

Comité consultatif sur la copropriété
Chambre des notaires du Québec
1801, avenue McGill College, bureau 600
Montréal (Québec) H3A 0A7

Mémoire de l'OAQ



ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC

Mai 2012



INTRODUCTION

Présentation de l'Ordre des architectes du Québec

L'Ordre des architectes du Québec (OAQ) est un ordre professionnel qui a pour mission d'assurer la protection du public en contrôlant l'accès et en régissant l'exercice de la profession d'architecte au Québec.

L'OAQ s'intéresse à toute question qui est d'intérêt pour la profession ou qui est de nature à influencer sur la qualité de l'architecture et du cadre bâti. Dans le prolongement de sa mission de protection du public, il est particulièrement sensible aux enjeux de développement durable.

L'OAQ compte à ce jour 3450 membres et près de 600 stagiaires en architecture.

MISE EN CONTEXTE

En 2009, la Chambre des notaires du Québec a été chargée par Kathleen Weil, alors ministre de la Justice du Québec, de la mise sur pied d'un groupe de travail sur la copropriété. Celui-ci a produit un rapport, rendu public à l'automne 2011, qui indique des pistes d'amélioration ayant trait à la surveillance des chantiers, aux plans de garantie, à l'information aux acheteurs, à la protection des acomptes et aux règles de fonctionnement.

En février dernier, le ministre de la Justice, Jean-Marc Fournier, a demandé à la Chambre des notaires de procéder à une consultation citoyenne pour compléter le rapport. À la suite des Journées de la copropriété, qui ont eu lieu à Québec et Montréal, la Chambre des notaires a organisé un forum le 11 mai. Ce forum réunissait les principaux acteurs du domaine afin de dégager un consensus autour des problématiques soulevées par les intervenants et des solutions proposées par le groupe de travail de la Chambre des notaires.

L'Ordre des architectes du Québec a été invité à participer à ce forum. Il tient à en remercier la Chambre des notaires. On lui a aussi accordé, à l'instar d'autres organismes, la possibilité de déposer un mémoire. C'est dans ce cadre qu'a été rédigé le présent document. La réflexion du groupe de travail de la Chambre des notaires est vaste. L'OAQ ne s'exprime ici que sur les propositions ayant trait à la qualité de l'architecture et à l'intervention éventuelle de l'architecte.



Dans la continuité de la mission de protection du public de l'OAQ, ces prises de position sont liées à un objectif d'amélioration de la société québécoise et du bien-être des Québécois et des Québécoises.

CHAMP DE PRATIQUE

L'Ordre souhaite tout d'abord rappeler quels bâtiments résidentiels sont assujettis à la Loi sur les architectes.

L'intervention de l'architecte est obligatoire pour la conception des plans et devis d'un bâtiment de plus de quatre logements ou de plus de deux étages ou de plus de 300 m² de surface brute totale. Notons que le sous-sol n'est pas considéré comme un étage et n'est pas comptabilisé dans la superficie.

On comprend donc que beaucoup de copropriétés neuves de taille modeste construites en ce moment le sont sans aucune collaboration d'un architecte.

SURVEILLANCE DES TRAVAUX

L'une des recommandations du groupe de travail sur la copropriété est « la possibilité d'imposer la surveillance de travaux sur les chantiers par un architecte ou un autre professionnel ».

1) Bâtiments assujettis à la Loi sur les architectes

Comme on le sait, la Loi sur les architectes ainsi que six autres lois du domaine de l'aménagement sont actuellement en révision. À l'heure où nous écrivons ces lignes, le dépôt du projet de nouvelle Loi sur les architectes est imminent.

L'OAQ demande que tous les bâtiments assujettis à la Loi sur les architectes fassent l'objet d'une obligation de surveillance des travaux d'architecture par un architecte. Nous ne sommes pas les premiers à le demander. Pour ne donner qu'un exemple, cette proposition concluait le rapport du coroner qui a suivi l'accident de la rue Peel à Montréal.

La surveillance des travaux étant le prolongement de la conception des plans et devis, l'architecte est, selon nous, le professionnel le plus compétent pour assurer cette tâche liée aux documents qu'il a préparés. Cette tâche peut être déléguée à une autre personne à certaines étapes d'un projet, mais elle doit rester sous la supervision et la responsabilité de l'architecte. Il en va de la protection du public.



2) Autres bâtiments

Nous souhaitons par ailleurs attirer l'attention de la Chambre des notaires sur les copropriétés construites sans l'intervention de l'architecte. Non seulement ces projets ne bénéficient pas d'une conception par un professionnel formé à cet effet, mais, même si la loi était révisée selon les souhaits de l'OAQ, ils ne seraient pas non plus assujettis à une obligation de surveillance.

Or, selon nous, la surveillance de chantier est soit inexistante, soit déficiente dans les projets de petits bâtiments au Québec. Il faut remédier à cette carence si l'on veut prévenir les défauts de construction, en réduire le nombre et améliorer la qualité de la construction en général. Plusieurs avenues sont possibles, mais que les visites de chantier ou les tests soient effectués de façon systématique ou aléatoire, qu'ils soient assurés par des inspecteurs de la municipalité, par la Régie du bâtiment du Québec ou par un plan de garantie indépendant des constructeurs, il reste qu'un mécanisme doit être mis en place.

L'OAQ souhaite que cette surveillance des travaux soit assurée par des professionnels possédant la formation et l'expérience nécessaires et qui sont indépendants des constructeurs.

Ces recommandations sur la surveillance des travaux d'architecture s'appuient sur le principe qu'il vaut mieux prévenir que guérir. Une surveillance de chantier à certaines étapes clés permet d'éviter des malfaçons et des vices de construction, situations qui, dans le cas des copropriétés, peuvent aboutir à des problèmes financiers et à des drames humains. De plus, la surveillance de chantier permet souvent d'améliorer la qualité de la construction, ce qui a aussi des répercussions économiques à long terme, ne serait-ce que sur les plans de l'efficacité énergétique et de la durée de vie des bâtiments.

PLANS « TEL QUE CONSTRUIT »

La Chambre des notaires recommande « d'obliger le promoteur à remettre au syndicat de copropriété les plans "tel que construit" de l'immeuble neuf ou des plans disponibles pour un immeuble non neuf [...] ».

L'OAQ souscrit à cette recommandation. La mesure permettrait aux copropriétaires de disposer d'information fiable sur leur immeuble et de les sensibiliser davantage à ses spécificités. Elle permettrait en outre de faciliter l'entretien du bâtiment ainsi que les interventions futures (rénovation,



modification et agrandissement). Ces plans seraient utiles aux copropriétaires ainsi qu'aux acteurs du milieu de la construction appelés à intervenir pour leur compte (architecte, entrepreneurs, etc.).

À toutes fins utiles, voici la définition des plans « tel que construit » utilisée dans le *Tarif des architectes* publié par l'Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ) :

« Dessins d'après exécution des travaux, indiquant les modifications apportées à l'ouvrage pendant les travaux préparés à partir des dessins et autres documents annotés par l'entrepreneur. »

Notons que, habituellement, en l'absence de mandat spécifique accordé à l'architecte, c'est l'entrepreneur qui a la responsabilité de l'exactitude des documents « tel que construit ». Toutefois, un maître d'ouvrage peut aussi accorder à des professionnels le mandat de vérifier et annoter toutes les modifications et de fournir, à la fin des travaux, des documents « tel que construit ».

L'OAQ réitère son accord au principe de diffusion des plans « tel que construit » aux copropriétaires. Les modalités de cette mesure, notamment les responsabilités qui y seront associées pour les intervenants de la construction, devront néanmoins être analysées. Il serait utile que le Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'OAQ et l'Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ) soient consultés.

INDÉPENDANCE DE L'ARCHITECTE

Nous souhaitons attirer l'attention de la Chambre des notaires sur la position de l'architecte dans un projet de construction d'immeuble en copropriété : dans une telle situation, il n'a pas toujours la possibilité d'agir pleinement dans l'intérêt des futurs usagers du bâtiment.

L'architecte – dont l'exercice est régi par un code de déontologie et qui engage sa responsabilité – est évidemment tenu d'agir en professionnel. Cependant, dans beaucoup de projets d'immeubles en copropriété, les relations entre les intervenants ne se conforment pas au modèle habituel de l'intervention de l'architecte, que l'on pourrait résumer ainsi : l'architecte est embauché par un client pour concevoir les plans d'un bâtiment qui répond aux besoins d'usage à long terme de ce client, et il veille aux intérêts de ce client durant la phase de réalisation du projet.



Les relations contractuelles et les modes de réalisation sont variés pour les projets de copropriété. Toutefois, comme le client de l'architecte est souvent un promoteur-constructeur, l'architecte se trouve parfois en porte-à-faux quand vient le temps de prendre des décisions qui peuvent influencer sur la qualité de la construction, que ce soit au moment de la conception ou de la surveillance des travaux.

En d'autres termes, du point de vue contractuel, ce n'est pas le futur propriétaire et usager du bâtiment qui est le client de l'architecte. Cela a pour conséquence que, d'une part, ce dernier ne peut pas veiller aux intérêts spécifiques du futur propriétaire et que, d'autre part, le copropriétaire peut être privé de l'accès à certaines informations, celles-ci appartenant au promoteur et relevant du secret professionnel pour l'architecte.

On le voit, ces éléments plaident en faveur d'un renforcement de la protection du consommateur final, qui n'est pas représenté par l'architecte : surveillance des travaux obligatoires, plans de garantie, transmission de documentation, etc. L'OAQ accueille donc favorablement les recommandations du groupe de travail qui vont en ce sens.

PLANS DE GARANTIE

Une réforme des plans de garantie est en cours. En effet, ces plans sont manifestement perfectibles, ainsi que l'ont régulièrement montré les médias et le groupe de réflexion de la Régie du bâtiment du Québec auquel l'Ordre des architectes a participé.

L'OAQ appuie les principes suivants :

- que les plans de garantie soient rendus indépendants des constructeurs;
- que leur application permette d'exercer de véritables contrôles de qualité et de sensibiliser les constructeurs aux défauts récurrents;
- que les garanties soient concrètement améliorées pour les acheteurs;
- que la durée de ces garanties soit prolongée.

Cependant, aucun plan de garantie ne remplacera la nécessité d'une surveillance obligatoire des travaux pour les grands comme pour les petits bâtiments. Rappelons-le : il vaut mieux prévenir que guérir!



BROCHURES D'INFORMATION

Le groupe de travail de la Chambre des notaires propose « une brochure d'information [...] préparée par le gouvernement du Québec ou le Barreau et la Chambre des notaires avec la participation d'autres ordres professionnels et organismes [...] » afin de mieux informer les acheteurs et copropriétaires. Les architectes sont mentionnés parmi les professionnels qui pourraient collaborer à la rédaction d'un tel outil. Un site Internet pourrait compléter cette démarche.

L'Ordre trouve cette idée pertinente et met volontiers son expertise à la disposition de l'organisme qui sera chargé du projet.

ENTRETIEN DES COPROPRIÉTÉS

1) Carnet d'entretien

La proposition d'imposer au syndicat de copropriété un carnet d'entretien dressé par un membre d'un ordre professionnel, de faire les travaux d'entretien notés dans ce carnet et de le réviser périodiquement satisfait l'OAQ.

De façon générale, l'Ordre prône un entretien régulier et adéquat des bâtiments, quels qu'ils soient. Sur les plans social et économique, l'entretien est toujours profitable aux propriétaires et à la société. C'est pour cette raison que l'OAQ appuierait toute mesure visant à sensibiliser les copropriétaires à l'entretien ou à les obliger à entretenir leur bien.

L'OAQ rappelle que trois ordres professionnels – architectes, évaluateurs agréés et technologues – se sont unis pour produire une Norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels. Un inspecteur professionnel est tenu de la respecter. L'Ordre recommande d'étudier la possibilité que la responsabilité de dresser le carnet d'entretien incombe à un inspecteur professionnel.

En ce qui concerne la fréquence de révision du carnet par un professionnel, l'OAQ préconise que soit étudiée une obligation de révision tous les cinq ans.

2) Exercice prévisionnel



Le groupe de travail propose que le syndicat de copropriété soit tenu de faire un exercice prévisionnel afin de définir le montant à verser par les copropriétaires au fonds de prévoyance. Il suggère que cet exercice soit fait par un membre d'un ordre professionnel.

L'OAQ est d'avis que les professionnels les mieux placés pour établir un diagnostic et prévoir les travaux d'entretien du bâtiment en fonction d'un usage normal sont les inspecteurs professionnels mentionnés plus haut.

Par contre, l'OAQ tient à souligner que l'architecte n'a pas la formation de base pour évaluer les coûts à moyen ou à long terme de l'entretien d'un bâtiment de manière à déterminer le montant que chaque copropriétaire doit verser au fonds de prévoyance. Cette tâche devrait être assumée par un membre d'un ordre professionnel du domaine de la finance.

Le groupe de travail de la Chambre des notaires propose que cette étude soit faite dans les trois ans suivant la déclaration de copropriété et dans un délai de trois à cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi pour les propriétés existantes.

L'OAQ recommande fortement que soient également précisés les délais de mise à jour de ces études. Ce genre d'exercice prévisionnel ne peut être fait une fois pour toutes : après un certain temps, il est nécessaire de modifier le diagnostic en fonction des travaux d'entretien effectués et de rajuster les montants à prévoir en conséquence. En effet, les coûts des travaux d'entretien peuvent varier considérablement d'une année à l'autre, de même que l'urgence de certains travaux. Là encore, une mise à jour tous les cinq ans semble raisonnable.

3) Base d'évaluation du fonds de prévoyance

Actuellement, le pourcentage du fonds de prévoyance alloué à l'entretien du bâtiment est calculé à partir du montant des charges communes assumées par les copropriétaires. Comme l'ensemble des intervenants présents au forum du 11 mai, l'OAQ est d'avis qu'il n'y a pas de corrélation entre ces deux éléments.

Nous ne voulons pas nous prononcer sur le pourcentage qui permettrait d'alimenter le fonds au départ, mais il paraît évident que l'élément à considérer est plutôt le coût de remplacement à neuf des parties communes du bâtiment.

Nous sommes d'accord avec le principe évoqué d'imposer un pourcentage relativement élevé jusqu'à ce qu'une inspection du bâtiment précise les travaux d'entretien nécessaires, puis qu'une étude évalue les besoins financiers associés.



Cette mesure inciterait le syndicat de copropriété à réaliser cette inspection et cette étude prévisionnelle rapidement. Dans ce domaine, plus tôt les copropriétaires seront sensibilisés, mieux ce sera.

CONFLIT D'INTÉRÊTS PENDANT L'ADMINISTRATION TRANSITOIRE

Le groupe de travail s'interroge sur le « conflit » possible entre les intérêts du promoteur et ceux de l'acheteur pendant l'administration transitoire précédant la formation du syndicat de copropriété.

Dans ce contexte, auquel s'ajoute la position parfois complexe de l'architecte ayant participé à la conception du bâtiment que nous évoquons plus haut, les améliorations proposées nous semblent bien répondre aux impératifs de protection du public.

ASSURANCE DÉCENNALE

Un assureur a proposé l'assurance de responsabilité décennale comme garantie potentielle. Ce type d'assurance existe et est imposé en France, notamment.

L'OAQ n'est pas contre une telle mesure, mais ne voit pas comment elle pourrait s'arrimer avec le système actuel des plans de garantie. Peut-être y aurait-il lieu de faire évoluer ces plans, actuellement de un, trois ou cinq ans, vers une protection contre les malfaçons et les vices cachés beaucoup plus longue.

INSPECTION PRÉACHAT

Actuellement, l'inspection préachat n'est pas obligatoire dans une transaction immobilière. De plus, quand il y a une inspection, elle n'est pas nécessairement effectuée par un professionnel. Rendre obligatoire l'inspection préachat par un professionnel dans certaines transactions relatives à des copropriétés favoriserait grandement la protection du public.

Dans le cas d'une copropriété neuve, cette inspection serait particulièrement utile quand aucun professionnel n'est intervenu dans la conception et la construction, donc dans les petits bâtiments.

Dans tous les cas de revente de copropriété existante, cette inspection préachat assurerait une meilleure protection de l'acheteur. Ce dernier, en plus d'avoir accès au carnet d'entretien régulièrement mis à jour et aux données concernant le



fonds de prévoyance, serait ainsi informé de l'état de son bien et des travaux à prévoir, et il serait sensibilisé à l'importance de l'entretenir régulièrement. Cela ne pourrait que faciliter les relations entre copropriétaires et la prise de décisions relative à la gestion de l'entretien de l'immeuble.

Pour ce qui est des cas de conversion en copropriété, nous sommes d'accord avec ce qu'ont proposé certains intervenants lors du forum : une inspection pointue, allant au-delà de l'inspection préachat traditionnelle, devrait alors être exigée.

CONCLUSION

L'Ordre des architectes du Québec se réjouit d'avoir été consulté dans le cadre de cette réflexion sur la copropriété. Plusieurs des mesures préconisées nous semblent améliorer grandement la protection du public.

Nos préoccupations principales concernent l'obligation de surveillance des travaux pour tout bâtiment assujéti à la Loi sur les architectes, donc pour les immeubles en copropriété de grande taille, et la mise en place d'un mécanisme de surveillance de chantier adéquat pour les bâtiments non assujéti à la Loi, soit pour les petites copropriétés. Par ailleurs, toute proposition visant à améliorer l'entretien des copropriétés sera appuyée par l'OAQ.

L'Ordre des architectes du Québec reste à la disposition de la Chambre des notaires ou du gouvernement pour toute question de clarification concernant le présent mémoire.