

Le 24 mai 2012

Copropriété: de nombreux changements souhaités



Plusieurs complexes en copropriété sont gérés de façon admirable. C'est le cas des Verrières sur le Fleuve, à l'Île-des-Soeurs, où tout a été mis en oeuvre pour assurer la pérennité des immeubles

Photo fournie par Autogestion Verrières I-II-III-IV-V

La consultation publique sur la copropriété menée par la Chambre des notaires du Québec, qui a eu lieu en mars et avril, a suscité beaucoup d'intérêt. Lors du Forum qui s'est tenu le 11 mai, à Montréal, les acteurs clés de l'industrie se sont prononcés sur les diverses questions soulevées par les participants.

Un des éléments qui est ressorti: les consommateurs ont besoin d'être mieux informés. «L'absence d'information crée souvent des différends, constate Jean Lambert, président de la Chambre des notaires du Québec. La création d'un site internet, qui pourrait être réalisé conjointement par la Chambre des notaires et le Barreau, ainsi que d'autres associations, est dans l'air.»

Ce manque d'information, qui empêche les consommateurs de prendre une décision éclairée lors de l'achat d'une copropriété, génère un grand inconfort, observe Me Yves Joli-Coeur, avocat en droit de la copropriété et membre du comité consultatif sur la copropriété, qui pilote les travaux.

«Il y a tout le volet de l'achat sur plan, où le promoteur qui ne donne pas une information juste, qu'elle soit inexacte ou incomplète, ne subit aucune conséquence. Le bon promoteur n'est pas avantagé par rapport à celui qui dit n'importe quoi.»

La consultation a aussi mis en lumière le besoin de faire la distinction entre les petites et les grosses copropriétés, au niveau des exigences des compétences. «Une copropriété réunissant cinq ou six copropriétaires et une autre qui en compte 200 ou 300, avec des ascenseurs et une mécanique du bâtiment plus développée, n'ont pas les mêmes besoins ni les mêmes moyens, indique Jean Lambert. Les grosses copropriétés nécessitent une expertise poussée, qui n'est pas toujours requise dans les petites copropriétés.»

Système de médiation ou d'arbitrage

L'instauration d'un système officiel de médiation ou d'arbitrage pour offrir une solution de rechange aux tribunaux judiciaires est par ailleurs recommandée. «Les petites copropriétés sont démunies lorsqu'elles se retrouvent devant les tribunaux, indique Me Lambert. Elles sont paralysées quand les procédures traînent en longueur. Or, les problèmes les plus fréquents résultent de conflits entre des personnes. Quand plus rien ne se décide, cette instance interviendrait au bénéfice des copropriétés.»

On recommande aussi: la surveillance obligatoire des travaux de construction, qui devrait être réalisée idéalement par un professionnel indépendant; l'uniformisation des plans de garantie, peu importe la taille des

bâtiments, ainsi que l'obligation d'avoir un carnet d'entretien complet, que le constructeur remettrait au syndicat de copropriété.

Fonds de prévoyance

Autre consensus: le fonds de prévoyance, cette réserve d'argent strictement réservée aux réparations majeures et au remplacement des parties communes des copropriétés, devra mieux tenir compte de la réalité.

«Il faut cesser de voir la copropriété comme une affaire privée, car ce mode de propriété a une forte incidence collective, qui impose des devoirs aux copropriétaires, souligne Me Lambert. On ne peut s'en fiche si le toit doit être refait dans cinq ans parce que l'on compte déménager dans deux ans.

«Il faudra être directif, poursuit-il. Il va falloir établir la séquence des réparations urgentes et des remplacements à effectuer dans quelques années pour s'assurer d'avoir les fonds nécessaires. Ce devra être uniformisé et obligatoire.»

Pendant les consultations, plusieurs copropriétaires sont venus témoigner que leur bâtiment n'était pas bien entretenu, qu'il avait un fonds de prévoyance insuffisant pour faire face aux grands travaux comme refaire la toiture, remplacer les fenêtres ou refaire la dalle du garage, raconte Me Joli-Coeur.

«Ils sont venus dire qu'il faudrait mettre plus d'argent tout en faisant attention de ne pas en mettre trop, pour que ce ne soit pas un frein à l'achat d'une copropriété, précise-t-il. Or, on est en train de donner le juste prix de la copropriété, après s'être illusionné pendant plusieurs années. Aujourd'hui, des copropriétaires de troisième ou quatrième génération paient pour ceux qui n'ont pas mis suffisamment d'argent dans le fonds de prévoyance et qui n'ont pas fait de travaux pendant les 20 premières années de l'immeuble. Si on avait étalé les provisions pour effectuer les grands travaux, cela aurait été moins grave. On ne peut gérer les immeubles à coup de cotisations spéciales!»

Partager

Recommander

7

Tweeter

7

0

LaPresse.ca vous suggère