



**ORDRE DES
ADMINISTRATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC**

**MÉMOIRE RELATIF À LA GESTION
DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE AU QUÉBEC**

**PRÉSENTÉ PAR
L'ORDRE DES ADMINISTRATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

**AU
COMITÉ CONSULTATIF SUR LA COPROPRIÉTÉ**

MAI 2012

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Objectifs et approche

L'objectif de l'OAAQ est, dans une approche non académique et intégrée, empreinte des principes de développement durable, c'est-à-dire l'utilisation efficiente des ressources et l'optimisation des résultats. (page 3)

L'OAAQ considère qu'il importe moins de modifier la loi que de bien outiller les intervenants et il appartient aux associations et aux ordres professionnels concernés d'adopter des normes de pratique favorisant un haut standard de qualité et de s'assurer de la compétence et de l'éthique de travail de leurs membres. (page 5)

Parce que l'OAAQ considère que la prévisibilité du droit est un gage de protection des justiciables, nous demandons l'ajout au Code civil du Québec d'une disposition spécifique établissant que la déclaration de copropriété et le Règlement de l'immeuble ne peuvent être modifiés sans un écrit à cet effet et qu'aucune transgression, même publique et répétitive, n'a l'effet, même implicite, de modifier ces déclaration et règlement. (page 11)

L'OAAQ préfère une approche préventive par laquelle la surveillance des travaux de construction serait mieux encadrée et, en cas de déficience ou de faute, mieux sanctionnée auprès des intervenants concernés. (page 7)

Reconnaître que les frais d'administration imposés à un copropriétaire délinquant et récidiviste sont réputés constituer des frais communs ou, à tout le moins, établir que leur paiement est garanti par l'hypothèque légale de l'article 2724 3^o du Code civil du Québec. (page 3)

Établir certaines différences entre les petites copropriétés et les grandes copropriétés. (page 3)

Plan de garantie

La bonification de ces plans devra être proportionnelle au niveau d'augmentation des primes que le gouvernement jugera acceptable. (page 6)

L'allongement de la période de couverture pourrait avoir un effet insidieux non négligeable. (page 6)

L'OAAQ souligne toutefois qu'il pourrait être possible de bonifier les couvertures sans augmenter substantiellement les primes, si les administrateurs des plans étaient en mesure de mieux contrôler leurs risques. (page 6)

L'inscription obligatoire des unités de copropriété qui sont exclues du Règlement actuel pourrait se limiter à la garantie des acomptes versés. (page 8)

Devoirs et obligation du promoteur immobilier

Inclure à la note d'information un avis concernant l'existence ou non d'un plan de garantie et, le cas échéant, un sommaire de ses caractéristiques. (page 11)

L'OAAQ appuie la proposition voulant que le promoteur immobilier ait l'obligation de déposer, lors de l'assemblée de transition, un cahier des charges d'entretien pour les cinq premières années, prenant en compte la spécificité des matériaux de construction utilisés, les garanties des fabricants et leurs exigences d'entretien ainsi que, dans la mesure où elles peuvent être identifiées, les contraintes météorologiques particulières que subira le bâtiment. (page 18)

Le gestionnaire professionnel de copropriété

La gestion de copropriété est une activité complexe qui comporte à certains égards un haut degré de technicité. Si elle n'est pas faite adéquatement, les conséquences sont susceptibles d'entraîner la perte de droits ou de biens. À ce titre, le risque de porter préjudice aux copropriétaires, aux syndicats de copropriété et, dans une plus large mesure, à l'ensemble de la société québécoise est réel. (page 13)

Le gestionnaire de copropriété, administrateur agréé, est un professionnel reconnu possédant les habiletés, les compétences et les qualifications nécessaires à assurer la saine gestion des immeubles tenus en copropriété, en fonction des contraintes techniques, économiques et légales applicables afin, notamment, d'assurer la conservation et la pérennité des biens du syndicat et l'harmonie des relations entre les copropriétaires. (page 16)

L'OAAQ considère, pour des raisons économiques et de congruité du droit, en relation avec l'article 1787 du *Code civil du Québec* qui fixe le seuil à compter duquel un promoteur doit remettre au promettant acheteur une note d'information, que l'imposition d'un gestionnaire professionnel dans les projets comportant dix unités et plus est de mise et qu'une solution alternative devrait être offerte aux autres copropriétés. (page 13)

La nomination du gestionnaire et son renvoi devraient relever de l'Assemblée des copropriétaires, sur proposition du conseil ou de l'Assemblée. Également, il devrait rendre verbalement compte de sa gestion au moins une fois l'an, lors de l'Assemblée annuelle du syndicat, et une copie de son rapport devrait être remise aux copropriétaires. (page 16)

L'OAAQ envisage, à l'instar de ce qui se fait en France et en Belgique, par exemple, d'exiger de ses membres gestionnaires une lettre de cautionnement délivrée par une société solvable et reconnue. (page 15)

Il nous apparaît que les professionnels qui se verront confier l'activité de gestion des copropriétés devront détenir, maîtriser et maintenir les connaissances et les compétences pertinentes en comptabilité et en gestion. C'est pourquoi l'OAAQ, dont les membres possèdent ces attributs, a adopté le *Règlement sur la formation continue obligatoire des administrateurs agréés du Québec*, entré en vigueur le 12 juin 2008. C'est également dans cette optique que l'OAAQ a récemment signé une entente de partenariat avec l'Université McGill pour dispenser une formation exclusive et ciblée, bilingue, en copropriété; formation de 180 heures composée de quatre modules : gestion financière, gestion juridique, gestion technique du bâtiment et aspects de la vie quotidienne. (page 12)

L'OAAQ a également reçu avec enthousiasme le projet du Cégep de St-Laurent d'offrir une formation de niveau collégial en gestion de copropriété. Ce programme pourrait être un complément intéressant au programme de niveau universitaire de l'Université McGill, s'il était adressé aux collaborateurs des gestionnaires professionnels. (page 12)

Le carnet des charges d'entretien

L'OAAQ considère plutôt que cette exigence, par ailleurs fort légitime et appropriée, soit exprimée aux normes de pratique qui régiront les actes des gestionnaires professionnels de copropriété (plutôt que d'être insérée au Code civil du Québec. (page 17)

Toutefois, l'OAAQ soutiendrait l'ajout au Code civil du Québec, au titre « *De l'administration du bien d'autrui* », d'une disposition établissant le devoir, pour l'administrateur d'un bien immobilier, quel qu'il soit, d'en assurer la pérennité par l'examen périodique de son état, un entretien adéquat et l'évaluation périodique des travaux de réparation et de remplacement utiles ou nécessaires. (pages 17-18)

Il apparaît opportun à l'OAAQ (pour assurer la couverture adéquate de l'assurance de dommages) que le carnet des charges d'entretien soit complété par une évaluation concomitante du coût de reconstruction du bâtiment, effectuée par un évaluateur agréé. (pages 18-19)

Le fonds de prévoyance

L'OAAQ maintient qu'il est essentiel d'y voir adéquatement, mais désapprouve la suggestion d'établir le fonds à 1 %, même « de façon préliminaire et approximative ». En effet, la dégradation d'un immeuble est par définition quelque chose de dynamique; elle varie en sévérité et en rapidité selon différents facteurs à commencer par la qualité des matériaux utilisés et de leur assemblage, jusqu'aux conditions météorologiques de son environnement géographique, en passant par la qualité de l'entretien. Dès lors, la capitalisation adéquate du fonds de prévoyance est différente pour chaque bâtiment et l'application d'une norme universelle constitue la négation de l'évidence. (page 19)

L'OAAQ considère que la capitalisation du fonds de prévoyance est un élément intrinsèque de la valeur d'une unité de copropriété. (page 20)

Ainsi, les normes de pratique des évaluateurs agréés devraient être modifiées de manière à ce que le niveau de capitalisation du fonds de prévoyance soit considéré à juste titre lors de l'évaluation d'un appartement en copropriété. (page 20)

Relativement aux copropriétés existantes, l'OAAQ suggère qu'elles soient obligatoirement tenues de faire effectuer l'inspection de leur bâtiment par un professionnel compétent qui rédigera par la suite son rapport sous forme d'un cahier des charges d'entretien incluant son appréciation du niveau de capitalisation du fonds de prévoyance. Par la suite, en fonction d'un algorithme statutaire à être développé et visant la mise à niveau la plus rapide, mais tenant compte de la capacité de payer des copropriétaires, les avis de cotisation seront préparés et transmis aux copropriétaires. (page 21)

Le Centre d'Expertise en Administration des Copropriétés

Dans le contexte où l'administration des copropriétés serait reconnue comme une activité réservée aux membres de l'OAAQ, nous entendons constituer le *Centre d'Expertise en Administration des Copropriétés* (CEAC). (page 23)

Le conseil d'administration du CEAC est composé de neuf membres, dont un président. Celui-ci, de même que deux membres, sont nommés par résolution du Conseil d'administration de l'OAAQ. Les six autres membres sont respectivement nommés par résolution du Conseil d'administration des ordres professionnels et association suivants : le Barreau du Québec, l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des ingénieurs du Québec, la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et le Regroupement des Gestionnaires de Copropriétés du Québec. Outre les compétences propres à leur profession et association respective, les membres du conseil d'administration devront posséder et maîtriser les principes de gouvernance de sociétés. (page 23)

Sans restreindre ses activités à une seule clientèle, le CEAC serait l'intervenant privilégié des petits syndicats de copropriétés, tant pour l'impartition, que pour le référencement. Plus spécifiquement le CEAC :

- élabore, met à jour, publicise et assure l'application des normes de saine gestion des syndicats de copropriété;
- regroupe sous un portail unique l'information pertinente au domaine de la copropriété des immeubles, divise et indivise, qu'elle soit propre au CEAC ou qu'elle provienne d'autres intervenants et en assure la publication;

- délivre aux professionnels compétents (administrateurs agréés, architectes, ingénieurs, notaires, évaluateurs et technologues en bâtiment) les accréditations nécessaires à leur intervention;
- assure un service d'accompagnement aux syndicats de copropriété de petite dimension qui n'ont pas les moyens de faire affaire avec un gestionnaire professionnel. Le CEAC pourrait notamment recevoir les demandes d'élaboration du cahier quinquennal des charges et de vérification des budgets annuels des syndicats de copropriété et, lorsque pertinent, en délèguerait la réalisation aux professionnels accrédités compétents;
- coordonne les activités d'un programme alternatif de résolution des différends par arbitrage. (page 24)

Le financement du CEAC est assuré, pour les trois premières années de son existence, par des subventions non récurrentes. Par la suite, le financement du CEAC se fait à travers les cotisations perçues des professionnels accrédités et les honoraires conséquents aux demandes qui lui sont adressées par les syndicats de copropriété. (page 25)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1. COMMENTAIRES SUR QUELQUES RECOMMANDATIONS DU GROUPE DE TRAVAIL	5
1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux.....	6
1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat	9
1.3 La professionnalisation de la gestion des copropriétés.....	11
1.3.1 Les administrateurs agréés comme gestionnaires de copropriétés.....	13
1.3.2 Définition, rôle et devoirs du gestionnaire de copropriété.....	16
1.4 Les travaux et l'entretien du bâtiment	16
1.5 Le premier cahier des charges d'entretien.....	18
1.6 Le fonds de prévoyance	19
1.7 L'assurance en copropriété	21
1.8 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété.....	22
2. LE CENTRE D'EXPERTISE EN ADMINISTRATION DES COPROPRIÉTÉS.....	23
2.1 Le conseil d'administration du CEAC.....	23
2.2 Les fonctions du CEAC.....	24
2.3 Le financement des activités du CEAC.....	25
2.4 Intégration des activités du CEAC dans la réorganisation des activités de construction au Québec.....	25
CONCLUSION	27
ANNEXE : MÉMOIRE DE L'OAAQ DE MARS 2010.....	28

REMERCIEMENTS

L'Ordre tient à remercier les bénévoles qui ont collaboré à ce document :

Chantal Dalpé, MBA, É.A., Adm.A.
M^e Jean Morin, notaire, LL.M., Adm.A., ASC
Jan Towarnicki, Adm.A.

A aussi collaboré à ce document :

M^e Denise Brosseau, notaire, MBA, Adm.A., ASC

INTRODUCTION

Après analyse du Rapport du Groupe de travail sur la copropriété en date du mois de mars 2011, le « Rapport », l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, ci-après « l'OAAQ », en accueille avec intérêt certaines des recommandations, tout en exprimant quelques réserves à d'autres égards, notamment quant aux nombreuses suggestions de modifications du *Code civil du Québec*.

En effet, plusieurs de ces modifications n'apparaissent pas nécessaires, parce que leur objet est déjà encadré, notamment par les dispositions générales du droit des obligations et de la responsabilité civile, ainsi que par la jurisprudence. De surcroît, l'analyse factuelle de la situation montre que la cause des comportements pathogènes n'est souvent pas l'absence d'une législation adéquate, mais le non-respect des dispositions en vigueur, par ignorance de bonne foi, laxisme ou incompétence des intervenants concernés. Il appert également que le recours aux tribunaux afin, par exemple, de faire respecter les dispositions de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble, n'est pas toujours une solution efficiente.

Certes, tout étant perfectible, il y aurait avantage à apporter au *Code civil du Québec* certaines modifications, entre autres pour reconnaître que les frais d'administration imposés à un copropriétaire délinquant et récidiviste sont réputés constituer des frais communs ou, à tout le moins, établir que leur paiement est garanti par l'hypothèque légale de l'article 2724 3^o du *Code civil du Québec*. Il serait aussi approprié de considérer établir certaines différences entre les petites copropriétés et les grandes copropriétés, voire d'interdire les copropriétés ne comportant que deux parties privatives; leur existence n'étant généralement dictée que par la nécessité de satisfaire à des normes municipales. Il appert que les principes fondamentaux du droit de la copropriété doivent s'appliquer indistinctement aux petites et aux grandes copropriétés, mais la réalité quotidienne de chacune d'elles impose, pour des motifs d'efficience et de convivialité, des particularités législatives.

L'objectif de l'OAAQ est, dans une approche non académique et intégrée, empreinte des principes de développement durable, c'est-à-dire l'utilisation efficiente des ressources et l'optimisation des résultats, d'assurer la protection et la conservation du patrimoine

immobilier québécois, d'assurer la protection du patrimoine et des droits des copropriétaires, sans les soustraire aux obligations qui leur incombent, notamment par une gestion professionnelle des syndicats de copropriété. Enfin, l'OAAQ est également soucieux d'assurer la protection des administrateurs de syndicat qui, en grande majorité actuellement, sont des bénévoles sans expérience, connaissance ou habiletés spécifiques et qui, pourtant, en faisant œuvre de bon samaritain, engagent leur responsabilité civile, souvent sans le savoir.

Finalement, l'OAAQ est suffisamment réaliste pour comprendre que le nouvel encadrement des copropriétés aura un impact économique. Il est toutefois soucieux de réduire au minimum cette incidence, tant pour le gouvernement que pour les copropriétaires, afin qu'à terme, le ratio coûts/bénéfices soit avantageux.

1. COMMENTAIRES SUR QUELQUES RECOMMANDATIONS DU GROUPE DE TRAVAIL

Les recommandations du Groupe de travail sont regroupées en 17 thèmes : les plans de garantie et la surveillance des travaux, l'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat, l'administration transitoire, le plan de cadastre, le certificat de localisation, l'achat d'une partie privative d'un immeuble et le financement, les Assemblées des copropriétaires, la gestion des copropriétés, les travaux et l'entretien du bâtiment, le fonds de prévoyance, le financement des travaux, les charges relatives aux parties communes à usage restreint, l'assurance en copropriété, les registres du syndicat, la solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété, les modifications aux règlements de l'immeuble, les fusions et les scissions de copropriété ainsi que les copropriétés en difficulté.

Ces recommandations ne seront pas toutes commentées, car le Rapport contient diverses suggestions concernant des aspects sur lesquels l'OAAQ ne s'est pas penché de manière spécifique, au profit d'une approche plus macroscopique. Plus expressément, nous traiterons des plans de garantie et de la surveillance des travaux, de l'information aux acheteurs et des registres de la copropriété, de la professionnalisation de la gestion de copropriétés, des administrateurs agréés comme gestionnaires de copropriété, de la définition, du rôle et des devoirs du gestionnaire de copropriété, des travaux d'entretien du bâtiment, du premier cahier des charges d'entretien, du fonds de prévoyance, de l'assurance en copropriété, de la solution des conflits en copropriété et du *Centre d'Expertise en Administration des Copropriétés* (CEAC).

Nous désirons réitérer notre inconfort vis-à-vis la surlégislation et notre préférence à faire en sorte que la législation actuelle soit mieux connue et plus respectée. Dans son mémoire présenté à la ministre de la Justice, en mars 2010, ci-après le « Mémoire » et joint en annexe, l'OAAQ affirmait en effet : « *Ainsi, les déficiences constatées dans la gestion des immeubles détenus en copropriété sont causées plus par des facteurs humains que par un facteur législatif.* »

1.1 Les plans de garantie et la surveillance des travaux

Le modèle d'affaires des plans de garantie est celui d'un assureur, encore que la philosophie d'interprétation et d'application de leurs dispositions, fixée statutairement par règlement, soit d'assurer la protection des consommateurs. Partant, toute bonification des plans, par l'allongement des délais ou la nature des risques couverts, entraînera une augmentation des primes. De plus, la pérennité de ces plans est également essentielle à la protection des acheteurs d'immeubles résidentiels, ce qui exige une capitalisation adéquate de la réserve actuarielle. Dès lors, s'il devait être décidé d'augmenter la couverture de ces plans, que ce soit en terme de durée, de droit couvert ou d'indemnité, la bonification de ces plans devrait être proportionnelle au niveau d'augmentation des primes que le gouvernement jugera acceptable.

L'OAAQ souligne toutefois qu'il pourrait être possible de bonifier les couvertures, sans augmenter substantiellement les primes, si les administrateurs des plans étaient en mesure de mieux contrôler leurs risques. À ce titre, une surveillance plus assidue des travaux en cours de réalisation, tant en qualité qu'en terme de progression, constituerait un avantage certain, puisqu'il fournirait aux administrateurs des plans, l'information nécessaire afin de mieux cerner le risque, tout en participant à sa réduction, et ce, au moyen de contrôle de qualité plus fréquent et plus rigoureux.

Par ailleurs, introduit sans autre mesure, telle la remise obligatoire d'un premier cahier des charges par le promoteur immobilier, l'allongement de la période de couverture pourrait avoir un effet insidieux non négligeable. En effet, dans le contexte actuel des bâtiments neufs, les administrateurs de syndicat ont souvent tendance à réduire au minimum la contribution au fonds de prévoyance pendant les cinq premières années qui correspondent à la période de garantie. Ils invoquent l'existence de la garantie pour conclure à l'inutilité de cotiser adéquatement à ce fonds.

Enfin, la couverture de bâtiments qui échappent actuellement au règlement, soit les bâtiments multifamiliaux de construction incombustible de plus de quatre parties privatives superposées, est peut-être séduisante a priori pour des motifs d'équité et de justice sociale, mais il faut se rappeler les motifs qui ont justifié leur exclusion du règlement, en 1995.

Ainsi, les réserves à couvrir les grands ensembles s'appuyaient sur deux impératifs : la nécessité de préserver la pérennité des fonds et la volonté de maintenir à un niveau raisonnable le coût d'inscription d'une unité résidentielle à un plan de garantie des maisons neuves. Les coûts de construction et de réparation des grands ensembles de copropriété sont très importants. Ils sont dictés par des contraintes spécifiques à leur dimension, qui sont d'ailleurs de divers ordres : architecturales, de génie civil, de matériau. Or, les coûts liés à des sinistres dans ces grands ensembles sont tout aussi importants, voire supérieurs. Il faut en effet considérer différents facteurs potentiels, comme le coût des honoraires professionnels des spécialistes, les coûts spécifiques inhérents aux grands chantiers de construction, la relocalisation temporaire des copropriétaires et le déplacement des débris de construction. Le coût des réclamations dans ces grands ensembles est donc potentiellement gigantesque et a une influence certaine sur le montant des primes à percevoir pour capitaliser adéquatement le compte de réserve actuarielle. Par ailleurs, on considérait, à cette époque, que la construction de bâtiments de grande dimension était suffisamment surveillée par les différents intervenants, notamment les architectes et les ingénieurs, et que leur inspection périodique était gage de qualité. En théorie, cet argument est convaincant. En pratique, toutefois, on peut constater qu'il existe certaines déficiences. Qu'elles relèvent de la culture du milieu de la construction, du niveau de compétence et d'indépendance des intervenants ou d'autres motifs, cela importe peu si ce n'est de confirmer le fait que l'inclusion des grandes copropriétés dans la couverture des plans de garantie aurait une incidence très significative sur le coût de la prime. À nouveau, l'OAAQ préfère une approche préventive par laquelle la surveillance des travaux de construction serait mieux encadrée et, en cas de déficience ou de faute, mieux sanctionnée auprès des intervenants concernés. De plus, afin d'assurer l'imputabilité des architectes et des ingénieurs et de manière à éviter toute tergiversation quant à la responsabilité des intervenants, la surveillance des travaux devrait toujours être confiée au professionnel ou à la firme de professionnels qui a préparé les plans et le devis de construction.

Toutefois, exception faite de l'incidence sur le coût de la prime, la couverture obligatoire des ensembles de copropriétés qui échappent au règlement actuel pourrait apporter une solution au dilemme que pose l'utilisation des acomptes versés par les promettant-acquéreurs.

Il existe en effet une pratique, acceptée et favorisée par les institutions financières, en vertu de laquelle les promoteurs immobiliers utilisent ces acomptes pour tenir lieu, partiellement du moins, de leur propre mise de fonds. Celles-ci sont donc utilisées au paiement des coûts engagés, en tout début de projet, avant même que l'institution prêteuse ne commence à déboursier le prêt.

Certes, le sens commun voudrait que les acomptes versés par les promettant-acquéreurs soient conservés en fidéicommiss par le notaire instrumentant pour n'être remis au promoteur qu'après signature et publication au Registre foncier de l'acte de vente. L'OAAQ souscrirait sans réserve à cette méthode, si ce n'est qu'elle fait fi d'une certaine réalité financière et économique, dictée par les institutions financières. L'approche macroscopique force à considérer que la construction de grands ensembles immobiliers nécessite des capitaux importants et, à certains égards, les acomptes versés servent de financement d'appoint. En effet, comme pour toute entreprise, la disponibilité de liquidités à court terme est essentielle.

Ainsi, soit l'utilisation des acomptes par les promoteurs est interdite, ce qui risque de réduire substantiellement l'activité économique, soit cette utilisation est encadrée de manière à écarter tout risque pour le promettant-acquéreur. Dans ce cas, le recours aux méthodes traditionnelles, comme les lettres de garantie ou de cautionnement, impose des contraintes financières importantes et les coûts engendrés sont élevés. Cette solution n'est donc pas intéressante pour le promoteur, sans compter que l'incidence sur le prix de vente au consommateur sera significative. Dans ce contexte, l'inscription obligatoire des unités de copropriété qui sont exclues du règlement actuel pourrait se limiter à la garantie des acomptes versés. Certes, une pareille inscription engendrera des coûts additionnels pour le consommateur, mais cette mutualisation du risque devrait permettre de les maintenir à un niveau inférieur à ce qu'il serait si les méthodes traditionnelles étaient utilisées. La tarification de telles inscriptions, la confusion ou non des fonds de prévoyance et l'ensemble des normes applicables, nécessitent une étude beaucoup plus exhaustive que ne permet le cadre du présent rapport et fait appel à l'expertise des actuaires.

1.2 L'information des acheteurs et l'accès aux registres du syndicat

À l'exemple du principe de transparence, l'une des valeurs de saine gestion promue par l'OAAQ, il appert que les acheteurs d'unités de copropriété doivent avoir accès aux documents qui lui permettront de s'engager, de manière libre et éclairée, à acheter un appartement en copropriété. Il s'agit, notamment, de la déclaration de copropriété et de ses modifications, du règlement de l'immeuble et de ses modifications, des états financiers des dernières années, des procès-verbaux des Assemblées et, le cas échéant, du rapport du gestionnaire.

En pratique, les promesses d'achat d'appartements en copropriété sont, en règle générale, conditionnelles à une vérification diligente (états financiers du syndicat, procès-verbaux des Assemblées et tout autre document pertinent). De plus, lors de la préparation de l'acte de vente et des documents connexes, le notaire soumet, à tout le moins devrait-il le faire, un questionnaire à l'administrateur du syndicat afin, entre autres, de vérifier l'existence de la couverture d'assurance, le paiement des frais communs, le solde du fonds de prévoyance et l'existence de poursuite contre le syndicat.

Ainsi, lorsque l'acheteur est accompagné de conseillers et de professionnels compétents, les transactions de vente d'appartements en copropriété s'effectuent généralement sans incident et l'acheteur reçoit l'information appropriée. Nous taïrons volontairement les cas où l'acquéreur s'est volontairement mis en position précaire en n'effectuant pas la vérification diligente des registres de la copropriété de peur, notamment, « de perdre la transaction » et ceux où les intervenants ont été moins minutieux.

L'OAAQ croit dès lors que l'intervention de conseillers et de professionnels compétents, conscients de leurs obligations professionnelles, soucieux de respecter les normes de pratiques applicables et de protéger les intérêts légitimes des parties à une transaction est, en soi, un gage de protection des droits de ces parties, même sous la législation actuelle. Ainsi, compte tenu de l'obligation d'un vendeur, imposée à l'article 1733 du *Code civil du Québec* de dénoncer « *les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien* », l'OAAQ considère qu'il importe moins de modifier la loi que de bien outiller les intervenants et il appartient aux

associations et aux ordres professionnels concernés d'adopter des normes de pratique favorisant un haut standard de qualité et de s'assurer de la compétence et de l'éthique de travail de leurs membres.

D'autre part, l'OAAQ s'inquiète de certaines décisions des tribunaux qui sont difficilement conciliables avec cette perspective, où il importe d'informer adéquatement l'acheteur éventuel d'un appartement. Nous ne citerons qu'une décision récente rendue par la Cour d'appel, le 10 août 2011 dans l'affaire *Lavallée*¹. L'article 32 de la décision en donne le substrat :

« Je conclus de ce qui précède que, par l'expression de leur volonté, les parties à une déclaration de copropriété peuvent en modifier informellement la teneur. La déclaration est en effet soumise au régime général des contrats, notamment à l'article 1378 C.c.Q., dans les limites posées par le chapitre de la copropriété divise du Code civil, notamment l'article 1101. À l'inverse, la jurisprudence indique que toute omission par un copropriétaire ou un syndicat de s'opposer aux gestes d'un copropriétaire ne révèle pas nécessairement l'intention de les autoriser ou de modifier la déclaration elle-même. L'existence d'une telle modification informelle constitue une question de fait qu'il appartiendra aux tribunaux de première instance d'évaluer. Par souci de stabilité pour leurs rapports juridiques et leurs liens de voisinage, on ne peut qu'inviter les copropriétaires à prendre le temps de formaliser toute modification de leur déclaration de propriété selon la procédure qu'elle prévoit lorsque de nouvelles pratiques ou des incertitudes émergent. »

L'objectif, on ne peut plus légitime, du Groupe de travail et de tous les intervenants impliqués dans la vente d'un condominium est de garantir au promettant acquéreur, grâce à une vérification diligente exhaustive, une connaissance exacte des droits et des obligations des copropriétaires. Ainsi, l'achat éventuel s'en trouvera éclairé. Or, les conclusions de cet exercice risquent souvent d'être faussées si la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble peuvent ainsi être implicitement modifiés. La situation est d'autant plus pathogène que l'« *existence d'une telle modification informelle constitue une question de fait qu'il appartiendra aux tribunaux de première instance d'évaluer.* » Très difficile, peut-être même impossible donc, d'établir les conséquences réelles de transgressions répétées sur la teneur de la déclaration de copropriété et du

¹ *Lavallée c. Simard*, 2011 QCCA 1458

règlement de l'immeuble. Tous les efforts faits pour garantir aux acheteurs la disponibilité de l'information adéquate risqueraient ainsi d'être vains. Dès lors, parce que l'OAAQ considère que la prévisibilité du droit est un gage de protection des justiciables, nous demandons l'ajout au *Code civil du Québec* d'une disposition spécifique établissant que la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble ne peuvent être modifiés sans un écrit à cet effet et qu'aucune transgression, même publique et répétitive, n'a l'effet, même implicite, de modifier ces déclarations et règlement.

Relativement à la note d'information prescrite aux articles 1787 à 1789 du *Code civil du Québec*, il appert que la règle de droit n'est pas toujours respectée en ce que cette note est souvent omise par le promoteur. Celui-ci invoquera le fait qu'il est parfois difficile d'établir définitivement et avec certitude tous les éléments de la note d'information, alors que le projet n'est qu'au stade de la conception. Il craindra également que cette note serve d'argument au soutien de poursuites; crainte qui, il faut l'admettre, est fondée. Encore une fois, les règles générales du droit des obligations et de la responsabilité civile s'appliquent et les contrevenants peuvent être adéquatement sanctionnés.

L'OAAQ considère appropriée la suggestion faite au Rapport d'inclure à la note d'information un avis concernant l'existence ou non d'un plan de garantie et, le cas échéant, un sommaire de ses caractéristiques. Il faudra toutefois se garder de rendre la note d'information trop volumineuse, ce qui pourrait en décourager la lecture.

1.3 La professionnalisation de la gestion des copropriétés

Dans le contexte où, selon le Mémoire déposé en mars 2010 et en annexe de la présente, « *les déficiences constatées dans la gestion des immeubles détenus en copropriété sont causées plus par des facteurs humains que par un facteur législatif* », l'OAAQ recommande de s'attarder d'abord à la correction des déficiences du facteur humain plutôt que de réécrire le cadre législatif. En effet, dans la situation inverse, l'atteinte des objectifs que pourrait viser la refonte du droit de la copropriété sera inévitablement mise en péril en l'absence de gestionnaires compétents et qualifiés.

L'OAAQ constate que le Rapport reprend la suggestion du Mémoire soit que le gestionnaire du syndicat soit obligatoirement un professionnel. Sans reproduire en entier le Mémoire, l'OAAQ rappelle ce qui suit :

« L'OAAQ est l'un des seuls ordres professionnels consacré à l'administration et à la gestion de l'activité immobilière et ses membres du secteur immobilier sont particulièrement aptes à améliorer la pratique de la profession tout en protégeant le public. L'administrateur agréé inscrit au secteur immobilier pratique dans la majorité des phases de l'activité immobilière où il agit comme gestionnaire, consultant, mandataire ou à titre d'employé, de cadre ou de dirigeant de sociétés actives dans le domaine de l'immobilier. »

Il nous apparaît que les professionnels qui se verront confier l'activité de gestion des copropriétés devront détenir, maîtriser et maintenir les connaissances et les compétences pertinentes en comptabilité et en gestion. C'est pourquoi l'OAAQ, dont les membres possèdent ces attributs, a adopté le *Règlement sur la formation continue obligatoire des administrateurs agréés du Québec*, entré en vigueur le 12 juin 2008. C'est également dans cette optique que l'OAAQ a récemment signé une entente de partenariat avec l'Université McGill pour dispenser une formation exclusive et ciblée, bilingue, en copropriété; formation de 180 heures composée de quatre modules : gestion financière, gestion juridique, gestion technique du bâtiment et aspects de la vie quotidienne.

L'OAAQ a également reçu avec enthousiasme le projet du Cégep de St-Laurent d'offrir une formation de niveau collégial en gestion de copropriété. Ce programme pourrait être un complément intéressant au programme de niveau universitaire de l'Université McGill, s'il était adressé aux collaborateurs des gestionnaires professionnels.

La professionnalisation de la fonction de gestionnaire de copropriété aurait des conséquences économiques indéniables sur les budgets des syndicats. L'OAAQ estime le coût de base annuel d'une telle mesure à environ 100 \$ à 150 \$ par unité avec un coût annuel total minimum de 2000 \$ à 3000 \$. L'Ordre considère également que ces coûts seront efficacement amortis, à moyen et à long terme, voire récupérés par la préservation du patrimoine immobilier des syndicats et des copropriétaires. Il appert toutefois que la charge économique sur les petites copropriétés serait plus lourde. De manière économiquement et socialement réaliste, ces copropriétés devraient bénéficier d'une alternative permettant d'atteindre les objectifs de la saine gestion à un coût

moindre. Nous exposerons au chapitre 3 notre suggestion à cet égard dans le cadre de la création du *Centre d'Expertise en Administration des Copropriétés* (CEAC).

L'OAAQ considère, pour des raisons économiques et de congruité du droit, en relation avec l'article 1787 du *Code civil du Québec* qui fixe le seuil à compter duquel un promoteur doit remettre au promettant acheteur une note d'information, que l'imposition d'un gestionnaire professionnel dans les projets comportant dix unités et plus est de mise et qu'une solution alternative devrait être offerte aux autres copropriétés. Certes, en fixant le seuil à ce niveau, l'OAAQ est consciente que cette norme ne s'appliquerait pas impérativement à un grand nombre de copropriétés, mais l'incidence économique à court terme de la mesure doit être considérée et nous croyons que le CEAC pourrait, dans ces situations, suppléer à l'absence d'un gestionnaire professionnel.

Il appert enfin que tous les registres de la copropriété et tous les documents comptables demeureront la propriété du syndicat même en présence d'un gestionnaire professionnel. Celui-ci devrait toutefois pouvoir en conserver une copie, notamment aux fins d'inspection et de responsabilité professionnelle.

1.3.1 Les administrateurs agréés comme gestionnaires de copropriétés

La gestion de copropriété est une activité complexe qui comporte à certains égards un haut degré de technicité. Si elle n'est pas faite adéquatement, les conséquences sont susceptibles d'entraîner la perte de droits ou de biens. À ce titre, le risque de porter préjudice aux copropriétaires, aux syndicats de copropriété et, dans une plus large mesure, à l'ensemble de la société québécoise est réel. L'OAAQ en prend pour preuve les témoignages entendus lors des journées d'audition du Groupe de travail. Outre les préjudices pécuniaires, les relations dysfonctionnelles entre les copropriétaires et les administrateurs affectent la paix sociale et ont même eu des conséquences sur la santé des intéressés. Les coûts économiques et sociaux ne sont pas donc restreints au ministère de la Justice, mais également au ministère de la Santé et des Services sociaux.

L'administrateur agréé est un professionnel, soumis au contrôle de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, qui détient un baccalauréat en administration, ou dans un domaine similaire, délivré par une université québécoise reconnue par l'OAAQ.

Certains titulaires de diplômes équivalents émis par une université étrangère ou d'une expertise ou une expérience jugée équivalente sont également admissibles à porter le titre d'administrateur agréé.

L'OAAQ a pour objet d'assurer la protection du public quant au respect des normes et des standards professionnels en administration, conformément au *Code des professions*² et au *Code de déontologie des administrateurs agréés du Québec*³. L'OAAQ, assure ainsi un encadrement de qualité de ses membres, condition essentielle à une bonne protection du public.

Les gestionnaires de copropriété, membres ou devenus membres de l'OAAQ, qui superviserait et sanctionnerait, le cas échéant, leur travail et leur prestation, auraient un impact positif certain sur la gestion des copropriétés. En effet, l'administrateur agréé agirait, tel un chef d'orchestre, afin d'assurer la direction et la cohésion de l'intervention des personnes dont les habiletés et les compétences spécifiques sont requises, qu'il s'agisse des ouvriers, des entrepreneurs spécialisés, des techniciens ou des professionnels. De plus, l'encadrement des membres par l'OAAQ comporte un régime obligatoire de formation continue, la diffusion de guides et de normes de pratique, telle la charte des compétences, l'inspection professionnelle de même que l'obligation de détenir et de maintenir en vigueur une assurance responsabilité professionnelle.

Relativement aux sommes détenues par les administrateurs agréés, elles doivent, en vertu du *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des administrateurs agréés*⁴, être déposées dans un compte en fidéicommiss. Ce type de gestion des fonds offre un degré de sécurité accru et, de ce fait, une protection plus adéquate du patrimoine financier des syndicats de copropriétés. De cette manière, les fonds du syndicat ne pourront plus être confondus avec ceux du gestionnaire ou d'un copropriétaire. Au surplus, l'administrateur agréé ne doit pas utiliser les sommes en dépôt à d'autres fins que celles précisées dans son mandat. Enfin, la comptabilité de l'administrateur agréé est soumise à une surveillance étroite de la part de l'OAAQ, notamment via l'inspection professionnelle.

² *Code des professions*, L.R.Q., c. C-26

³ *Code de déontologie des administrateurs agréés*, c. C-26, r.14

⁴ *Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss des administrateurs agréés*, c. C-26, r.16

Par ailleurs, ce type de comptabilité est intrinsèquement compatible avec les modalités prescrites à l'égard du fiduciaire d'assurance lors de sinistres importants (1075 CcQ). En effet, le gestionnaire, membre de l'OAAQ, peut, sans égard à ce que l'Assemblée des copropriétaires ait décidé de mettre fin à la copropriété ou de reconstruire le bâtiment, gérer les sommes selon les modalités prescrites au *Code civil du Québec* et effectuer les déboursements appropriés aux personnes concernées et aux moments opportuns.

Enfin, si la gestion de copropriété devenait une activité réservée aux administrateurs agréés, étant donné que les soldes courants des comptes d'opération sont généralement bas et que les revenus des fonds de prévoyance doivent appartenir aux syndicats, l'OAAQ envisage, à l'instar de ce qui se fait en France et en Belgique, par exemple, d'exiger de ses membres gestionnaires une lettre de cautionnement délivrée par une société solvable et reconnue. Il appert que l'Ordre verrait à s'assurer que ses membres respectent cette exigence, tout comme elle le fait déjà relativement à l'assurance responsabilité professionnelle.

En effet, contrairement à certains fonds en fidéicomis où les revenus sont remis à un fonds spécifique, comme le Fonds d'études notariales de la Chambre des notaires, ce qui permet de financer les activités du Fonds d'indemnisation, seuls les comptes d'opérations courantes seraient détenus par les administrateurs agréés gestionnaires de copropriété; les fonds de prévoyance devant continuer à produire des revenus au bénéfice du syndicat concerné. Dès lors, puisque les revenus générés par les comptes en fidéicomis des administrateurs agréés gestionnaires de copropriété pourraient être insuffisants à constituer et maintenir un fonds d'indemnisation adéquatement capitalisé, c'est à ce titre que la lettre de cautionnement permet d'assurer adéquatement la protection des syndicats de copropriété et des copropriétaires en cas de malversation d'un gestionnaire professionnel.

La professionnalisation de la fonction de gestionnaire de copropriété peut difficilement s'effectuer sans considérer les conséquences sur les personnes qui exercent actuellement ce métier. Bon nombre d'entre elles ont déjà manifesté leurs craintes, fort légitimes, de perdre leur gagne-pain. À cet égard, l'OAAQ est, de manière assez unique, en mesure de répondre à ces craintes en les accueillant au sein de l'Ordre. En effet, en vertu de l'article 6 du *Règlement sur les normes d'équivalences de diplôme et de formation aux fins de la délivrance d'un permis de l'Ordre des administrateurs agréés du*

Québec⁵, un individu peut devenir membre de l'OAAQ « lorsqu'il occupe un poste en administration et démontre qu'il a une expérience de travail d'au moins 5 ans dans le domaine de l'administration et qu'il possède un niveau de connaissances équivalent à celui acquis au terme d'études de niveau universitaire comportant un minimum de 90 crédits en administration. »

1.3.2 Définition, rôle et devoirs du gestionnaire de copropriété

Le gestionnaire de copropriété, administrateur agréé, est un professionnel reconnu, possédant les habiletés, compétences et qualifications nécessaires à assurer la saine gestion des immeubles tenus en copropriété, en fonction des contraintes techniques, économiques et légales applicables afin, notamment, d'assurer la conservation et la pérennité des biens du syndicat et l'harmonie des relations entre les copropriétaires.

L'administrateur agréé gestionnaire de copropriété devrait relever du Conseil d'administration et il exercerait, en lieu et place de ce conseil, la totalité des tâches d'administration courante. Il agirait également comme conseiller auprès du Conseil d'administration dans les domaines qui sont de son expertise, mais de la compétence de ce conseil.

Afin de favoriser la plus grande indépendance du gestionnaire et de le soustraire à l'arbitraire du Conseil d'administration, la nomination du gestionnaire et son congédiement devraient relever de l'Assemblée des copropriétaires, sur proposition du conseil ou de l'assemblée. Également, il devrait rendre verbalement compte de sa gestion au moins une fois l'an, lors de l'Assemblée annuelle du syndicat, et une copie de son rapport devrait être remise aux copropriétaires.

1.4 Les travaux et l'entretien du bâtiment

L'OAAQ constate le fait que le Rapport reprend sa préoccupation relative à l'entretien préventif des immeubles. L'OAAQ affirmait en effet, aux pages 3 et 4 du Mémoire :

⁵ Règlement sur les normes d'équivalences de diplôme et de formation aux fins de la délivrance d'un permis de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, c. C-26, r.14.2

« On constate encore trop souvent des situations où les copropriétaires ne saisissent pas l'importance de planifier l'avenir et de constituer un fonds de prévoyance adéquat, tenant compte des particularités de leur immeuble et un plan de gestion récurrent définissant les activités quotidiennes.

Dans ce contexte, nous croyons que la prévention représente une preuve de responsabilisation autant face à tous les copropriétaires actuels que face aux acquéreurs potentiels. Il s'agit d'une question d'équité où chacun des propriétaires successifs assume sa quote-part du coût de vieillissement prévisible de l'immeuble. Une mauvaise planification initiale de l'entretien et des travaux entraîne nécessairement une cotisation inadéquate des copropriétaires au fonds de prévoyance et donc, éventuellement, de malheureuses surprises liées à l'apparition de cotisations extraordinaires monstrueuses qui résultent en des copropriétés en difficulté. »

L'OAAQ appuie donc le principe du carnet des charges d'entretien, tout en soulignant qu'en pratique, certaines déclarations de copropriété contiennent déjà cette obligation de faire inspecter l'immeuble régulièrement (généralement aux cinq ans) par un professionnel, de manière à pouvoir planifier adéquatement les travaux d'entretien et de réparation et d'assurer une capitalisation adéquate du fonds de prévoyance.

L'OAAQ a toutefois des réserves quant à la modification du *Code civil du Québec* afin d'y insérer, en matière de copropriété, l'obligation d'établir un carnet des charges d'entretien. Pour tout administrateur, cette obligation s'infère de son devoir d'agir avec prudence et diligence, déjà prescrite au *Code civil du Québec*. L'OAAQ considère plutôt que cette exigence, par ailleurs fort légitime et appropriée, soit exprimée aux normes de pratiques qui régiront les actes des administrateurs agréés, gestionnaires professionnels de copropriété. À nouveau, l'OAAQ met en garde contre cette propension à vouloir créer au *Code civil du Québec*, un régime de droit de la copropriété parallèle aux régimes généraux. La multiplication des sources d'obligations risquerait d'entraîner de la confusion puisqu'en cas de litige, on chercherait inévitablement, et à tort, un sens et une portée différente à ces articles. De plus, les normes de pratique constituent un cadre réglementaire plus dynamique que le *Code civil du Québec*, en ce qu'elles sont plus facilement et plus rapidement modifiables. Leur propension à s'adapter et à évoluer au même rythme que le marché est donc plus grande. Toutefois, l'OAAQ soutiendrait l'ajout

au *Code civil du Québec*, au titre « *De l'administration du bien d'autrui* », d'une disposition établissant le devoir, pour l'administrateur d'un bien immobilier, quel qu'il soit, d'en assurer la pérennité par l'examen périodique de son état, un entretien adéquat et l'évaluation périodique des travaux de réparation et de remplacement utiles ou nécessaires.

1.5 Le premier cahier des charges d'entretien

L'OAAQ appuie la proposition voulant que le promoteur immobilier ait l'obligation de déposer, lors de l'Assemblée de transition, un cahier des charges d'entretien pour les cinq premières années, prenant en compte la spécificité des matériaux de construction utilisés, les garanties des fabricants et leurs exigences d'entretien ainsi que, dans la mesure où elles peuvent être identifiées, les contraintes météorologiques particulières que subira le bâtiment.

Le premier cahier des charges déposé par le promoteur comporterait quatre chapitres :

- a) les plans et devis de la construction, la description des matériaux utilisés et leur qualité de même que toute information pertinente sur les techniques de construction et les particularités des matériaux;
- b) pour chaque élément, un sommaire des recommandations d'entretien du fabricant et de la nature et de l'étendue de la garantie offerte par celui-ci;
- c) un calendrier détaillé des travaux d'entretien à réaliser et l'évaluation de leurs coûts; et
- d) une première évaluation des sommes à verser au fonds de prévoyance.

Alors que le premier chapitre serait de la responsabilité du promoteur, les deuxième, troisième et quatrième chapitres seraient préparés par l'administrateur agréé. Ce dernier chapitre pourrait être également confié à un évaluateur agréé, d'autant plus qu'un rapport d'évaluation est souvent requis par l'institution financière qui pourvoit au financement des travaux de construction. Cette première évaluation des sommes à

verser au fonds de prévoyance ne serait donc que le prolongement d'un mandat déjà accordé.

1.6 Le fonds de prévoyance

La préoccupation de l'OAAQ relativement à la capitalisation adéquate du fonds de prévoyance était clairement exprimée dans l'extrait du Mémoire ci-dessus relaté. L'OAAQ maintient qu'il est essentiel d'y voir adéquatement, mais désapprouve la suggestion d'établir le fonds à 1 %, même « de façon préliminaire et approximative ». En effet, la dégradation d'un immeuble est, par définition, quelque chose de dynamique; elle varie en sévérité et en rapidité selon différents facteurs à commencer par la qualité des matériaux utilisés et de leur assemblage, jusqu'aux conditions météorologiques de son environnement géographique, en passant par la qualité de l'entretien. Dès lors, la capitalisation adéquate du fonds de prévoyance est différente pour chaque bâtiment et l'application d'une norme universelle constitue la négation de l'évidence. Cette capitalisation adéquate n'est en effet permise que par l'inspection périodique du bâtiment, afin d'en déterminer ponctuellement l'état de conservation et les impératifs d'entretien et de réparation.

Par ailleurs, la règle du 1 %, ou de tout autre pourcentage a statistiquement plus de probabilité d'être inadéquate que d'être juste. En effet, une telle règle ne peut produire que trois résultats : la sous-capitalisation, la surcapitalisation ou la juste capitalisation.

Conformément aux énoncés précédents, il appartient aux administrateurs et, le cas échéant, au gestionnaire, administrateur agréé, de voir à l'entretien et à la capitalisation adéquate du fonds de prévoyance. Ces obligations sont intrinsèques à leurs fonctions. Ce n'est que par des inspections périodiques, effectuées par des professionnels qualifiés et compétents, qu'il sera possible de rédiger un carnet d'entretien adéquat et de déterminer le seuil nécessaire de capitalisation du fonds de prévoyance.

Aux principes élémentaires de gestion qui justifient, à eux seuls, la nécessité de capitaliser adéquatement le fonds de prévoyance, l'équité milite également en faveur d'une telle capitalisation. En effet, l'acheteur d'une résidence isolée, unifamiliale ou bifamiliale peut en connaître l'état par une inspection relativement sommaire et peu onéreuse. Au surplus, l'évaluation de la nature et du coût des travaux qui seraient

éventuellement requis pour réparer les dégradations est assez simple. Il en est toutefois différemment de l'inspection d'un bâtiment comportant plusieurs appartements, car sa mécanique est beaucoup plus complexe, les matériaux qui le composent sont parfois plus spécialisés et l'inspection des équipements, tels les ascenseurs, nécessite des connaissances particulières. Le promettant acquéreur doit donc envisager des frais plus qu'importants, voire démesurés, s'il désire obtenir un rapport détaillé de la condition de l'unité convoitée et de l'ensemble du bâtiment. C'est à ce titre que la capitalisation adéquate du fonds de prévoyance constitue un gage d'équité entre les propriétaires successifs d'une unité d'habitation en copropriété. S'il leur est difficile, lors de l'acquisition, de bien évaluer leur transaction et, de ce fait, de déterminer et de payer un juste prix, ils peuvent néanmoins compter sur la disponibilité de fonds suffisants à acquitter le coût des dépenses prévisibles.

Quoique la situation tende à changer, toutefois lentement, le versement de sommes au fonds de prévoyance est souvent perçu comme une dépense injustifiée et inutile. De ce fait, certains copropriétaires sont parfois plus que réticents à contribuer à ce fonds. Il arrive ainsi que des administrateurs s'en remettent à la contribution minimale de 5 % du budget d'opération, que ce soit pour s'éviter eux-mêmes des dépenses, ou pour éviter la confrontation avec un ou plusieurs membres du syndicat de copropriété.

L'OAAQ considère que la capitalisation du fonds de prévoyance est un élément intrinsèque de la valeur d'une unité de copropriété. Ainsi, un fonds de prévoyance sous capitalisé devrait entraîner une dévaluation de l'unité proportionnelle à la valeur actualisée du déficit. Inversement, un fonds de prévoyance surcapitalisé devrait entraîner une bonification de la valeur de l'unité proportionnelle à la valeur estimée du surplus. Outre la justesse économique et technique de cette assertion, il faut également considérer son effet indéniable sur la modification de la perception des copropriétaires quant à la contribution au fonds de prévoyance et, conséquemment, l'abolition d'un irritant dans les relations entre les administrateurs ou les gestionnaires de copropriétés et les copropriétaires.

Ainsi, les normes de pratiques des évaluateurs agréés devraient être modifiées de manière à ce que le niveau de capitalisation du fonds de prévoyance soit considéré à juste titre lors de l'évaluation d'un appartement en copropriété.

La nécessité d'une capitalisation adéquate des fonds de prévoyance s'impose à tous les syndicats de copropriété. Relativement aux copropriétés existantes, l'OAAQ suggère qu'elles soient obligatoirement tenues de faire effectuer l'inspection de leur bâtiment par un professionnel compétent qui rédigera par la suite son rapport sous forme d'un cahier des charges d'entretien incluant son appréciation du niveau de capitalisation du fonds de prévoyance. Par la suite, en fonction d'un algorithme statutaire, à être développé et visant la mise à niveau la plus rapide possible, mais tenant compte de la capacité de payer des copropriétaires, les avis de cotisation seront préparés et transmis aux copropriétaires.

La préparation de l'algorithme pourrait être confiée au *Centre d'Expertise en Administration des Copropriétés* (CEAC) qui, au surplus, pourrait intervenir auprès des institutions financières afin de les inciter à élaborer une offre de services adaptée et spécifique aux situations où il est difficile de considérer que les cotisations de mise à niveau pourront être acquittées à court et à moyen terme.

Une seconde méthode pourrait également être envisagée. En ce cas, la mise à niveau du fonds de prévoyance serait effectuée à même un prêt consenti au syndicat de copropriété par une institution financière. Le remboursement de ce prêt pourrait être garanti par hypothèque sur les actifs du syndicat, s'il en est, et sur la quote-part des frais communs afférents au remboursement de la dette. Encore ici, le CEAC pourrait intervenir auprès des institutions financières afin de les inciter et de les aider à développer une offre de services appropriée. Il faut en effet reconnaître que cette méthode de financement est très peu utilisée actuellement.

1.7 L'assurance en copropriété

Plusieurs des recommandations du Rapport trouvent réponse dans l'inspection périodique des bâtiments. Il est, à cette occasion, relativement facile de compléter l'exercice par l'évaluation du coût de reconstruction. À cet égard, l'OAAQ souligne que la couverture « valeur à neuf » des contrats d'assurance dommages ne correspond pas nécessairement au coût de reconstruction. De plus, le domaine des assurances est hautement spécialisé et, si le Rapport souligne implicitement la méconnaissance de la

part de certains courtiers du droit de la copropriété, l'OAAQ s'inquiète également des difficultés, pour un administrateur non professionnel, de couvrir adéquatement les risques de pertes; difficultés qui peuvent conduire à un déficit d'indemnisation pour le syndicat et un recours en dommages contre l'administrateur.

À ce titre, l'expertise des évaluateurs agréés pourrait être mise à contribution. Il apparaît opportun pour l'OAAQ que le carnet des charges d'entretien soit complété par une évaluation concomitante du coût de reconstruction du bâtiment, effectuée par un évaluateur agréé.

1.8 La solution des conflits en copropriété et la Régie de la copropriété

L'OAAQ prend note de la recommandation 2.7.2 du Rapport et des difficultés soulignées de confier ce rôle à la Régie de la copropriété.

Plutôt que de créer une nouvelle Régie, l'OAAQ privilégie la formation d'un organisme non gouvernemental.

En effet, on ne peut s'empêcher de faire un parallèle entre l'éventuelle Régie de la copropriété et la Régie du logement, tout en soulignant que des copropriétaires ne sont pas des locataires, dont le budget avoisine les vingt millions de dollars. Le modèle théorique était séduisant en 1980, mais on s'interroge encore à savoir si sa matérialisation a donné les résultats escomptés. Les points de vue sont partagés. Alors que certains applaudissent les performances de la Régie du logement, d'autres disent que les ressources budgétaires n'ont pas évolué au même rythme que les besoins et expliquent, de ce fait, la multiplication par six des délais pendant la première décennie du vingt et unième siècle.

2. LE CENTRE D'EXPERTISE EN ADMINISTRATION DES COPROPRIÉTÉS

En lieu et place de la Régie de la copropriété, l'OAAQ propose la formation d'un organisme indépendant, mandataire de l'autorité publique, qui aurait pour mission d'implanter des valeurs de saine gestion dans l'administration des syndicats de copropriétés.

Dans le contexte où l'administration des copropriétés serait reconnue comme un acte réservé aux membres de l'OAAQ, nous entendons constituer le *Centre d'Expertise en Administration des Copropriétés* (CEAC) dont les caractéristiques sont présentées ci-dessous.

Le CEAC serait en quelque sorte un consortium d'ordres professionnels et d'intervenants compétents dont la mission serait de favoriser la gestion efficiente des copropriétés en fonction des principes de développement durable.

2.1 Le conseil d'administration du CEAC

Le conseil d'administration du CEAC est composé de onze membres, dont un président. Celui-ci, de même que deux membres sont nommés par résolution du Conseil d'administration de l'OAAQ. Les six autres membres sont respectivement nommés par résolution du Conseil d'administration des ordres professionnels et association suivants : le Barreau du Québec, la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des arpenteurs géomètres du Québec, l'Ordre des ingénieurs du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, l'Ordre des technologues du Québec et le Regroupement des Gestionnaires de Copropriétés du Québec. Outre les compétences propres à leur profession et association respective, les membres du conseil d'administration devront posséder et maîtriser les principes de gouvernance de sociétés.

2.2 Les fonctions du CEAC

Sans restreindre ses activités à une seule clientèle, le CEAC serait l'intervenant privilégié des petits syndicats de copropriétés tant pour l'impartition que pour le référencement. Plus spécifiquement le CEAC :

- élabore, met à jour, publicise et assure l'application des normes de saine gestion des syndicats de copropriété;
- regroupe sous un portail unique l'information pertinente au domaine de la copropriété des immeubles, divise et indivise, qu'elle soit propre au CEAC ou qu'elle provienne d'autres intervenants et en assure la publication;
- délivre aux professionnels compétents (administrateurs agréés, architectes, ingénieurs, notaires, évaluateurs et technologues en bâtiment) les accréditations nécessaires à leur intervention;
- assure un service d'accompagnement aux syndicats de copropriété de petite dimension qui n'ont pas les moyens de faire affaire avec un gestionnaire professionnel. Le CEAC pourrait notamment recevoir les demandes d'élaboration du cahier quinquennal des charges et de vérification des budgets annuels des syndicats de copropriété et, lorsque pertinent, en délèguerait la réalisation aux professionnels accrédités compétents; et
- coordonne les activités d'un programme alternatif de résolution des différends par arbitrage dont le règlement-cadre restreint au minimum les coûts et, surtout, les délais entre le dépôt de la demande et celui du prononcé de la décision.

Le Programme d'Arbitrage pour la Résolution des Conflits de Copropriété (PARCC) pourrait être un programme à adhésion statutairement obligatoire, mais où le demandeur conserverait le droit de recourir aux tribunaux. De ce fait, le demandeur conserverait le choix du forum et le défendeur devrait s'y plier; un peu à l'image de ce qui se fait dans le Programme d'Arbitrage pour les Véhicules Automobiles du Canada

(PAVAC). Au surplus, dans le but de libérer les rôles des tribunaux de droit commun et d'accélérer le règlement des différends, le législateur pourrait aussi choisir d'attribuer un champ de compétence spécifique au PARCC.

L'accréditation consentie par le CEAC aux différents professionnels ne se substituerait pas aux prérogatives des ordres professionnels concernés. Dans la mesure où l'on considère que la protection et la pérennité du patrimoine immobilier tenu en copropriété est une question d'intérêt public, car elle profite indirectement à l'ensemble de la population, il faut admettre que tous les professionnels impliqués doivent détenir les habiletés, les connaissances et les compétences spécifiques à leur intervention.

2.3 Le financement des activités du CEAC

Le financement du CEAC est assuré, pour les trois premières années de son existence, par des subventions non récurrentes. Par la suite, le financement du CEAC se fait à travers les cotisations perçues des professionnels accrédités et les honoraires conséquents aux demandes qui lui sont adressées par les syndicats de copropriété.

2.4 Intégration des activités du CEAC dans la réorganisation des activités de construction au Québec

La création du CEAC répond aux recommandations du Groupe de travail et donne à l'OAAQ les outils nécessaires à l'amélioration substantielle des pratiques de gestion des immeubles détenus en copropriété. Quoique cela soit suffisant pour susciter sa fondation, l'OAAQ entrevoit déjà différentes avenues qui, tout en permettant une intégration verticale de ses activités, notamment pour en faciliter le financement, appuieraient de manière significative les efforts du gouvernement du Québec en vue de remédier à certaines lacunes du milieu de la construction. Nous pensons notamment à la mise en œuvre d'un système intégré de gestion des chantiers de construction et à l'administration d'un plan de garantie. À cet égard, nous rappellerons cet extrait de la conférence de madame Lise Thériault, ministre du Travail, tenue le 26 octobre 2011 relativement au *Projet de loi visant à combattre certaines pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction* :

« Le projet de loi que je viens de présenter se veut une réponse à des préoccupations maintes fois exprimées par les consommateurs, plus

particulièrement par les acheteurs de maisons neuves. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est en vigueur depuis 12 ans, et sa gestion est confiée à trois administrateurs privés. La confiance des citoyens à l'égard de ces plans a été rudement mise à l'épreuve à l'égard des différentes crises que nous avons vécues, dont la pyrrhotite à Trois-Rivières. Ces drames humains ont démontré que le programme de garantie des maisons neuves avait besoin d'être réformé en profondeur, afin d'assurer, notamment, une plus grande indépendance vis-à-vis l'industrie, une transparence accrue, ainsi qu'un meilleur contrôle de la part de la Régie. En termes clairs, le programme doit protéger adéquatement l'acheteur.

J'annonce donc aujourd'hui que nous allons confier l'administration de ce plan de garantie exclusivement à des organismes à but non lucratif. L'objectif est double : assurer un traitement plus équitable des réclamations des bénéficiaires et éliminer toute apparence de conflit d'intérêts entre les administrateurs et le milieu de la construction. Le projet de loi prévoit également la création d'un fonds de garantie, afin de faire face à des situations extraordinaires et imprévisibles comme celle de Trois-Rivières. La gestion de ce fonds sera confiée à la Régie, qui verra également à mettre en place dès l'adoption du projet de loi les mesures transitoires qui s'imposent. »

Il appert que le CEAC, fort des compétences multidisciplinaires des membres de son conseil d'administration, et en complémentarité à sa mission principale, pourrait être un de ces organismes à but non lucratif à qui l'administration du plan de garantie pourrait être confiée.

CONCLUSION

Tout comme il l'avait fait dans son Mémoire, l'OAAQ affirme l'importance de professionnaliser la fonction de gestionnaire de copropriété parce qu'il s'agit d'une activité complexe ayant des conséquences importantes sur les biens des individus, parfois sur leur santé, et sur la qualité du patrimoine immobilier au Québec.

Dans la modification des paramètres de la gestion des copropriétés, l'OAAQ préfère une approche macroscopique fondée sur la compétence des intervenants plutôt qu'essentiellement legaliste. L'OAAQ affirme également être le seul dont les membres possèdent la formation pertinente adéquate pour agir comme gestionnaire de copropriété et le seul également à offrir aux gestionnaires actuels, pour peu qu'ils possèdent l'expertise et l'expérience adéquates, la possibilité de joindre les rangs d'un ordre professionnel donnant ouverture à l'exercice de cette activité.

Au même titre que l'administrateur agréé gestionnaire de copropriété supervise et coordonne les travaux des différents professionnels, techniciens et hommes de métier, l'OAAQ reconnaît, dans la formation et la direction du CEAC, la compétence des autres ordres professionnels dans leur champ spécifique d'activité et il favorise la collégialité.

Enfin, nous soulignons que les solutions proposées par l'OAAQ sont novatrices et empreintes du souci de réduire au minimum les dépenses pour le gouvernement du Québec et l'impact économique pour les copropriétaires.

ANNEXE : MÉMOIRE DE L'OAAQ DE MARS 2010