



Ordre des
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
du Québec

MÉMOIRE

sur le projet de loi n° 16

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



Août 2019

Tables des matières

À propos de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.....	3
Introduction.....	4
Importance du certificat de localisation global et du certificat de localisation extérieur	6
Recommandations de l'OAGQ	7
Annexe 1 : Glossaire.....	8
Annexe 2 : Projet de règlement modifiant le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation – SECTION 1.....	9

À propos de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ) regroupe l'ensemble des personnes habilitées à exercer de façon exclusive la profession d'arpenteur-géomètre au Québec. Il compte actuellement plus de 1 000 membres.

L'OAGQ protège le public par le contrôle et le développement de la compétence de ses membres. Il assure, entre autres :

- un suivi rigoureux de ses membres quant au respect de la réglementation et du Code de déontologie encadrant l'exercice de la profession ;
- une amélioration continue de leurs façons de faire par le biais de la formation continue ;
- une relève de qualité par un accompagnement des candidats à la profession (études universitaires, stage professionnel et examen d'admission).

L'Ordre oriente également ses membres dans leurs activités professionnelles avec les normes de pratique et les règlements. Il s'engage aussi à promouvoir et à valoriser l'excellence de ses professionnels et à favoriser l'évolution de leurs divers champs d'activité.

L'OAGQ, par l'excellence de son encadrement et son apport au développement de la profession, vise à garantir à la population la sécurité juridique du territoire par l'exactitude de sa délimitation et de sa représentation.

Introduction

Dans le cadre de son mandat, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ) prend connaissance de l'ensemble des projets de lois et de règlements présentés à l'Assemblée nationale pouvant toucher la protection du public en matière de propriété foncière. Il a donc étudié le projet de loi n°16 qui a été présenté le 3 avril 2019 par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

L'OAGQ salue l'initiative de ce projet de loi qui propose de nouvelles mesures pour mieux encadrer la gestion des copropriétés divisées afin d'assurer une protection accrue du bien foncier et des propriétaires.

Comme mentionné par madame la ministre Andrée Laforest :

« Le projet de loi modifie le Code civil en matière de copropriété divisée d'un immeuble afin d'assujettir le syndicat des copropriétaires à certaines obligations supplémentaires ... »

« Le projet de loi prévoit que le syndicat des copropriétaires doit fournir au promettant acheteur d'une fraction de copropriété divisée certains renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Il accorde au gouvernement le pouvoir de déterminer d'autres renseignements que ceux prévus au Code civil qui doivent figurer dans la note d'information ou dans le contrat préliminaire. »

Or, à la lecture du projet de loi déposé, nous avons constaté qu'aucune mention spécifique n'était faite concernant l'obligation pour le syndicat des copropriétaires d'avoir en sa possession et de fournir aux copropriétaires privés le certificat de localisation global ou un certificat de localisation extérieur au gros œuvre. L'OAGQ a d'ailleurs transmis au secrétaire de la Commission de l'aménagement du territoire une lettre à cet effet le 1^{er} mai 2019 dans le cadre de la commission particulière visant l'analyse du projet de Loi 16.

Les amendements adoptés à ce jour de l'analyse détaillée du projet de loi nous démontrent que les membres de la Commission ont été attentifs à notre demande et à celle de divers professionnels de l'immobilier concernant l'importance du certificat de localisation. En effet, l'amendement de l'article 31 propose une modification de l'article 1070 du Code civil du Québec pour y ajouter que le registre de la copropriété doit contenir « ... les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles ... » et l'amendement de l'article 54 propose une modification de l'article 1106.1 concernant les documents à fournir par le promoteur (immeuble neuf ou rénové) au syndicat des copropriétaires, soit l'ajout du paragraphe 4 « les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles ».

L'OAGQ considère que pour la protection du public, le promoteur d'un immeuble neuf ou rénové devrait obligatoirement fournir un certificat de localisation global de l'immeuble ou à défaut de ce dernier, un certificat de localisation extérieur et que le registre de copropriété devrait obligatoirement le ou les contenir. Le législateur reconnaît d'ailleurs l'importance du certificat de localisation dans son article 1719 du Code civil du Québec qui se lit : « Le vendeur est tenu de remettre à l'acheteur les titres de propriété qu'il possède, ainsi que, s'il s'agit d'une vente immobilière, une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble, de même qu'une copie des titres antérieurs et du certificat de localisation qu'il possède ». Dans le cas d'une copropriété, le certificat de localisation de l'unité privative remis à l'acheteur ne suffit pas à sa sécurité foncière. Le certificat global ou extérieur est le seul document permettant au futur propriétaire de s'assurer de la conformité de la position de l'immeuble en vertu des divers lois et règlements applicables, de connaître s'il y a lieu les servitudes qui le grèvent, les empiètements, de connaître la situation par rapport aux titres. Sans cette connaissance, l'acheteur fait face à un risque économique important.

L'importance du certificat de localisation global et du certificat de localisation extérieur

L'OAGQ est d'avis qu'il y a lieu de mieux protéger les propriétaires actuels et futurs de copropriétés. Dans son propre champ d'exercice exclusif, l'Ordre est d'ailleurs en processus de modification de son *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* qui visera, entre autres, à mieux encadrer les façons de faire dans le cas des copropriétés. Il définit spécifiquement les normes de pratique attendues pour le certificat de localisation de l'unité privative ; le certificat de localisation global et le certificat de localisation extérieur. Le projet a déjà fait l'objet d'échanges avec l'Office des professions du Québec (OPQ). Nous travaillons actuellement à le bonifier avant de le soumettre à nouveau à l'OPQ.

Ainsi, dans le cadre du projet de Loi 16, l'OAGQ considère que :

- Le certificat de localisation global ou le certificat de localisation extérieur est complémentaire au certificat de localisation de la partie privative. L'analyse de la conformité ou de la non-conformité de la propriété par le notaire ne peut se faire adéquatement sans ces deux documents informatifs.
- Le certificat de localisation global ou le certificat de localisation extérieur est le seul document qui reflète l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre quant à la conformité de la position de l'immeuble par rapport aux titres, au cadastre, aux lois et règlements applicables.
- Les parties communes sont la propriété de tous les copropriétaires de façon indivise. Ainsi, l'acheteur d'une partie privative est aussi acquéreur d'une quote-part (droit de propriété indivis) dans les parties communes, d'où l'importance de s'assurer de la conformité de la position de la copropriété via le certificat de localisation global ou le certificat de localisation extérieur.
- Le certificat de localisation global ou le certificat de localisation extérieur protège l'acheteur d'une unité privative, l'ensemble des copropriétaires et le syndicat des copropriétaires et permet à ce dernier d'assurer un suivi sur les modifications qui peuvent toucher les parties communes extérieures et de juger des conséquences sur le bien commun et sur le maintien de la conformité de l'immeuble aux lois et règlements.

Recommandations de l'OAGQ

Afin d'assurer adéquatement la protection du public, l'OAGQ estime que les recommandations qui suivent devraient faire l'objet d'une inscription au Code civil du Québec.

- Lors d'une première vente d'une partie privative, exiger du vendeur de fournir à l'acheteur une copie conforme du certificat de localisation global.
- Pour toutes ventes subséquentes, exiger du vendeur d'une partie privative de fournir à l'acheteur une copie conforme du certificat de localisation de la partie privative, de même qu'une copie conforme du certificat de localisation global ou une copie conforme du certificat de localisation extérieur. De plus, exiger du vendeur d'une partie privative de fournir au syndicat des copropriétaires une copie conforme du certificat de localisation de la partie privative.
- Exiger du syndicat des copropriétaires le renouvellement du certificat de localisation extérieur minimalement aux 10 ans ou à la suite de modifications significatives apportées à l'immeuble ou à son occupation, comme recommandé par la Chambre des notaires du Québec.
- Exiger du syndicat des copropriétaires de mettre à disposition des copropriétaires pour consultation une copie du certificat de localisation global ou du certificat de localisation extérieur le plus récent pour que les propriétaires d'une partie privative puissent obtenir les documents nécessaires à la vente de leur unité.

Annexe 1- Glossaire

Certificat de localisation¹ : document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds, des bâtiments et des structures accessoires, par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements relevant de l'expertise de l'arpenteur-géomètre et pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné.

Bien-fonds² : un bien immeuble tel qu'un fonds de terre avec ou sans bâtiment, un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficière, un ou des lots en cadastre vertical, une copropriété divisée ou une partie privative d'un immeuble assujéti en copropriété divisée.

Certificat de localisation global³ : certificat de localisation portant sur un bien-fonds étant l'ensemble des lots destinés à être ou étant une copropriété divisée.

Certificat de localisation extérieur⁴ : certificat de localisation portant sur un bien-fonds étant les parties communes des lots détenus en copropriété divisée, extérieures au gros œuvre.

Certificat de localisation sur partie privative⁵ : certificat de localisation dont le bien-fonds ne porte que sur une partie privative d'un ou des lot(s) détenu(s) en copropriété divisée.

Parties privatives⁶ : fractions de l'immeuble sur lesquelles les copropriétaires ont un droit de propriété exclusif. Elles sont décrites dans la partie de la déclaration de copropriété consacrée à l'état descriptif des fractions. Ces parties sont matériellement identifiables. Il peut s'agir d'un appartement, d'une case de stationnement ou encore d'une partie de terrain [...]. Chaque partie privative possède sa propre désignation cadastrale.

Parties communes⁷ : les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains qui ne sont pas des parties privatives. Elles sont décrites dans la partie de la déclaration de copropriété consacrée à l'état descriptif des fractions.

¹ OAGQ. Projet de règlement modifiant le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, Section I – Dispositions générales.

² Idem.

³ Idem.

⁴ Idem.

⁵ Idem.

⁶ CONDO LÉGAL.COM. En ligne : <http://www.condolegal.com/condolegal/glossaire/>.

⁷ Idem.

Annexe 2 - Projet de règlement modifiant le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation – SECTION 1

Projet de règlement modifiant le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation

Loi sur les arpenteurs-géomètres (chapitre A-23, a. 49)

SECTION I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

- a) « bien-fonds » : un bien immeuble tel qu'un fonds de terre avec ou sans bâtiment, un immeuble faisant l'objet d'une propriété superficière, un ou des lots en cadastre vertical, une copropriété divise ou une partie privative d'un immeuble assujéti en copropriété divise;
- b) « bâtiment » : une construction immobilière fermée, ainsi qu'une remise, un abri d'auto permanent, ou toute autre construction de même nature destinés à servir d'abri, c'est-à-dire à protéger des intempéries des personnes, des biens et des activités;
- c) « structure accessoire » : balcon, galerie, escalier, ou toute autre construction de même nature, ainsi qu'un appareil de climatisation et/ou de chauffage permanent pour bâtiment, piscine et spa;
- d) « certificat de localisation global » : certificat de localisation portant sur un bien-fonds étant l'ensemble des lots destinés à être ou étant une copropriété divise;
- e) « certificat de localisation extérieur » : certificat de localisation portant sur un bien-fonds étant les parties communes des lots détenus en copropriété divise, extérieures au gros œuvre;
- f) « certificat de localisation sur partie privative » : certificat de localisation dont le bien-fonds ne porte que sur une partie privative d'un ou des lot(s) détenu(s) en copropriété divise.

2. Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds, des bâtiments et des structures

accessoires, par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements relevant de l'expertise de l'arpenteur-géomètre et pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné.

3. Le système de mesures utilisé pour la confection du rapport et du plan est le système international d'unités à moins que le client ne demande explicitement que soit utilisé un autre système de mesures autorisé par la Loi sur les poids et mesures (L.R.C. 1985 c. W-6). Dans ce cas, il est fait mention dans le rapport et le plan du système de mesures utilisé et, après chaque mesure dans ce système, la mesure équivalente dans le système international d'unités doit être indiquée.