

De nouvelles lois encadrent la gestion des copropriétés.

Les connaissez-vous?

Au Québec, le premier bâtiment de type copropriété divise a vu le jour en novembre 1969 lors de l'adoption du projet de loi 29. Ce projet de loi modifiait le Code civil pour ainsi permettre la copropriété divise.

Depuis 1969, la construction des copropriétés n'a cessé de croître, stimulée par trois tendances que sont la démographie, l'abordabilité et la densité de population.

En 2018, Le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation recensait 330 000 logements de type copropriété divise pour une valeur foncière de 90 milliards de dollars.

Malheureusement, les syndicats de copropriétés n'ont pas tous eu la même rigueur de gestion pour permettre de protéger l'investissement des copropriétaires. C'est de ce côté qu'une surprise s'annonçait.

L'âge moyen du parc de copropriétés au Québec est de 32 ans. Comme toute propriété qui vieillit, il faut prévoir des dépenses d'entretien, de réparations, de remplacement (toiture, balcons, fenêtres) en plus d'être en mesure d'absorber les coûts occasionnés par des imprévus tel un dégât d'eau.

Comme beaucoup de syndicats de copropriétés ont négligé, à travers les années, d'ajuster les cotisations mensuelles en reportant, dans le temps, des réparations nécessaires, la bombe à retardement venait d'être amorcée. Au fil du temps, les réparations à effectuer prenaient de l'ampleur. Lorsque est venu l'urgence d'effectuer ces travaux, les coûts avaient explosé. Comme les fonds de prévoyance n'étaient pas suffisants, les syndicats ont dû imposer d'importantes cotisations spéciales. Certains copropriétaires ont ainsi vu leurs réserves financières sérieusement menacées. On se souvient du cas d'une copropriété où les réparations du garage souterrain avaient tellement été reportées que lorsqu'elles ont été effectuées en urgence, les coûts s'élevaient à 400 000\$. Chaque copropriétaire a donc dû déboursier 40 000\$ comme cotisation spéciale.

En parallèle, du côté des assurances, la hausse des réclamations tributaires d'une gestion laxiste a fait grimper les primes d'assurances et les franchises. La surprise était prévisible.

Le parc de copropriétés vieillit. Il est donc devenu impératif de placer l'entretien au premier plan.

Les priorités ont changé. L'établissement de frais d'opération mensuels sous évalués est une chose du passé. Il s'agit maintenant de constituer un fonds d'opérations et un fonds de prévoyance adéquats pour maintenir les unités de logement et le bâtiment en excellente condition et ainsi maintenir leur pleine valeur marchande.

Dans ce contexte, le gouvernement du Québec a adopté deux lois. La loi 16 et la loi 141 viennent encadrer la gestion des copropriétés.

La loi 16 force les syndicats à hausser les cotisations mensuelles selon les coûts prévus au carnet d'entretien qui sera revu tous les 5 ans.

La loi 141 oblige les syndicats à mettre sur pied un fonds d'auto assurance pour faire face à d'éventuels imprévus.

Dans ce dossier, l'Equipe Heeren-Mailloux publiera une série d'articles sous la rubrique **CONDO** expliquant les portées de ces nouvelles lois.

Tous les articles se retrouveront sur le site Heerenmailloux.com/condo

C'est un rendez-vous à ne pas manquer