceptible chez les assureurs, qui, confrontés aux nombreux défauts de construction et à l'absence de garanties solides, ont augmenté de façon significative les franchises et les primes d'assurance. Ce surcoût pèse lourdement sur le portefeuille des Québécois.

Le RGCQ juge nécessaire de rappeler ces paragraphes que l'on retrouve à la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, publiée en 2022, à la page 18 :

« Sur le plan de l'habitation, nous reconnaissons qu'il faut accroître l'offre de **logements de qualité**, accessibles et abordables répondant à une diversité de besoins, notamment en diversifiant les types de bâtiments résidentiels offerts sur le marché, en assurant leur accessibilité universelle et en favorisant le développement d'unités d'habitation accessoires et intergénérationnelles.

(...)

Afin de léguer des milieux de vie distinctifs qui participent au mieux-être des collectivités, il est essentiel que la qualité architecturale devienne un réflexe, qu'elle soit intrinsèque à tout projet, de la plus petite à la plus grande échelle. » (Caractères gras ajoutés)

Or, qui dit « qualité architecturale » doit nécessairement dire aussi « qualité de construction », C'est pourquoi le RGCQ rappelle au gouvernement que les mesures actuellement énoncées dans le Projet de loi 76 en vue d'accroître la qualité de la construction résidentielle se doivent d'aller plus loin et de viser à [assurer la qualité de la construction](#).

Par ailleurs, rappelons qu'il y a 45 ans, le premier ministre du Québec, René Lévesque, exprimait fermement son souhait de voir les Québécois devenir un peuple de propriétaires plutôt que de locataires. Il voulait que chacun puisse vivre sous son propre toit et jouir de la stabilité d'une propriété. Ce rêve était partagé par Félix Leclerc, qui chantait la tristesse de ceux qui devaient toujours défendre les autres pour se loger convenablement. Dans cet esprit de préservation de cette vision éthique et progressiste, le gouvernement actuel

Mémoire du RGCQ | Projet de loi 76 visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public

a la responsabilité d'assurer que la copropriété demeure un mode d'habitation viable et attractif.

Le Projet de loi 76 doit non seulement protéger les copropriétaires actuels et futurs, mais également restaurer et renforcer la confiance du public. Cela est crucial pour éviter que les Québécois, découragés par des législations inadéquates, se détournent de la propriété pour redevenir des locataires. L'échec de cette protection entraîne déjà des répercussions concrètes, avec la hausse des primes d'assurance et des franchises, grevant les finances des ménages québécois.

La pérennité du patrimoine québécois, la protection de l'environnement à travers la densification du territoire, et la promotion de l'accession à la propriété dépendent d'un cadre législatif solide. Les récents scandales comme ceux d'Habitations Trigone et du Faubourg Boisbriand montrent les conséquences graves d'une législation incomplète. Pour garantir un avenir prometteur à la copropriété au Québec, il est impératif que ce projet de loi soit corrigé et renforcé, afin de redonner aux Québécois la confiance nécessaire pour devenir des propriétaires, et ainsi réaliser pleinement le rêve de René Lévesque.