

La coalition coproprio101 (**COP 101**) représente les copropriétaires qui se sont donnés comme mission claire de faire pression auprès du gouvernement du Québec afin de modifier le code civil pour protéger les consommateurs d'une copropriété.

**COP 101** s'est formé suite à une prise de conscience de plusieurs copropriétaires qui constatent que:

1. Le milieu de la copropriété est relativement nouveau au Québec et que les lois et les actes de co-propriété qui encadrent ce type d'habitation sont désuètes.
2. Le vieillissement des immeubles requiert que les membres des Conseils d'administration et les gestionnaires possèdent des connaissances techniques plus approfondies qu'avant et qu'aucune formation n'existe pour palier à cette lacune.
3. Les nouveaux copropriétaires sont mal informés de leur responsabilité financière collective.
4. Les nouveaux copropriétaires ne sont pas conscients qu'ils doivent sacrifier des droits individuels au profit de droits collectifs.
5. Les copropriétaires sont divisés en 3 catégories qui n'ont pas les mêmes objectifs : copropriétaires occupants, copropriétaires non occupants et spéculateurs.
6. Les Conseils d'administration possèdent un pouvoir énorme et peuvent engager des dépenses au nom des copropriétaires.
7. Les copropriétaires ne possèdent aucun recours contre les décisions des Conseils d'administration.
8. Les copropriétaires doivent sacrifier leur liberté d'expression au profit de la non transparence afin de préserver les investissements des autres copropriétaires.
9. L'administration possède toute l'infrastructure pour défendre leur point de vue alors que les copropriétaires n'ont pas d'outils efficaces de communication entre eux.

**COP 101** se défend d'agir comme un groupe de pression totalitaire mais se veut plutôt un mouvement dont le modèle est une prise en charge collective des responsabilités.

**A- Par acquis de conscience, nous devons nous faire un devoir social d'alerter le gouvernement afin de :**

- 1) Laisser un héritage convenable à nos enfants.
- 2) Éviter que des édifices soient techniquement en faillite.
- 3) Éviter que la population vieillissante perde leurs économies.
- 4) Éviter les conflits et diminuer les poursuites judiciaires.
- 5) Être en mesure de reconnaître une situation d'urgence et d'y faire face.
- 6) Améliorer les relations entre copropriétaires.
- 7) Optimiser les assemblées générales et les assemblées spéciales afin que les décisions importantes soient prises de façon éclairée.
- 8) Améliorer la qualité de vie des copropriétaires.
- 9) Éviter que le milieu de la copropriété soit contrôlé par un petit groupe totalitaire.
- 10) S'assurer que les membres du CA et les gestionnaires connaissent bien le degré et la nature de leurs responsabilités.
- 11) S'assurer que les copropriétaires connaissent bien la portée de leurs responsabilités.
- 12) Éviter que les fournisseurs et les professionnels ne puissent abuser de la confiance

des copropriétaires qui manquent de connaissance technique et d'intérêt pour l'entretien de leur immeuble.

- 13) Éviter que les compagnies d'assurances augmentent leur prime démesurément.
- 14) Faire face au vieillissement des immeubles en copropriétés et s'assurer qu'ils sont entretenus convenablement et qu'ils soient sécuritaires.

### **B- Il est essentiel que le gouvernement modifie la loi en créant une Régie de la copropriété pour:**

- 1) Obliger les édifices à condos de plus de 50 unités à embaucher un gestionnaire qualifié possédant une carte professionnelle et une assurance responsabilité.
- 2) Définir dans la loi, les qualifications requises pour un tel gestionnaire.
- 3) Obliger les édifices à condos de plus de 50 unités à former les membres de CA à suivre une formation dans les 2 mois suivants leur nomination.
- 4) Définir dans la loi, la formation obligatoire pour obtenir la carte professionnelle.
- 5) Obliger les gestionnaires à maintenir un registre de l'état de l'immeuble et du plan d'entretien pour les 10 prochaines années (Certificat d'immeuble).
- 6) Nommer un organisme indépendant (Régie de la Copropriété) qui peut répondre ou enquêter aux plaintes des copropriétaires.
- 7) Nommer un organisme indépendant (Régie de la copropriété) qui vérifie aux 5 ans les états financiers ainsi que la gestion des divers CA.
- 8) Hausser le minimum obligatoire du fonds de prévoyance. Ce minimum devrait être amorti selon la durée de vie de chaque élément qui nécessite un remplacement.
- 9) Établir un modèle d'acte de copropriété uniforme qui a force de loi. Des ajouts peuvent y être effectués et soumis pour approbation à tous les 5 ans à un organisme indépendant.
- 10) Encadrer et restreindre la portée des procurations.
- 11) Clarifier et redéfinir la notion de travaux urgents et essentiels
- 12) Créer un comité de surveillance indépendant ou du gouvernement pour certifier et justifier la pertinence que les travaux sont urgents et essentiels.
- 13) Mettre en place des mesures rétroactives de 5 ans qui permet à l'organisme indépendant (Régie de la Copropriété) d'enquêter et de répondre aux plaintes des copropriétaires ainsi que de vérifier les états financiers et la gestion des C.A.
- 14) Obliger les édifices à condos de moins de 50 unités à être réglementé par l'organisme indépendant (Régie de la copropriété).

Les coûts additionnels occasionnés au gouvernement pour le maintien d'un organisme indépendant pourraient être financées par une taxe spéciale lors de l'achat de copropriétés. Cette taxe pourrait avoir un effet de ralentissement des spéculateurs et encourageraient les copropriétaires à bien s'informer pour investir à long terme.

Il est urgent d'agir car nous sommes confrontés à la réalité du vieillissement de la population. L'engouement pour ce type d'habitation est à la hausse. Il correspond au mode de vie recherché de se départir des tâches pour d'entretien de l'immeuble pour les confier à une tierce partie. Les édifices vieillissent et requièrent des investissements considérables. L'impact de ne pas légiférer sera considérable à divers niveaux :

-La santé financière des futurs copropriétaires :

Augmentation des primes d'assurance

Augmentation des emprunts bancaires

Augmentation du nombre de faillites personnelles

Augmentation soudaine et élevée de la participation au fonds de prévoyance et des cotisations spéciales imprévues

-La santé physique et mentale des copropriétaires :

Augmentation du nombre de conflits personnels entre copropriétaires

Augmentation du nombre de conflits entre copropriétaires et gestionnaires

Augmentation de la pression financière (augmentation des dépenses beaucoup plus élevées que l'augmentation des revenus)