

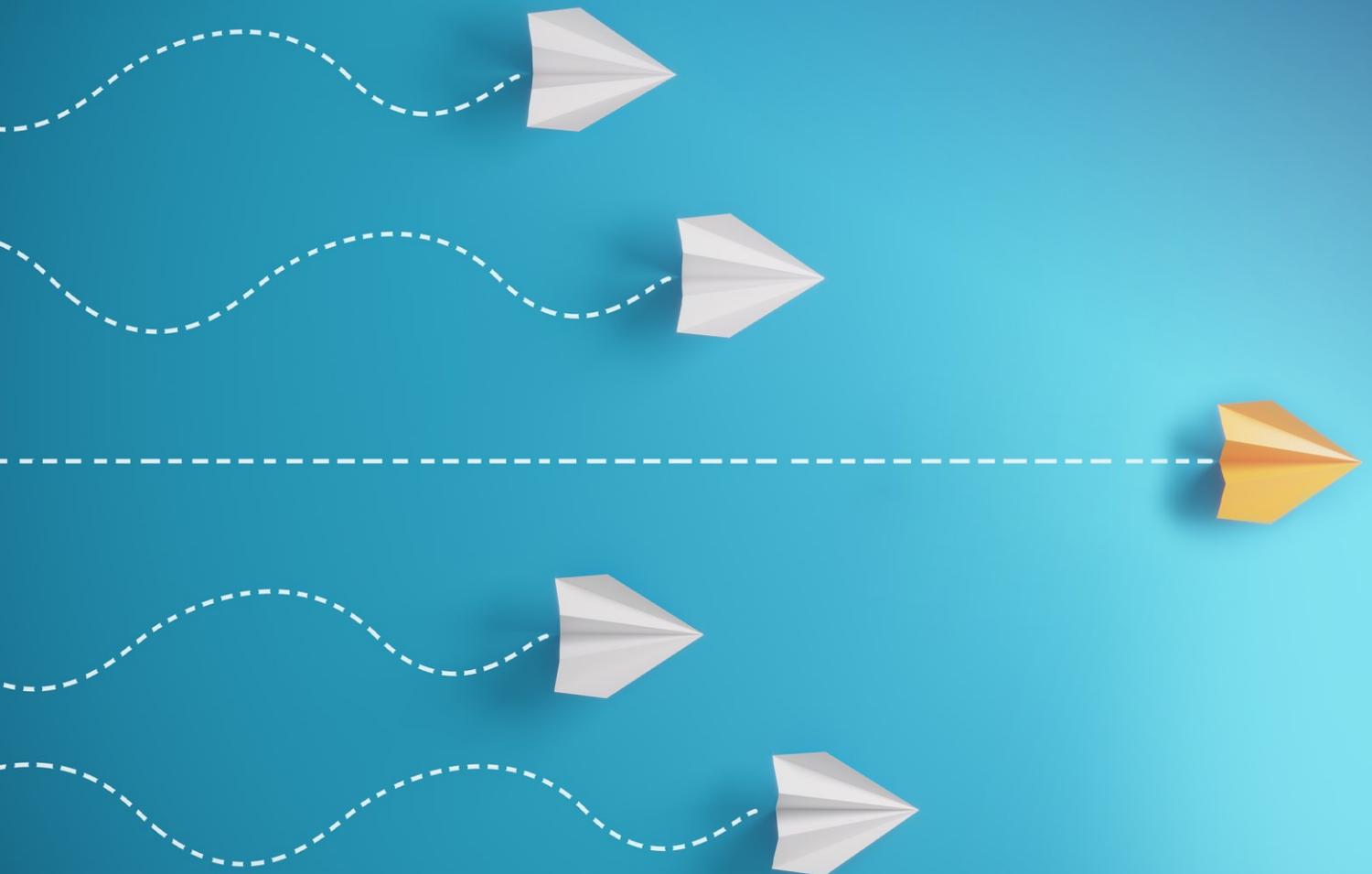
ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

PRÉLIMINAIRE

PROJET DE RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DIVERSES MESURES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ
DIVISE

Société d'habitation du Québec

4 avril 2024



SOMMAIRE

Définition du problème

Sanctionné le 11 décembre 2019, le projet de loi n° 16 (2019, chapitre 28) : *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* a apporté plusieurs modifications au Code civil relativement à la copropriété divise et a introduit certaines habilitations réglementaires qui confient au gouvernement du Québec la responsabilité d'établir par règlement certaines règles complémentaires dans ce domaine. Certaines de ces modifications au Code civil sont déjà en vigueur alors que d'autres entreront en vigueur avec l'adoption du présent projet de règlement.

Plus précisément, ces modifications au Code civil avaient notamment pour objectif de prévoir que :

- le conseil d'administration du syndicat doit faire établir et tenir à jour un carnet d'entretien, conformément aux normes réglementaires fixées par le gouvernement;
- le syndicat doit obtenir une étude du fonds de prévoyance tous les 5 ans et celle-ci doit être réalisée conformément aux normes établies par règlement du gouvernement;
- le promoteur ou le constructeur d'une nouvelle copropriété divise doit transmettre le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance lors de la perte de contrôle au syndicat;
- le vendeur d'une fraction de copropriété doit remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement;
- le dépôt d'un acompte versé à un constructeur ou à un promoteur, en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise, est déposé dans un compte en fidéicommiss, selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement;
- la remise d'un acompte en cas de retard dans la livraison de la fraction de la copropriété vendue se fait à la date convenue selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement.

Ces mesures contenues dans la Loi découlent de recommandations de deux rapports visant à permettre une meilleure protection du public en matière de copropriété : soit celui d'un groupe de travail publié en mars 2011¹ et celui du comité consultatif publié en novembre 2012.²

Le 21 février 2024, l'Assemblée nationale du Québec a sanctionné le projet de loi 31 : Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2). Cette

¹ Groupe de travail sur la copropriété. Rapport du groupe de travail sur la copropriété, présenté au ministère de la Justice du Québec, mars 2011.

² Comité consultatif sur la copropriété. Rapport du comité consultatif sur la copropriété, présenté au ministère de la Justice du Québec et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec, 7 novembre 2012.

loi a notamment modifié les articles du Code civil relatifs à l'étude du fonds de prévoyance et au carnet d'entretien. Elle confère désormais au gouvernement l'habilitation réglementaire nécessaire pour établir les normes et les modalités de tenu de ces documents selon les caractéristiques des immeubles. Notamment, elle supprime l'exigence d'une étude du fonds de prévoyance tous les cinq ans, laissant le soin au gouvernement de fixer par règlement la fréquence selon les spécificités de chaque immeuble.

Propositions du projet de règlement

Afin de préserver les copropriétés à long terme et de compléter les mesures du projet de loi 16 et du projet de loi 31, le projet de règlement contient des dispositions qui déterminent :

- la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien;
- les ordres professionnels habilités à produire l'étude du fonds de prévoyance ainsi que la forme, le contenu, les modalités, les normes et la fréquence d'obtention de cette étude.

Dans le but de protéger les acheteurs de copropriétés neuves, le règlement détermine :

- les conditions et les modalités du dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel.

Pour protéger les acheteurs de copropriétés déjà établies, le règlement détermine :

- la forme et le contenu de l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété.

Ces mesures viennent compléter les éléments intégrés dans le Code civil par la loi 16 et modifiés par le projet de loi 31.

Impacts

La copropriété offre de nombreux avantages, tels que la réduction des coûts d'achat et d'entretien, ainsi que l'accès à des services et équipements collectifs. Le marché de la copropriété divise a connu une croissance importante au Québec au cours des vingt dernières années. Pour l'année 2022, on compte 366 527 unités de copropriétés divisées résidentielles au rôle d'évaluation pour la province de Québec. Un cadre législatif est nécessaire pour garantir le bon développement de ce type de propriété. Les mesures prévues au Code Civil visent en ce sens à :

- Assurer une meilleure protection financière des copropriétaires;
- Assurer une meilleure gouvernance des copropriétés;
- Assurer la pérennité du parc de copropriété divise au Québec;
- Assurer une meilleure protection des citoyens lors de l'achat d'une copropriété.

Le coût global annuel lié à la conformité aux règles est estimé à 13,7 millions de dollars répartis entre les promoteurs et les syndicats de copropriété.

Exigences spécifiques

La loi 16 ne prévoit aucune exception pour les mesures sur la copropriété divise. Ces mesures s'appliquent tant aux copropriétés résidentielles que commerciales. Des modifications législatives aux dispositions sur le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance ont été apportées par le projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions*

législatives en matière d'habitation. Ces modifications permettent au gouvernement de moduler les normes selon les caractéristiques des immeubles.

Les exigences proposées en matière d'élaboration du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance sont basées sur les standards actuels de l'industrie et laissent aux professionnels la latitude requise pour traiter adéquatement différents types de copropriété en dictant que les grandes lignes à respecter.

Les mesures dans le présent projet de règlement viennent mettre en vigueur et déterminer des aspects de la loi 16. Aucune mesure n'est requise en matière de coopération et d'harmonisation réglementaire.

Table des matières

1. DÉFINITION DU PROBLÈME	6
2. PROPOSITION DU PROJET.....	6
2.1. La forme, le contenu et les modalités de tenue du carnet d'entretien	6
2.2. Les ordres professionnels habilités à produire l'étude du fonds de prévoyance ainsi que la forme, le contenu, les modalités et les normes de l'étude.....	7
2.3. La forme et le contenu de l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété	8
2.4. Les conditions et modalités de dépôt dans un compte en fidéicomis d'un ordre professionnel	9
3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES	10
4. ÉVALUATION DES IMPACTS	10
4.1. Description des secteurs touchés	10
4.2. Coûts pour les entreprises	11
4.3. Économies pour les entreprises	14
4.4. Synthèse des coûts et des économies	15
4.5. Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	15
4.5.1. Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance.....	15
4.5.2. L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété.....	16
4.6. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies	17
4.7. Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée.....	17
5. APPRÉCIATION DE L'IMPACT ANTICIPÉ SUR L'EMPLOI	18
6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME).....	19
7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES	19
8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES	19
9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION.....	20
10. CONCLUSION	20
11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	20
12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)	20
13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE	21

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Ce projet de règlement vient préciser les éléments manquants à la loi 16 pour permettre la mise en œuvre de mesures importantes pour la protection des copropriétaires. Les deux principales mesures sont celles touchant le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance. Plusieurs syndicats attendent la mise en vigueur du règlement pour faire élaborer leur carnet d'entretien et leur étude du fonds de prévoyance. Le règlement vient aussi déterminer les éléments de contenu pour l'attestation du syndicat remise au promettant acheteur et établir les ordres professionnels qui pourront faire un dépôt en fidéicommissaire pour un acompte sur l'achat d'une copropriété neuve.

En raison des éléments précédant, si le règlement n'entre pas en vigueur, il serait difficile pour les syndicats de copropriété d'être en conformité avec la loi et, conformément aux intentions du législateur, offrir une protection adéquate des actifs du syndicat de copropriété et des copropriétaires. Le statu quo n'est pas souhaitable puisqu'il est déjà une source de conflits entre les copropriétaires et leur syndicat quant à l'entretien et la pérennité des actifs de la copropriété.

2. PROPOSITION DU PROJET

2.1. La forme, le contenu et les modalités de tenue du carnet d'entretien

Le Code civil oblige le conseil d'administration (CA) du syndicat des copropriétaires à faire établir et à tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble. Les modalités et la forme proposées sont minimales, car le Règlement doit s'appliquer à la majorité des copropriétés, qu'elles soient verticales ou horizontales, et aux différents types selon la nature des parties communes. Cette flexibilité laisse à tous les CA la possibilité de faire les additions que ses membres jugent nécessaires selon leur modèle de copropriété.

À la suite d'une consultation de l'Office des professions du Québec et à la lecture des mémoires soumis lors de l'étude détaillée du projet de loi 16, il est proposé que les membres des ordres professionnels habilités à réaliser le carnet d'entretien soient les suivants :

- Ordre des ingénieurs du Québec;
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- Ordre des architectes du Québec;
- Ordre des technologues professionnels du Québec.

Le carnet d'entretien doit contenir une liste des travaux faits et à faire. Il contient aussi un inventaire des parties communes ainsi qu'une évaluation de la durée de vie des matériaux, appareils et équipements qui les composent sur un horizon de 25 ans. Il contient également un inventaire et une description des installations dont le syndicat est responsable de l'entretien dans les parties privatives de l'immeuble. Une année de réalisation est exigée pour chacun des travaux et chacune des installations. Il est demandé de faire une section distincte pour les travaux majeurs et les travaux de remplacement, car cette section servira également à l'élaboration de l'étude du fonds de prévoyance prévue à la section II du Règlement évitant ainsi au conseil d'administration de faire produire deux fois la même inspection.

Une fois qu'il est établi, le carnet d'entretien est un outil de gestion mis à jour minimalement une fois par année par une personne désignée par le CA du syndicat. Il contient tous les documents nécessaires à la bonne gestion de l'immeuble comme les contrats, les plans et devis de l'immeuble et les rapports d'expertises, s'il y a lieu.

Le Règlement propose que le carnet soit révisé aux cinq ans par un professionnel habilité à le faire. Cette périodicité a été déterminée afin d'assurer une synchronisation entre la révision du carnet d'entretien et l'examen du fonds de prévoyance, idéalement effectués par le même professionnel. Cependant, dans le cas d'un immeuble comprenant au maximum huit parties privatives ainsi que deux étages entièrement hors sol, cette révision pourra être réalisée au maximum à tous les dix ans afin de diminuer la récurrence des coûts pour les petites copropriétés.

Enfin, il est proposé que le professionnel qui établit ou révisé le carnet d'entretien signe une déclaration selon laquelle il atteste qu'il a pris personnellement connaissance des éléments qui le composent au meilleur de sa connaissance.

2.2. Les ordres professionnels habilités à produire l'étude du fonds de prévoyance ainsi que la forme, le contenu, les modalités, les normes et la fréquence à laquelle l'étude doit être obtenue par le CA

L'article 1071 du Code civil oblige le syndicat à constituer un fonds de prévoyance. Il s'agit d'un fonds établi en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Le syndicat doit obtenir une étude établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes au moment opportun.

La section 2 du Règlement propose que les professionnels pouvant réaliser l'étude du fonds de prévoyance soient les mêmes que ceux habilités à faire le carnet d'entretien avec l'ajout des membres de l'Ordre des comptables professionnels agréés puisqu'une section du carnet d'entretien est utilisée pour effectuer l'estimation du coût des travaux prévus sur chacune des composantes des parties communes. L'étude du fonds de prévoyance se base sur la section dédiée aux réparations majeures du carnet d'entretien dans le but d'éviter le recours à deux professionnels différents pour effectuer le même inventaire des parties communes et des composantes de l'immeuble.

Le Règlement suggère les éléments minimaux que doit contenir l'étude du fonds de prévoyance. Celle-ci étant élaborée par un professionnel, il a été jugé que ce dernier est le plus compétent pour élaborer un modèle d'étude ou encore déterminer les éléments nécessaires pour établir le fonds de prévoyance de chaque copropriété.

Cette étude doit contenir minimalement les informations suivantes :

- le montant total du fonds de prévoyance à la date de la réalisation de l'étude;
- une estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement à l'année de réalisation indiquée au carnet d'entretien;

- une recommandation sur le montant minimum devant être disponible au fonds de prévoyance au début de chaque année et sur les sommes à y verser annuellement;
- les calculs faits en appui aux estimations et à la recommandation formulées dans l'étude.

Le Règlement stipule également que le CA doit obtenir une étude du fonds de prévoyance à tous les cinq ans, et ce, pour toutes les copropriétés considérant la volatilité des données financières et des prix des matériaux de construction.

2.3. La forme et le contenu de l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

Lors de la vente d'une fraction, le syndicat doit remettre une attestation à un promettant acheteur en vertu de l'article 1068.1 du Code civil. La section 3 du Règlement doit déterminer la forme et le contenu de l'attestation.

Le Règlement propose les éléments de contenu suivants :

- Le montant total du fonds de prévoyance ainsi que la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance quant au montant minimum devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours;
- Le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le syndicat lors des deux années précédentes, et le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires lors de ces mêmes années;
- Le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété;
- Le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux deux derniers états financiers de la copropriété;
- Une mention à l'effet que le syndicat est le titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'article 1073 du Code civil;
- Le montant total du fonds d'auto-assurance au moment où l'attestation est produite et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;
- Une description sommaire :
 - Des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat, durant les 5 dernières années, qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de l'une de ses principales composantes;
 - Des sinistres ayant affecté, durant les 5 dernières années, la partie privative faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble;
 - Des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes au cours des 5 dernières années, et ceux prévus pour les 10 prochaines années ou devant être effectués à brève échéance à la suite d'un imprévu;
 - Des litiges en cours auxquels est partie le syndicat et qui font l'objet d'une procédure devant un tribunal.

L'auteur de l'attestation doit la dater et la signer.

L'attestation doit permettre à l'acheteur d'obtenir un minimum d'informations pour prendre une décision éclairée. Ces éléments ont été sélectionnés pour que l'acheteur puisse prendre connaissance de l'état général du bâtiment, mais aussi de la situation de la copropriété et de sa santé financière.

Si le promettant acheteur a encore des questions, il peut demander des documents en plus de ceux de l'attestation en vertu de l'article 1068.2 du Code civil. Il peut aussi poser des questions aux membres du CA dans la limite du respect de la vie privée des autres copropriétaires.

2.4. Les conditions et modalités de dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un ordre professionnel

La section 4 du Règlement traite de la protection des acomptes. Le projet de loi 16 laisse le soin au gouvernement de déterminer par règlement les professionnels pouvant détenir un acompte dans un compte en fidéicommiss lors de l'achat de la copropriété neuve. Il est proposé que les membres des ordres professionnels suivants puissent détenir un acompte dans le cas d'une vente de copropriété neuve dans un compte en fidéicommiss :

- Barreau du Québec;
- Chambre des notaires du Québec;
- Ordre des administrateurs agréés du Québec;
- Ordre des comptables agréés du Québec.

Le Règlement prévoit que l'acheteur doit verser lui-même l'acompte directement au professionnel mandaté par le constructeur ou le promoteur. En aucun cas, le promoteur ou le constructeur peut faire le dépôt à la place de l'acheteur.

Finalement, le Règlement vient établir que la date convenue de délivrance de la fraction de copropriété peut être modifiée avec l'accord des parties au contrat préliminaire. Toutefois, pour être valide, la nouvelle date de délivrance doit être inscrite au contrat et les parties doivent signer le contrat ainsi modifié.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

Le règlement a pour objectif de permettre la mise en vigueur des éléments du projet de loi 16. Les options non réglementaires sont inapplicables dans ce cas-ci.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1. Description des secteurs touchés

Les secteurs affectés sont les entreprises de gestions de copropriété, les firmes techniques qui offrent des services pour les carnets d'entretien et les études de fonds de prévoyance, ainsi que les développeurs dans le secteur résidentiel. Le nombre d'entreprises de gestion de copropriété était évalué à environ 70 en 2017³ et celui des firmes techniques à un peu plus de 50 en 2023⁴. Pour ce qui est des développeurs, le nombre de mises en chantier annuelles de copropriétés était en moyenne de 9 859 unités de 2000 à 2022, dans un marché annuel moyen de 38 982 unités dans l'ensemble secteur résidentiel⁵ (25 % en moyenne annuelle)⁶. En 2019, on comptait 15 333 employeurs dans le secteur de la construction résidentielle⁷. La même année, ce dernier a totalisé 2,45 % du PIB du Québec, soit 10,4 milliards \$⁸.

4.2. Coûts pour les entreprises

Les nouvelles dispositions exigeront que les promoteurs d'un immeuble de copropriétés assument les coûts pour la production d'un carnet d'entretien et d'une étude du fonds de prévoyance, documents à fournir au syndicat de copropriétés après sa construction. Le promoteur sera responsable de l'établissement des documents initiaux. Par la suite, ceux-ci devront être réviser aux 5 ans (sauf exception) par le syndicat qui en assumera les coûts.

³ Le RGCQ n'a pas été en mesure de nous fournir une donnée plus récente.

⁴ Selon Réjean Touchette, technologue professionnel et expert en copropriété.

⁵ Municipalités de 10 000 habitants et plus uniquement.

⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Mises en chantier d'habitations (données réelles)*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation.

⁷ Commission de la construction du Québec. *Statistiques annuelles de l'industrie de la construction résidentielle*, https://www.ccq.org/-/media/Project/Ccq/Ccq-Website/PDF/Recherche/StatistiquesHistoriques/2019/Faits_saillans_tableaux.pdf.

⁸ Statistique Canada. Tableau 36-10-0402-01 Produit intérieur brut (PIB) aux prix de base, par industries, provinces et territoires (x 1 000 000).

TABLEAU 1

Coûts directs liés à la conformité aux règles (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, de machinerie, d'un système ou d'un équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.)	0	0
Coûts de location d'équipement	0	0
Coûts d'entretien et de mise à jour des équipements	0	0
Dépenses en ressources humaines (consultants, employés, gestionnaires, etc.)	0	0
Coûts pour les ressources spécifiques (ex. : trousse, outils, publicité, etc.)	0	0
Coût d'établissement du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance pour les promoteurs	0	3,7
Coût pour la mise à jour du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance pour les syndicats	0	10
Autres coûts directs liés à la conformité	0	0
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	0	13,7

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives et application de l'exigence du « un pour un »
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Cas 1 : Aucune formalité administrative nouvellement créée	0	0
Coûts liés aux formalités administratives existantes (modification de la formalité administrative déjà existante)	0	0
Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaire d'autorisation	0	0
Dépenses en ressources externes (ex. : consultants)	0	0
Autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Total des coûts liés à la modification des formalités administratives existantes	0	0
Cas 2 : Formalité administrative nouvellement créée – Exigence du « un pour un » applicable	0	0
Coûts associés aux formalités administratives nouvellement créées (formalité introduite pour la première fois)	0	0
Coûts associés aux formalités administratives abolies	0	0
Compensation additionnelle si le coût de la formalité abolie est insuffisant (économie provenant des autres formalités administratives-réduction de fréquence, prestation électronique, exemption partielle d'une certaine catégorie d'entreprises, etc.)	0	0
Effets nets concernant l'exigence du « un pour un » si applicable	0	0
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	0	0

(1) La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

Il n'y a pas d'échange d'informations prévues entre les entreprises et le gouvernement par le règlement.

TABLEAU 3

Manques à gagner

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Diminution du chiffre d'affaires	0	0
Autres types de manques à gagner	0	0
TOTAL DES MANQUES À GAGNER	0	0

(1) Les manques à gagner par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

TABLEAU 4

Synthèse des coûts pour les entreprises

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Coûts directs liés à la conformité aux règles	0	13,7
Coûts liés aux formalités administratives	0	0
Manques à gagner	0	0
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	0	13,7

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être appliquée aux projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans).

4.3. Économies pour les entreprises

Il n'y a pas d'économie pour les entreprises.

TABLEAU 5

Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet Montant par année (récurrents) ⁽¹⁾
Économies liées à la conformité aux règles		
Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habitude	0	0
Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Revenus supplémentaires	0	0
Contribution gouvernementale sous différentes formes (réduction de taxes, crédit d'impôt, subventions, etc.)	0	0
TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET (DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES, REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)	0	0

(1) Les économies par année en dollars courants permettent de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être appliquée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans).

4.4. Synthèse des coûts et des économies

TABLEAU 6

Synthèse des coûts et des économies

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût annuel du projet Montant par année (récurrents) ⁽¹⁾
Total des coûts pour les entreprises		13,7
Revenu supplémentaire pour les entreprises	0	0
Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet	0	0
Total des économies pour les entreprises	0	0
COÛTS NETS POUR LES ENTREPRISES	0	13,7

(1) Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être appliquée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans).

4.5. Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

4.6. Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance

Coûts pour les développeurs du secteur résidentiel

L'article 60, alinéa 1 du projet de loi 16 entrera en vigueur au même moment que le règlement qui détermine les modalités du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance. Cet article obligera également les développeurs à faire réaliser un carnet d'entretien et une étude du fonds de prévoyance. Avec un coût moyen de 4 000 \$ pour les réaliser et une augmentation moyenne annuelle de 916 syndicats entre 2016 et 2022⁹, les coûts associés s'élèvent à **3,7 millions \$** annuellement pour l'industrie de la construction résidentielle. La formule suivante a été utilisée pour les calculer :

⁹ Données obtenues du ministère des Ressources naturelles et des Forêts le 24 février 2023.

$$\text{Coûts annuels} = \text{Coût moyen} * \text{nb annuel syndicats}$$

Coûts récurrents annuels pour les syndicats

Le promoteur aura à établir les documents pour les nouvelles copropriétés, mais le règlement prévoit que ceux-ci devront être révisés majoritairement au 5 ans. Ce sera au syndicat des copropriétaires de couvrir les frais pour la révision qui devra être effectuée par les membres des mêmes ordres professionnels que ceux qui l'ont établi.

Selon un sondage effectué en 2023 auprès des syndicats de copropriété, le coût moyen de révision du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance était de 1 750\$. En prenant comme hypothèse que la révision est sur 5 ans, annuellement cela revient à 350\$.

Nous comptons au minimum 28 573 syndicats au Québec selon les données obtenues du ministère des Ressources naturelles et des Forêts.

- 1 750\$ coût de révision pour le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance au 5 ans
- 28 573 syndicats de copropriété au Québec
- Coût annuel : 10 M\$ (1 750/5*28 573 syndicats).

Les coûts associés à la conformité aux règles concernant les professionnels habilités à réaliser les études de fonds de prévoyance et les carnets d'entretien sont limités. En effet, d'après la cueillette d'information de février 2023 du RGCQ auprès de ses membres, un peu plus de trois répondants sur 4 (76 %) disposaient déjà d'un carnet d'entretien réalisé et près de neuf répondants sur dix (88 %) avaient une étude du fonds de prévoyance réalisée par un professionnel visé par le règlement. Les autres répondants les avaient réalisés à l'interne, c'est-à-dire par un membre du syndicat ou un copropriétaire. Le choix des ordres a été fait suite à des consultations¹⁰ avec des représentants du milieu.

Les coûts associés à la conformité aux règles concernant le contenu des études de fonds de prévoyance et du carnet d'entretien sont aussi limités. Le contenu a aussi été déterminé à la suite de la cueillette d'information mentionnées au paragraphe précédent et il est basé sur les standards actuels de l'industrie.

4.6.1. L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété

Les entreprises de gestion de copropriété devront fournir une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété à un promettant acheteur. Les renseignements à fournir sont principalement inclus dans le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance. Cette

¹⁰ Consultations externes qui ont eu lieu les 11 et 17 juin 2021. Des représentants des gestionnaires de copropriété, des représentants de firmes de professionnels, ainsi que des représentants des ordres professionnels ciblés étaient présents (voir section 4.6 sur la consultation pour la liste complète).

mesure consiste en un gain non quantifié pour les entreprises de gestion, puisqu'elles pourront charger le temps accordé à la production de cette attestation à leurs clients.

Cette information n'entraîne pas de coût car elle est déjà disponible pour les syndicats.

4.7. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies

Un sondage a été effectué en 2023 auprès des copropriétaires et des firmes d'experts pour confirmer les prix d'établissement et de révision des carnets d'entretien et des études du fonds de prévoyance.

Le ministère des Ressources naturelles et des Forêts nous a transmis de l'information concernant le nombre de déclarations de copropriété inscrit au registre foncier. Le ministère de la Justice du Québec, responsable de l'application du Code civil a été consulté.

Consultations pour le contenu du règlement

D'autres organisations, dont plusieurs parties prenantes, ont également été consultées à différents moments de l'élaboration du règlement :

- Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
- Association québécoise des gestionnaires de copropriété (AQGC)
- Barreau du Québec
- Chambre des notaires du Québec (CNQ)
- Ordre des comptables professionnels agréés (CPA)
- Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPPQ)
- Depatie Beauchemin Consultants (DBC)
- Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ)
- Garantie Construction Résidentielle (GCR)
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
- Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ)
- Association canadienne de caution
- Ordre des ingénieurs du Québec
- Ordre des évaluateurs agréés

4.8. Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée

Le projet de règlement aura des répercussions sur la gouvernance des copropriétés et la pérennité des immeubles. Les mesures sur le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation du syndicat permettront aux acheteurs et aux propriétaires

d'être mieux protégés en ayant les informations nécessaires à une prise de décision éclairée. De plus, l'étude du fonds de prévoyance permettra d'éviter les cotisations spéciales et de mieux prévenir les besoins en rénovation et réparations des copropriétés. Pour les copropriétaires, la diminution de ces cotisations atténuera leur risque d'endettement. Les frais de copropriété pourraient cependant augmenter dans les copropriétés où les frais sont trop bas par rapport aux recommandations de l'étude du fonds de prévoyance. Les firmes d'expert tireront aussi des bénéfices de la mise en vigueur de ces normes qui obligera toutes les copropriétés à tenir un carnet d'entretien et faire produire une étude du fonds de prévoyance.

Avec un coût moyen d'établissement de 4 000 \$ pour les réaliser et une augmentation moyenne annuelle de 916 syndicats entre 2016 et 2022¹¹, les coûts associés s'élèvent à **3,7 millions \$** Comme nous comptons au minimum 28 573 syndicats de copropriété au Québec et que le carnet et l'étude doivent être mis à jour aux 5 ans dans la majorité des cas, nous pouvons nous attendre à un revenu annuel de **13,7 millions \$** pour les firmes d'experts qui produisent ces documents. La formule suivante a été utilisée pour le calculer :

$$\text{Coûts annuels} = \text{Coût moyen d'établissement} * \text{nb annuel syndicats}$$

+

$$\text{Coûts récurrents annuels} = \text{Coût moyen de révision} / 5 * \text{nb minimum de syndicats}$$

¹¹ Données obtenues du ministère des Ressources naturelles et des Forêts le 24 février 2023.

Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi (obligatoire)

√	Appréciation ⁽¹⁾	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le[s] secteur[s] touché[s])		
<input type="checkbox"/>		500 et plus
<input type="checkbox"/>		100 à 499
<input checked="" type="checkbox"/>		1 à 99
Aucun impact		
<input type="checkbox"/>		0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le[s] secteur[s] touché[s])		
<input type="checkbox"/>		1 à 99
<input type="checkbox"/>		100 à 499
<input type="checkbox"/>		500 et plus
<p>Analyse et commentaires : Selon Réjean Touchette de Cossette & Touchette Inc., une firme d'experts qui réalise, entre autres, des carnets d'entretien et des études de fonds de prévoyance, le nombre de firmes professionnelles qui offrent ce genre de services est en croissance depuis l'adoption du projet de loi 16. On en compte maintenant un peu plus de 50, alors qu'on en comptait une quinzaine en 2020. Monsieur Touchette mentionne également que le nombre d'étudiants inscrits à sa formation sur les études de fonds de prévoyance offerte à l'UQAM est en augmentation.</p>		

(1) Il faut cocher la case correspondante à la situation.

5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

La loi 16 ne prévoit aucune exception pour les mesures sur la copropriété divise. Ces mesures s'appliquent tant aux copropriétés résidentielles que commerciales. Toutefois, les exigences proposées en matière d'élaboration du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance sont basées sur les standards actuels de l'industrie et laissent aux professionnels la latitude requise pour traiter adéquatement différents types de copropriété en dictant que les grandes lignes à respecter.

6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

Les mesures de ce projet de règlement n'ont pas d'effet sur la compétitivité des entreprises. Leur effet principal est de créer un standard dans l'industrie, ainsi que de la nouvelle demande pour les études de fonds de prévoyance et pour l'élaboration de carnets d'entretien.

Les modalités mises en place ne désavantageront pas les entreprises du Québec face aux entreprises de nos partenaires commerciaux, notamment celles de l'Ontario.

7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Le secteur d'activités visé par le projet de règlement concerne uniquement le Québec, ne requiert pas d'harmonisation réglementaire avec les autres juridictions ou partenaires commerciaux du Québec et ne fait pas l'objet d'ententes commerciales avec d'autres administrations gouvernementales.

8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

Les mesures de la Loi respectent les principes de bonne réglementation suivants :

- Elles répondent à un besoin clairement établi;
- Elles ne restreignent pas le commerce;
- Elles évaluent bien les risques, les coûts et avantages;
- Elles ne remettent pas en question les principes d'une économie de marché équitable, concurrentielle et innovatrice;
- Elles ne comportent ni différence majeure avec des législations de partenaires ni duplication de celles-ci;
- Elles sont axées sur l'atteinte de résultats bien concrets;
- Elles interviennent en temps opportun;
- Elles sont rédigées dans un langage clair et accessible au grand public.

10. CONCLUSION

Ces mesures présentent certains coûts pour les développeurs et les syndicats de copropriété.

Elles sont justifiées par une protection financière accrue des promettants acheteurs et des copropriétaires, une meilleure gouvernance des copropriétés et en assurant la pérennité du parc de copropriétés divisées au Québec.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le gouvernement aura un rôle à jouer dans la diffusion de l'information et dans l'accompagnement de l'application des mesures. Une grande partie de la mise en œuvre reposera sur les associations de gestionnaires de copropriétés, car celles-ci sont en lien direct avec les copropriétaires et ce sont elles qui détiennent l'expertise au niveau terrain. Le gouvernement les appuiera dans ce rôle.

12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Des renseignements additionnels concernant cette analyse d'impact réglementaire peuvent être obtenus en s'adressant à madame Nathalie Mallard, Directrice de la Direction de l'analyse et de la stratégie à la Société d'habitation du Québec au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Jacques Parizeau, 3e étage, G1R 5E7, par téléphone : 418 643-4035, poste 32040 ou par courriel : nathalie.mallard@shq.gouv.qc.ca.

13. LES ÉLÉMENTS DE VÉRIFICATION CONCERNANT LA CONFORMITÉ DE L'ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

1	Responsable de la conformité des AIR	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR a été soumise au responsable de la conformité des AIR de votre ministère ou organisme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Sommaire	Oui	Non
	Est-ce que le sommaire exécutif comprend la définition du problème, la proposition du projet, les impacts, les exigences spécifiques ainsi que la justification de l'intervention?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Est-ce que les coûts globaux et les économies globales sont indiqués au sommaire?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Définition du problème	Oui	Non
	Est-ce que la définition du problème comprend la présentation de la nature du problème, le contexte, les causes et la justification de la nécessité de l'intervention de l'État?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Proposition du projet	Oui	Non
	Est-ce que la proposition du projet indique en quoi la solution projetée est en lien avec la problématique?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Analyse des options non réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que les solutions non législatives ou réglementaires ont été considérées ou est-ce qu'une justification est présentée pour expliquer les raisons du rejet des options non réglementaires?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Évaluation des impacts		
6.1	Description des secteurs touchés	Oui	Non
	Est-ce que les secteurs touchés ont été décrits (le nombre d'entreprises, nombre d'employés, le chiffre d'affaires)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Coûts pour les entreprises		
6.2.1	Coûts directs liés à la conformité aux règles	Oui	Non
	Est-ce que les coûts ¹² directs liés à la conformité aux règles ont été quantifiés en dollars (\$)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.2	Coûts liés aux formalités administratives	Oui	Non
	Est-ce que les coûts liés aux formalités administratives ont été quantifiés en dollars (\$)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Si l'exigence du « un pour un » s'applique, est-ce que le coût associé aux formalités administratives abolies compense complètement le coût associé à la formalité administrative nouvellement créée? Sans objet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Si la compensation du coût associé aux formalités administratives abolies est insuffisante, une compensation additionnelle est-elle proposée, notamment l'économie provenant des autres formalités administratives, la réduction de fréquences, la prestation électronique ou l'exemption partielle d'une certaine catégorie d'entreprises? Sans objet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Si une formalité a fait l'objet d'une demande d'exemption à l'exigence du « un pour un », est-ce que le MO a reçu un avis du Bureau de la gouvernance et de la coopération réglementaires du ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie à l'effet que l'exemption est conforme à l'une ou l'autre des situations prévues à l'article 10 de la Politique? Sans objet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.3	Manques à gagner	Oui	Non
	Est-ce que les coûts associés aux manques à gagner ont été quantifiés en dollars (\$)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2.4	Synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en dollars (\$)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3	Économies pour les entreprises (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau sur les économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR en dollars (\$)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¹². S'il n'y a aucun coût et aucune économie, l'estimation est de 0 \$.

6.4	Synthèse des coûts et des économies (obligatoire)	Oui	Non
	Est-ce que le tableau synthèse des coûts et des économies pour les entreprises (obligatoire) a été réalisé et incorporé à l'AIR?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5	Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse présente les hypothèses utilisées afin d'estimer les coûts et les économies pour les entreprises?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6	Élimination des formulations imprécises dans les sections portant sur les coûts et les économies	Oui	Non
	Est-ce que les formulations imprécises telles que « impossible à calculer, coût faible, impact négligeable » dans cette section portant sur les coûts et les économies pour les entreprises ont été éliminées?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7	Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul de coûts et d'économies dans le cas du projet de loi ou du projet de règlement	Oui	Non
	Est-ce que le processus de consultation pour les hypothèses de calcul de coûts et d'économies a été prévu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Au préalable : <input type="checkbox"/> (cocher)</p> <p>Durant la période de publication préalable du projet de règlement à la <i>Gazette officielle du Québec</i> ou lors la présentation du projet de loi à l'Assemblée nationale <input checked="" type="checkbox"/> (cocher)</p>		
6.8	Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée	Oui	Non
	Est-ce que l'AIR fait état des autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée pour l'ensemble de la société (entreprises, citoyens, gouvernement, etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi	Oui	Non
	Est-ce que la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi a été insérée à l'AIR?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Est-ce que l'effet anticipé sur l'emploi a été quantifié et la case correspondante à la grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi, cochée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Petites et moyennes entreprises (PME)	Oui	Non
	Est-ce que les règles ont été modulées pour tenir compte de la taille des entreprises ou, dans le cas contraire, est-ce que l'absence de dispositions spécifiques aux PME a été justifiée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Compétitivité des entreprises	Oui	Non
	Est-ce qu'une analyse comparative des règles avec de principaux partenaires commerciaux du Québec a été réalisée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Coopération et harmonisation réglementaires	Oui	Non
	Est-ce que des mesures ont été prises afin d'harmoniser les règles entre le Québec et l'Ontario lorsqu'applicable et, le cas échéant, avec les autres partenaires commerciaux ou est-ce que l'absence de dispositions particulières en ce qui concerne la coopération et l'harmonisation réglementaire a été justifiée?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Fondements et principes de bonne réglementation	Oui	Non
	Est-ce que l'analyse indique dans quelle mesure les règles respectent les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Mesures d'accompagnement	Oui	Non
	Est-ce que les mesures d'accompagnement qui aideront les entreprises à se conformer aux nouvelles règles ont été décrites ou est-ce qu'il est indiqué clairement qu'il n'y a pas de mesures d'accompagnement prévues?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

