



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS

**COMMENTAIRES
DE L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

Août 2017

INTRODUCTION

Le 14 juillet 2017, le ministère des Finances lançait une consultation afin de recueillir les commentaires des personnes intéressées concernant la bonification des règles relatives à l'assurance des copropriétés au Québec¹.

Selon l'annonce du ministère, cette consultation s'inscrit dans la suite des travaux entamés par le ministère de la Justice concernant la révision de l'ensemble des règles relatives à la copropriété.

C'est en 2009 que le ministère de la Justice en collaboration avec la Chambre des notaires du Québec mettait sur pied un *Groupe de travail sur la copropriété* dont l'objectif principal était de soumettre au gouvernement des recommandations afin d'assurer une meilleure protection du public en matière de copropriété.

En mars 2011, le *Groupe de travail* a soumis au gouvernement un rapport faisant état de lacunes tant au plan juridique que de la gestion de copropriétés résidentielles. Il contenait plusieurs recommandations pour pallier ces lacunes, notamment en ce qui a trait à la gestion et au fonctionnement des syndicats.

Le ministre de la Justice Jean-Marc Fournier a mené par la suite une consultation publique à laquelle l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'« **Ordre** ») a pris part en déposant un rapport écrit lors de la *Table ronde* tenue au printemps 2012 avec les divers organismes intervenants du milieu.

Le rapport synthèse final de ces travaux a été présenté par le *Comité consultatif sur la copropriété* au ministre de la Justice Bertrand St-Arnaud, en novembre 2012.

Le gouvernement souhaite maintenant clarifier les règles relatives spécifiquement à l'assurance des copropriétés, tant avant qu'après un sinistre. On souhaite introduire une série de changements législatifs pour mieux encadrer l'assurance des copropriétés.

Les évaluateurs agréés sont concernés dans leur pratique quotidienne par la gestion d'immeubles en copropriété, tant sous l'aspect de l'établissement des valeurs, notamment aux fins d'assurance, que sous l'aspect de la gestion et de la consultation.

C'est pourquoi, l'Ordre a pris connaissance des propositions soumises à la consultation avec grand intérêt.

¹ Communiqué de presse « *Le ministère des Finances lance une consultation sur les assurances en matière de copropriété* », 14 juillet 2017

Nous tenons à remercier le ministère des Finances de nous permettre **d'exprimer le point de vue de la profession d'évaluateur agréé sur certaines des modifications envisagées**. Nous soumettons également quelques observations additionnelles en ce qui a trait à la réforme de la gestion des copropriétés.

Notons enfin – et c'est important - que l'intervention de l'Ordre s'inscrit dans **la mission principale de protection du public** qui lui est dévolue, *via* le *Code des professions*.

* * *

COMMENTAIRES SUR LES CHANGEMENTS LÉGISLATIFS PROPOSÉS QUANT À L'ENCADREMENT DE L'ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS

1. Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil. À cette fin, les éléments suivants seraient prévus :

i. Remplacer l'expression « valeur à neuf » par « coût de reconstruction » afin notamment que le montant assuré permette en cas de perte totale de supporter non seulement les frais liés à la construction, mais aussi les services professionnels requis pour celle-ci.

➤ **Remplacer l'expression « valeur à neuf »**

L'Ordre appuie la recommandation de remplacer l'expression « *valeur à neuf* ».

Nous espérons que le fait de remplacer cette expression permettra, au moins en partie, de cesser d'amalgamer les notions de « *valeur marchande* » et « *valeur à neuf* », lesquelles réfèrent à des définitions différentes.

➤ **L'Ordre suggère l'utilisation de l'expression « valeur aux fins d'assurance »**

Aux fins de modification législative, l'Ordre suggère d'utiliser l'expression « *valeur aux fins d'assurance* », le concept qui englobe à la fois le coût de reconstruction, le coût de remplacement et le coût de reproduction plutôt que l'expression « *coût de reconstruction* », *plus spécifique*.

En effet, ces notions sont ainsi définies dans les *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (« **Normes** »),

Définitions:

« **VALEUR AUX FINS D'ASSURANCE** (EEV 4-07-2016) *La valeur aux fins d'assurance est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier.*

Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction, de remplacement ou de reconstruction du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu. »

*« **COÛT DE RECONSTRUCTION** (EEV 4-09-2016) Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment. En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction. En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement. »*

***COÛT DE REMPLACEMENT** (EEV 4-07-2016) Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire aux prix courants, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction actuelles, les concepts et les modes d'aménagement courant. On entend par « normes de construction actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.*

***COÛT DE REPRODUCTION** Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre identique. Il renferme les frais encourus pour la construction d'une nouvelle propriété qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables. »*

En matière d'évaluation, on parle du coût de remplacement lorsqu'il s'agit d'un immeuble moyen de qualité standard. Le coût de remplacement peut être établi pour tout bâtiment, peu importe son type ou sa qualité de construction. Le coût de remplacement est calculé en fonction du niveau de complexité de l'immeuble. Pour les bâtiments d'architecture simple un coût simplifié est utilisé. Or, pour les bâtiments possédants des caractéristiques complexes, un coût détaillé doit être calculé.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble patrimonial, on parle plutôt du coût de reproduction. Les églises transformées en copropriétés² en sont un exemple le plus représentatif.

Pour le même immeuble, le coût de *reproduction* - la reproduction exacte et identique avec les mêmes matériaux - sera généralement supérieur au coût de son *remplacement* par un immeuble d'une qualité et d'une utilité équivalentes.

Avant de déterminer la méthodologie à utiliser, l'évaluateur agréé doit aussi tenir compte de la réglementation en matière de zonage notamment en s'assurant du statut patrimonial issu du règlement de zonage pour chaque bâtiment.

² L'église Saint-Jean-de-la-Croix, l'église Beer-Sheba à Montréal, etc.

Pour un bâtiment situé dans un arrondissement historique, les normes de zonage peuvent exiger qu'une partie soit reconstruite à l'identique (par exemple, les fenêtres et les parements extérieurs), alors que le reste peut être remplacé. À différentes étapes, plusieurs instances seront impliquées aux fins de reconstruction d'un bâtiment historique (municipalité, ministère de la Culture, etc.)

Pour illustrer ces propos, le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282)* prescrit ce qui suit :

« 708. Une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 75 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause doit être reconstruite en conformité avec le présent règlement.

SECTION V RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION PATRIMONIALE

709. Malgré l'article 708, une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 75 % de sa valeur par suite d'un incendie ou d'une autre cause et constituant un bien culturel reconnu, un bien classé, une construction citée ou une construction située à l'intérieur d'un arrondissement historique ou d'un site historique au sens de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4), peut être reconstruite. La reconstruction doit être autorisée conformément au titre VIII. En plus des critères énoncés à l'article 713 du titre VIII, les travaux de reconstruction doivent tendre à reproduire, pour les éléments de la construction visibles de l'extérieur, les caractéristiques du bâtiment avant sa reconstruction ou sa réfection, ou ses caractéristiques originales.

Calculer un coût hybride entre un coût de remplacement et un coût de reproduction et faire les distinctions qui s'imposent fait appel à des connaissances, des compétences et cadre réglementaire qui ne sont pas à la portée de tous. Une erreur à cet égard pourrait induire un risque de sous-évaluation et, par conséquent, un déficit éventuel de couverture d'assurance. Les évaluateurs agréés, à titre de membres d'un ordre professionnel disposent de la formation et de l'encadrement normatif nécessaires à cet exercice.

➤ Permettre en cas de perte totale de supporter les services professionnels requis pour la reconstruction

L'Ordre appuie la recommandation d'inclure les services professionnels requis dans la liste des éléments à considérer dans l'établissement de la «valeur aux fins d'assurance»/«coût de reconstruction».

➤ **L'Ordre recommande d'inclure obligatoirement les frais de démolition et de déblayage**

Ces frais peuvent être considérables. Cependant, aujourd'hui, ils ne font pas partie des éléments obligatoires à considérer dans le calcul du coût. Si le législateur obligeait à inclure les frais de démolition et de déblayage à titre d'éléments obligatoires à considérer lors du calcul du coût par l'évaluateur agréé, ceci permettrait d'éviter des cas de préjudice et de manque de couverture.

Dans le cadre d'un mandat aux fins d'assurance, l'évaluateur agréé est tenu de préciser expressément avec son client (propriétaire ou assureur) les inclusions et les exclusions à traiter dans le calcul du coût et à en faire la liste complète dans son rapport (Norme 13, Règle 13.2, éléments 1 et 2).

L'Ordre propose un modèle d'une telle liste non exhaustive d'éléments qui sont habituellement inclus ou exclus des contrats d'assurance « standards » (Annexe 2 à la Norme 13). Les frais de démolition et de déblayage figurent sur cette liste.

1. Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil. À cette fin, les éléments suivants seraient prévus : [...]

iii. Introduire l'obligation pour le promoteur ou le syndicat de copropriétaires, selon le cas, de définir une « unité de référence » par rapport à laquelle serait déterminé ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à sa partie afin de minimiser les difficultés relatives à la détermination de l'étendue des couvertures respectives des contrats d'assurance du syndicat et du copropriétaire individuel. De plus, pour les cas où le syndicat aurait fait défaut de produire une telle définition et pour lesquels il n'y aurait pas de preuve documentaire adéquate de l'état initial des unités, la loi prévoirait la présomption qu'il n'y a alors pas d'améliorations et que les unités sont couvertes dans leur état actuel par le contrat du syndicat. Cette présomption minimiserait les débats en cas de sinistre et inciterait les syndicats à remplir leurs obligations.

L'Ordre appuie cette proposition. Le syndicat doit déterminer une unité de référence aux fins d'assurance qui représente le standard initial de qualité en termes d'aménagement, de finition, de plomberie, etc.

Il est plus facile de le faire pour les bâtiments neufs. Cependant, cet exercice peut s'avérer plus difficile pour les bâtiments transformés ou convertis en copropriétés. En cas de bâtiment neuf, l'évaluateur dispose des plans d'architecte qui présentent le bâtiment avec ses composantes de base livrées par le promoteur. Si l'immeuble est converti, les standards de base peuvent varier d'une unité à l'autre en fonction des éléments conservés de l'ancien

bâtiment et des travaux effectués par les copropriétaires. Les plans détaillés dans ce dernier cas sont aussi souvent absents.

Cette difficulté pourrait être résolue en partie par l'imposition d'une obligation aux promoteurs de fournir les plans des bâtiments tels que construits. Les plans initiaux prévoient les standards de base, alors que les améliorations pourraient être apportées par la suite à la guise des copropriétaires, sous réserve de respecter la déclaration de copropriété.

Notons cependant que nombreux sont les cas où les plans d'architecte ne sont pas suivis, notamment dans les immeubles bas de gamme. Il devient alors difficile pour l'évaluateur d'établir une unité de référence.

Enfin, en cas de copropriété indivise, c'est le conseil d'administration qui doit déterminer le standard minimal.

1. Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil. À cette fin, les éléments suivants seraient prévus : [...]

v. Obliger les syndicats à obtenir périodiquement une évaluation de la valeur marchande du bâtiment par un expert et obliger l'assureur à obtenir cette évaluation auprès du syndicat lors de la souscription.

➤ **Obliger les syndicats à obtenir PÉRIODIQUEMENT une évaluation**

L'Ordre partage entièrement la recommandation d'obliger les syndicats à obtenir périodiquement une évaluation.

Lors des travaux du Comité consultatif sur la copropriété (2011-2012), l'Ordre a déjà souligné qu'une évaluation régulière de l'immeuble aux fins d'assurance devrait être imposée dans la loi. Dans l'éventualité où une telle évaluation devenait obligatoire, il serait suffisant qu'elle ait lieu à l'intervalle de **trois à cinq ans maximum**.

Il est d'usage pour les assureurs d'inclure dans les contrats la clause dite proportionnelle, clause par laquelle l'assureur ne s'engage à payer en cas de sinistre que dans la proportion existant entre le montant de la garantie et 80% de la « valeur à neuf » de l'immeuble au jour du sinistre. On dit que par cette clause, les assureurs souhaitent encourager les assurés à couvrir en considération du coût réel de reconstruction.

Or, souvent, lorsque le syndicat de copropriétaires néglige de réévaluer l'immeuble sur une base régulière et de le réassurer en fonction de son coût réel,

il pourrait, en cas de sinistre, être amené à assumer les sommes supplémentaires pour couvrir le sinistre.

À l'intérieur d'un délai de un à cinq ans, l'évaluateur agréé peut être appelé à procéder à une « **mise à jour** » ou à une « **indexation** », du coût de reconstruction, par exemple sur la base du manuel *Marshall & Swift*.

Cependant, il n'est pas rare que les syndicats de copropriété, surtout de petite et moyenne taille (en bas de 50 unités), par ignorance ou par négligence, demandent aux évaluateurs de procéder à une indexation ou à une mise à jour au-delà du délai de cinq ans.

L'Ordre tient à mettre en garde contre une telle pratique jugée dangereuse.

Lorsqu'un évaluateur agréé établit le coût de reconstruction d'un bâtiment aux fins d'assurance, il doit juger de la pertinence de faire une mise à jour en fonction d'un facteur d'indexation global qui sera appliqué sur le coût de reconstruction émis précédemment, soit au dernier rapport complet.

De façon générale, ce facteur est suffisamment précis à l'intérieur de cinq ans de la production du rapport d'évaluation détaillé d'origine.

Toutefois, à mesure que le temps passe, ce facteur d'indexation devient de moins en moins adéquat et il introduit une distorsion qui peut être à la hausse ou à la baisse par rapport à l'établissement d'un coût détaillé lorsque toutes les composantes du coût sont recalculées individuellement (toit, structure, finition externe, stationnement, plomberie, électricité, etc.).

Passé le délai de cinq ans, on constate des changements significatifs dans les coûts de reconstruction et une réévaluation complète est de mise.

Le tableau ci-dessous basé sur des cas réels illustre l'imprécision de l'indexation comparativement à la réévaluation complète (coût unitaire pour chaque composante)³ :

Coût d'origine	Date	Facteur d'indexation	Coût indexé	Nouveau coût	Date	Écart
(1) 3,800,000 \$	10.11.2008	1.146	4,354,800 \$	4,251,000 \$	20.05.2016	-103,800 \$
(2) 20,968,000 \$	03.05.2012	1.086	22,771,248 \$	21,943,000 \$	22.08.2016	-828,248 \$
(3) 12,590,000 \$	15.06.2011	1.082	13,622,380 \$	14,870,000 \$	06.08.2014	1,247,620 \$
(4) 8,863,000 \$	30.03.2000	1.658	14,694,854 \$	14,870,000 \$	06.08.2014	175,146 \$
(5) 5,800,000 \$	10.05.2007	1.199	6,954,200 \$	8,221,000 \$	26.10.2016	1,266,800 \$

³ Ces exemples sont tirés des dossiers des évaluateurs agréés, ils peuvent être consultés à condition d'obtenir le consentement des clients.

Le dossier **(1)** effectué le 20 mai 2016 est une réévaluation complète du coût produit en 2008. Le nouveau rapport produit en 2016 établit un coût de reconstruction détaillé après 8 ans de 4 251 800 \$. Si l'évaluateur agréé avait utilisé le facteur global d'indexation de 1.146, le coût indexé globalement aurait été estimé à 4 354 800 \$, ce qui représente un écart d'estimation négatif (surévaluation) de 103 800 \$.

Dans le dossier **(2)**, l'écart, d'un montant de \$ 828 248 \$, est substantiel. Il faut donc être très prudent dans le choix de la méthode de calcul (indexation globale ou détaillée) car les coûts par composante évoluent avec le temps de façon différente du facteur d'indexation global.

Dans les dossiers **(3)(4) et (5)**, le coût de reconstruction établi par simple indexation représente un écart d'estimation positif, donc une sous-évaluation.

Nouvelles normes de l'Ordre en matière d'assurance

En 2016, suite aux questionnements de ses membres et de différents intervenants du milieu, le Conseil d'administration de l'Ordre a jugé opportun d'adopter une nouvelle version des Normes 13 et 14 en matière d'assurance. Ces nouvelles normes sont en vigueur depuis le 4 juillet 2016.

Dans le cadre de son mandat, l'évaluateur agréé est, entre autres, tenu d'identifier clairement le coût recherché : coût de remplacement, coût de reproduction ou coût de reconstruction (Norme 13, élément 1).

Il lui est permis de produire trois formes de rapports : un rapport narratif complet, un rapport de mise à jour et un rapport d'indexation (Norme 14, Règle 14.2). Chaque forme de rapport doit inclure le contenu minimum exigé d'un évaluateur agréé.

Le rapport narratif complet est utilisé, comme son nom l'indique, dans le cas d'une nouvelle évaluation ou une réévaluation. Il exige un haut niveau de détails.

Le rapport de mise à jour et le rapport d'indexation représentent un prolongement du rapport original (complet narratif). Ces rapports ne peuvent être utilisés qu'à l'intérieur du délai de cinq ans à compter de la date de la production du rapport original (Norme 14, Règle 14.2).

Lorsqu'il utilise le rapport de mise à jour, l'évaluateur agréé doit refaire tous les calculs pour établir le coût à partir des barèmes à jour. Dans le cas du rapport d'indexation, il applique uniquement un facteur sur le « coût neuf global » calculé antérieurement.

Aussi, en cas de tout changement, même mineur, l'utilisation du rapport d'indexation est interdite à l'évaluateur agréé. Il doit procéder alors avec un rapport de mise à jour (si aucune modification substantielle) ou avec un rapport narratif complet.

➤ **Obliger les syndicats à obtenir une évaluation DE LA VALEUR MARCHANDE**

L'Ordre ne partage pas la recommandation d'obliger les syndicats à obtenir une évaluation de la valeur marchande.

En effet, il est **impossible** - à toutes fins pratiques - d'établir une «valeur marchande» du bâtiment détenu en copropriété divisé.

La notion de la valeur marchande est ainsi définie dans les *Normes* de l'Ordre,

Définitions :

« VALEUR MARCHANDE C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;

- l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;

- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;

- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »

Or, le bâtiment détenu en copropriété divisé ne se vend pas sur le marché libre.

L'évaluateur agréé est tenu d'utiliser au moins deux méthodes d'évaluation afin d'en arriver à un résultat, et il ne pourra pas, par exemple, trouver des comparables pour l'application de la méthode de la comparaison conformément à ses *Normes*.

D'autre part, s'il fallait établir la valeur marchande de chacune des unités, on comprend aisément qu'une simple addition mathématique de ces valeurs ne pourra pas correspondre à une valeur marchande hypothétique de l'immeuble entier détenu en copropriété.

Enfin, il n'existe pas de normes en évaluation immobilière pour établir une « valeur marchande » de l'immeuble détenu en copropriété dans son ensemble.

L'Ordre suggère plutôt d'utiliser l'expression « *coût de reconstruction aux fins d'assurance* » ou « *valeur aux fins d'assurance* » au lieu de « valeur marchande ».

Notons par ailleurs qu'aux fins de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1), l'immeuble détenu en copropriété n'est pas une « unité d'évaluation » en soi. À l'article 41 de cette loi on peut lire :

« 41. Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1052 du Code civil, chacune de ses parties faisant l'objet d'une propriété divise constitue une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire.

La quote-part d'un copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble fait partie de l'unité d'évaluation constituée par sa partie exclusive de l'immeuble. »

➤ **Obliger les syndicats à obtenir une évaluation par un EXPERT**

En créant l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés, le législateur québécois a reconnu l'expertise spécifique de l'évaluateur agréé en matière d'évaluation immobilière. Il a du même coup, reconnu le besoin d'encadrer l'exercice de cette profession pour assurer la qualité des services professionnels rendus en cette matière pour une clientèle qui n'en possède pas les connaissances requises.

Ainsi, l'Ordre prescrit à ses membres des normes spécifiques et coercitives en matière d'évaluation aux fins d'assurance. En cas de non-respect de ces normes professionnelles, le public bénéficie des recours offerts seulement *via* le système professionnel : recours en assurance de la responsabilité professionnelle, conciliation de comptes et enquête disciplinaire.

Toutefois, si le milieu reconnaît l'évaluateur agréé comme un expert, il importe de l'identifier nommément dans la loi afin d'assurer la protection du public. Au cours des dernières années, certaines associations se sont « auto-attribué » des titres « professionnels » sur la base desquels ils offrent des services d'évaluation, sans les garanties du système professionnel, notamment en matière de formation, d'inspection professionnel ou de recours.

En 2012, les intervenants de la *Table ronde* ont convenu que l'exercice d'établir le coût de reproduction doit être effectué nécessairement par un évaluateur agréé, un professionnel dont la pratique est encadrée par un ordre professionnel.

Le Rapport du *Comité consultatif sur la copropriété* (7 novembre 2012) a maintenu la recommandation du *Groupe de travail sur la copropriété* à ce sujet :

« **2.5.2** Que le formulaire de déclaration de copropriété du Répertoire de droit / Nouvelle série de la Chambre des notaires du Québec soit modifié de façon à :

2.5.2 (1) Imposer au conseil d'administration le devoir de faire une évaluation périodique de l'immeuble par un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou tout au moins à tous les trois (3) ans »

2.5.3 Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à :

2.5.3 (1) Imposer au syndicat une évaluation périodique de l'immeuble pour fins d'assurance de l'immeuble à sa valeur à neuf ».

Par sa formation et sa pratique, l'évaluateur agréé est apte à juger de la qualité de la construction d'un bien immobilier.

En vertu des Normes, il doit obligatoirement déterminer la classe du bâtiment (standard ou qualité supérieure, etc.). Ce professionnel dispose des connaissances requises pour faire le lien entre la qualité du bâtiment et la valeur monétaire de sa reconstruction.

L'évaluateur agréé analyse l'ensemble des éléments qui ont un impact sur la conclusion d'un coût monétaire de reconstruction (remplacement ou reproduction). Il réconcilie tous ces éléments et il est en mesure de faire le lien avec la qualité du bâtiment. Dans le cadre de son travail, il peut faire appel à d'autres professionnels pour établir le coût précis de certaines composantes lorsqu'elles ne sont pas quantifiables à partir des manuels du coût. Il agit alors comme intégrateur de données entre celles qui proviennent d'autres professionnels et celles établies par ses propres moyens.

1. Préciser l'étendue de l'obligation d'assurance du syndicat prévue par l'article 1073 du Code civil. À cette fin, les éléments suivants seraient prévus : [...]

vii. Interdire que la franchise prévue au contrat souscrit par le syndicat dépasse un pourcentage donné de la valeur du bâtiment. Ce pourcentage, déterminé par règlement du gouvernement, pourrait varier selon les caractéristiques de la copropriété afin, par exemple, qu'il tienne compte des différences entre les tours et les maisons en rangée, de l'expérience de sinistre ou de l'endroit où est situé l'immeuble.

L'Ordre souscrit à cette proposition, mais suggère de remplacer l'expression « pourcentage donné de la valeur du bâtiment » par l'expression « pourcentage

donné de la valeur établie aux fins d'assurance du bâtiment » ou « pourcentage du coût de reconstruction aux fins d'assurance établi pour le bâtiment ».

Pour des raisons invoquées ci-haut, il n'est approprié, à notre avis, d'utiliser le mot « valeur » dans le présent contexte.

2. Ajouter à l'obligation de constituer un fonds de prévoyance prévue par l'article 1071 du Code civil celle de provisionner une proportion (définie en fonction d'une série de critères de façon analogue au pourcentage prévu au paragraphe précédent) de la franchise. Le délai pour le renflouement de ce fonds après chaque sinistre serait également prévu.

L'Ordre souscrit à cette proposition.

On constate ces dernières années une hausse considérable des franchises et des primes d'assurance pour les syndicats de copropriétés. Tout comme la constitution obligatoire du fonds de prévoyance, cette mesure vise à garantir la pérennité du patrimoine immobilier.

Une réserve pour la franchise devrait être constituée à l'intérieur du fonds de prévoyance du syndicat.

5. Inscrire dans la loi que le syndicat doit aviser son assureur et prendre en charge chaque sinistre, sauf lorsqu'uniquement les améliorations locatives d'un copropriétaire sont touchées.

De l'avis de l'Ordre, il serait plus prudent d'obliger le syndicat d'aviser son assureur systématiquement et **dans chaque cas de sinistre** afin d'éviter d'imposer aux membres du conseil d'administration (en cas de gestion interne) l'obligation de porter un jugement sur l'envergure du sinistre, à savoir s'il s'agit d'une amélioration locative ou pas.

La proposition telle que rédigée pourrait s'avérer risquée et donner lieu à des décisions arbitraires, lorsqu'il s'agit d'un petit syndicat géré à l'interne par quelques administrateurs (souvent une ou deux personnes carrément) qui n'ont pas forcément des connaissances spécialisées en assurance.

* * *

OBSERVATIONS ADDITIONNELLES QUANT À L'ENCADREMENT DES COPROPRIÉTÉS

La copropriété interpelle les évaluateurs agréés sous plusieurs aspects.

À la demande des syndicats et des assureurs, ces professionnels de l'évaluation établissent la valeur aux fins d'assurance, mais également, ils conseillent les promoteurs sur la rentabilité de leur projet et ils peuvent établir la valeur aux fins de vente au moment de la conception.

Les évaluateurs agréés en pratique privée sont mandatés par les institutions financières prêteuses (ou par les emprunteurs eux-mêmes) dans le cadre du financement de l'achat d'une fraction de copropriété ainsi que dans le cadre de financement de travaux, afin d'établir la valeur marchande d'un bien représentant la garantie hypothécaire du prêteur.

Par ailleurs, plusieurs membres de l'Ordre interviennent dans la détermination des cotisations à verser au fonds de prévoyance et à l'élaboration d'un carnet d'entretien.

Finalement, un nombre grandissant d'évaluateurs agréés pratiquent à titre de gestionnaires immobiliers. Les créneaux axés sur la gestion et le conseil en matière immobilière se sont beaucoup développés, forçant l'Ordre à repenser ses orientations en matière d'encadrement de la pratique et de mécanismes de protection du public. En avril 2010, l'Ordre a procédé au lancement officiel du « *Profil des compétences des gestionnaires immobiliers de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ».

Aux yeux de l'Ordre, il est indéniable qu'à l'heure actuelle, considérant les nombreuses lacunes constatées tant par le public (acheteurs, vendeurs et copropriétaires), les syndicats eux-mêmes que par les organismes intervenants, l'encadrement de la copropriété résidentielle nécessite une réforme majeure et globale.

C'est la raison pour laquelle l'Ordre souhaite réitérer certaines suggestions visant à résoudre les problèmes existant dans la gestion et le fonctionnement des syndicats de copropriétés, autres que ceux de l'assurance.

❖ Absence d'information et nécessité d'éducation du public

Dans son rapport de 2011, le *Groupe de travail* a soulevé le problème du **manque d'information aux acheteurs**. L'Ordre partage toujours cette inquiétude.

Nous approuvons l'idée de la publication d'outils⁴ visant à informer et à mettre en garde le citoyen « non-avisé ». Ainsi, l'Ordre a largement collaboré à la mise en place et à la promotion du site Internet *lacopropriété.info*, développé sous l'égide de la Chambre des notaires du Québec.

L'Ordre offre sa collaboration pour participer à la rédaction de ce type d'outils et notamment, du Guide de l'administrateur.

Nous aimerions souligner que dans la foulée des changements législatifs, l'État doit également se pencher sur l'aspect très important de **l'éducation du public** en matière de copropriété. Un changement des mentalités s'impose.

Pour des raisons d'accessibilité économique, la copropriété attire particulièrement des premiers acheteurs, souvent jeunes et peu informés. Ce sont aussi souvent des familles de nouveaux arrivants qui optent pour l'achat d'un appartement en copropriété. Cette tendance, en constante augmentation devrait se maintenir. Nombreux sont ceux parmi eux qui investissent pour une courte période, en attendant que leurs moyens financiers leur permettent d'accéder à un autre type de propriété. Peu avisés, ils sont réticents à cotiser au fonds de prévoyance, en présumant que cela ne portera fruit qu'à long terme.

Ainsi, malgré l'achat d'une propriété, les nouveaux propriétaires n'endossent pas la responsabilité qui doit aller de pair. Ils restent « locataires dans leurs têtes », avec la certitude que « quelqu'un quelque part » doit s'occuper de la toiture, du gazon, de l'entretien de l'immeuble, etc. De toute évidence, la notion d'imputabilité n'est pas intégrée chez beaucoup de ces propriétaires. Puisqu'ils se voient là de façon transitoire, ils n'ont pas la préoccupation de pérennité nécessaire à une gestion saine et durable.

Afin d'éviter des impacts économiques et sociaux importants, il reviendra à l'État ou à un organisme délégataire d'assumer la tâche nécessaire d'éducation et de responsabilisation du public, notamment en ce qui a trait à l'imputabilité et aux responsabilités d'un copropriétaire (*versus* un locataire ou un propriétaire d'une maison unifamiliale).

L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat par les acheteurs

Concernant **la revente** des fractions de copropriétés, l'Ordre constate que le manque d'information disponible pour les parties dans la transaction immobilière constitue l'une des deux plus importantes problématiques.

Les courtiers immobiliers devraient être sensibilisés à l'importance des vérifications que l'acheteur doit effectuer préalablement à la transaction et que ce dernier doit bénéficier d'un délai suffisant lui permettant d'annuler la transaction.

⁴ La recommandation **1.2.4** du rapport du Groupe de travail

L'Ordre suggère d'étudier l'hypothèse de rendre les courtiers immobiliers responsables d'effectuer les vérifications et les recherches d'informations nécessaires ainsi que d'obtenir des réponses auprès du syndicat au lieu et place de leurs clients (promettant acheteurs et vendeurs).

L'acheteur ou le vendeur retiennent les services du courtier immobilier afin, entre autres, d'être conseillés sur l'opportunité de l'achat (vente) d'une propriété. La recherche des informations pertinentes sur l'immeuble s'inscrit donc dans le mandat du courtier. L'intervention obligatoire de ce dernier assurera forcément une meilleure protection des intérêts des parties à la transaction. Rappelons que le citoyen qui choisit les services d'un professionnel du courtage dans le contexte de ce qui constitue souvent la plus importante transaction de sa vie, le fait pour avoir « l'esprit tranquille » et pour s'éviter des « mauvaises surprises ». L'intérêt des joueurs du marché – vendeur, prêteur, courtier – étant la conclusion de la vente, il faut reconnaître que s'exercent parfois des pressions sur le client, lui-même intéressé à conclure. Le particulier qui retient les services d'un professionnel intermédiaire doit pouvoir compter sur lui afin de procéder aux vérifications pertinentes et lui faire des recommandations. Il va sans dire que la formation des courtiers devra toutefois être bonifiée en conséquence.

Dans le cadre d'un **mandat d'évaluation** d'immeubles en copropriété, les évaluateurs agréés appelés à étudier les fonds de prévoyance soulignent le manque d'information transmise aux copropriétaires et acheteurs potentiels quant à l'évolution du fonds de prévoyance.

❖ **Étude obligatoire du fonds de prévoyance**

L'Ordre soumet que **le syndicat de copropriété devrait être tenu de procéder à l'étude périodique de son fonds de prévoyance par un professionnel compétent et indépendant, ayant comme principal champ d'expertise le domaine immobilier, et que les résultats d'une telle étude devraient être disponibles non seulement aux copropriétaires, mais également aux futurs acheteurs.**

Les résultats de l'étude obligatoire du fonds de prévoyance doivent faire partie du document d'information que le syndicat doit remettre au promettant acheteur.

Une telle étude permettra aux copropriétaires et aux acheteurs potentiels de se faire une idée de la valeur de leur investissement et ainsi les responsabiliser.

L'administration transitoire

Dans le cas de l'administration provisoire, afin d'éviter les situations où le budget préparé dans la note d'information et appliqué par cette administration transitoire s'avère insuffisant, l'étude du fonds de prévoyance devrait être également

requis. Cette étude doit être commandée par le promoteur et réalisée à ses frais par un professionnel indépendant du domaine immobilier.

Constitution du fonds de prévoyance

Les évaluateurs agréés intervenant dans le domaine du financement et de l'évaluation des copropriétés constatent également que la règle actuelle exigeant le versement d'au moins 5% de la contribution aux charges communes du syndicat dans le fonds de prévoyance est devenue particulièrement inadéquate. En effet, il n'existe aucun rapport entre le montant des contributions aux charges communes et les besoins du fonds de prévoyance.

Dans le cadre de sa mission principale de protection du public, l'Ordre attire l'attention des décideurs sur le fait que le fonds de prévoyance peut être assimilé à un véritable « REER de l'immobilier » et qu'à ce titre, il doit bénéficier d'une gestion saine et prudente.

En effet, tant que l'étude du fonds de prévoyance n'est pas devenue une étape obligatoire, le pourcentage de contribution au fonds de prévoyance doit être établi en fonction du coût de reconstruction de l'immeuble.

Avant de rédiger les modifications législatives, l'Ordre suggère de préparer une étude afin de déterminer le pourcentage du coût de reconstruction qui doit être versé dans le fonds de prévoyance et ce, en fonction des caractéristiques de l'immeuble. Nous offrons notre collaboration pour ce faire.

Si le pourcentage minimal en rapport avec le coût de reconstruction n'était pas retenu dans le cadre de la réforme, l'Ordre suggère que la convention de copropriété détermine à en quelle proportion les copropriétaires contribuent au fonds de prévoyance.

Actuellement, la loi ne précise pas exactement ce que constituent les « réparations majeures » financées par le fonds de prévoyance (art. 1071 C.c.Q.). Les évaluateurs agréés sont d'avis que, dans un objectif de saine gestion et de sensibilisation, il serait utile d'en établir la liste exhaustive. Il va sans dire que l'Ordre propose de collaborer à ces travaux.

❖ **Lacunes majeures dans la gestion des copropriétés**

Le *Groupe de travail* a estimé, entre autres, que, considérant les nombreuses lacunes dans la gestion des copropriétés, qui ont mené souvent à des situations catastrophiques, la gestion des copropriétés devrait être confiée à des membres d'un ordre professionnel. Cette recommandation a été maintenue par le *Comité consultatif* en 2012⁵.

⁵ Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, 7 novembre 2012, *La gestion des copropriétés*, pp. V-VI

Actuellement, un bon nombre de copropriétés sont gérées par des administrateurs bénévoles. Bien que pour la plupart, ces personnes accomplissent consciencieusement leur tâche, les évaluateurs constatent un certain déficit d'imputabilité chez ces personnes qui ne possèdent ni la formation, ni les compétences nécessaires. Ces bénévoles se perçoivent plutôt comme des concierges qui gèrent des contrats de services de base : déneigement, aménagement extérieur, plaintes, décoration des espaces communs, etc. Un risque majeur réside notamment dans l'absence d'une couverture adéquate d'assurance de la responsabilité, considérant que ces personnes, par leurs résolutions, engagent l'ensemble des copropriétaires et la valeur de leur investissement...et sont donc, potentiellement imputables de leurs décisions et de leurs actes.

Dès 2012, l'Ordre a souscrit à l'idée de la professionnalisation de la gestion dans la mesure où le syndicat décide de confier cette gestion aux mandataires externes.

L'Ordre est d'avis que l'activité de la gestion des copropriétés ne doit pas devenir un acte exclusif aux membres d'un ordre en particulier, mais pourrait faire l'objet d'une réserve d'actes en partage entre les professions habilitées. À cet égard, soulignons le travail constructif qui a été fait en matière d'inspection de bâtiments et qui réunissait l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, l'Ordre des architectes et l'Ordre des technologues.

* * *

❖ **Modifications au Code civil du Québec – Assemblées des copropriétaires**

Dans la mesure où les modifications législatives seraient envisagées dans *le Code civil du Québec*, l'Ordre souhaite faire des représentations afin de suggérer des modifications dans les articles 1093 et 1097 C.c.Q. de la façon suivante :

« **1093.** *Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande telle qu'établie par un évaluateur agréé.*

[...]

1097. *Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les 3/4 des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:*

1° *Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux, **tels que définis par un évaluateur agréé;**

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions. »

(Nos ajouts et soulignements)

L'établissement de la valeur marchande d'une fraction de copropriété ainsi que la répartition du coût des travaux en fonction de cette valeur doivent relever d'un professionnel, l'évaluateur agréé. Cet exercice fastidieux fait appel à des connaissances et des compétences spécialisées. Qui plus est, l'intervention d'un professionnel apporte aux personnes concernées des garanties de recours, notamment en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle, garanties que n'offrent pas nécessairement des non professionnels.

* * *

CONCLUSION

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec adhère pleinement aux objectifs identifiés par le ministère des Finances visant à améliorer l'encadrement de l'assurance des copropriétés résidentielles.

Nous tenons cependant à réitérer qu'une réforme en profondeur de la législation québécoise relative aux copropriétés résidentielles s'impose. Elle doit concerner les règles de gestion et de fonctionnement même du syndicat.

Vous aurez compris que dans ce contexte, la contribution des évaluateurs agréés est incontournable et bien entendu, la collaboration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec vous est acquise.