

MÉMOIRE SUR LE PROJET DE LOI N° 16

Projet de loi 16 - Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.



Transmis à la
Commission de l'aménagement du territoire
de l'Assemblée nationale

Adopté par le conseil d'administration
le 5 mai 2019

Sommaire

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (« l'Ordre »), en tant qu'ordre professionnel dédié à la gestion, suit, depuis près de dix ans, les évolutions juridiques et sociales liées à la gestion de copropriété. En général, l'Ordre accueille toujours favorablement les mesures visant à mieux encadrer les copropriétés au Québec. Notamment, l'Ordre est satisfait des mesures prévues au projet de loi n°16 qui obligent les syndicats de copropriétaires à tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et à obtenir une étude du Fonds de prévoyance de la copropriété. Il s'agit d'avancées importantes en matière d'encadrement des copropriétés au Québec et l'Ordre est convaincu que ces modifications au *Code civil du Québec* auront pour effet de mieux protéger le patrimoine des copropriétaires québécois.

Toutefois, l'Ordre relève que le projet de loi n°16 a évincé un sujet de préoccupation majeure pour les acteurs de la gestion de copropriété au Québec. En effet, contrairement à ce qui avait été prévu dans le dernier projet de loi traitant de la réforme du droit de la copropriété au Québec, soit le projet de loi n°401 déposé en juin 2018 à l'Assemblée nationale, le projet de loi n°16 ne traite pas de l'encadrement des gestionnaires responsables de la gestion de copropriétés au Québec.

L'Ordre trouve malheureux que cette disposition ne soit pas abordée dans le projet de loi n°16. En effet, la gestion de copropriété est une activité très sensible qui peut actuellement être exercée par n'importe qui, ayant des connaissances en gestion ou non. En 2018, lors de la présentation du projet de loi n°401, l'Ordre avait réagi pour appuyer la proposition d'obliger les gestionnaires de copropriété à être membres d'un ordre professionnel.

L'Ordre est convaincu que la gestion de copropriété est un secteur à risques qui exige un haut degré de professionnalisme. L'Ordre réitère donc qu'il est urgent de prévoir un mécanisme d'encadrement des gestionnaires de copropriété au Québec afin de s'assurer que les gestionnaires ont les connaissances nécessaires à l'exercice de leur profession et qu'ils rendent des services de gestion de copropriété avec rigueur, compétence et intégrité, dans un souci de protection des intérêts du public.

En effet, les copropriétaires sont des citoyens qui ne connaissent pas nécessairement tous les rouages liés au fonctionnement d'une copropriété. Pour cette raison, les syndicats de copropriété délèguent souvent une partie des activités de gestion à un gestionnaire de copropriété externe qui devra assumer les actes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Étant donné que les copropriétaires et les membres du conseil d'administration de la copropriété sont bien souvent des néophytes, le gestionnaire de copropriété doit également assumer un rôle de conseiller et de formateur auprès des syndicats de copropriété. Il est donc essentiel que ses connaissances soient solides et qu'il ait acquis la compétence nécessaire pour pouvoir exercer avec efficacité son rôle de gestionnaire de copropriété.

Depuis 2014, l'Ordre fait des représentations auprès de l'Office des professions du Québec pour obtenir une demande d'activité réservée en gestion de copropriété pour la gérance d'immeubles en copropriété. En février 2016, l'Office des professions a émis une recommandation favorable à l'octroi d'une telle réserve, en ayant identifié le risque de préjudice important qui pèse sur le public si cette activité n'est pas encadrée.

Actuellement, plusieurs syndicats de copropriété décident de se passer des services d'un gestionnaire de copropriété professionnel ou décident de retenir les services d'un gestionnaire de copropriété non encadré par un ordre professionnel. L'Ordre croit que de telles situations constituent des risques pour la sauvegarde du patrimoine des copropriétaires, puisque la gestion de l'immeuble en copropriété n'est alors pas confiée à un professionnel ayant démontré avoir les compétences, l'intégrité et les assurances responsabilité nécessaires à l'exercice de cette charge.

Depuis quelques années, l'Ordre reçoit régulièrement des appels de copropriétaires insatisfaits des services rendus par leur gestionnaire de copropriété. Lorsque les gestionnaires en question sont membres de l'Ordre des administrateurs agréés, nous pouvons agir et notamment orienter les plaignants vers le mécanisme de plainte auprès du syndic de l'Ordre. Toutefois, dans la majorité des cas, les citoyens se plaignent d'un individu qui exerce la profession de gestionnaire de copropriété sans être membre de notre Ordre et dans ce cas de figure, nous ne pouvons que rediriger les plaignants vers les instances civiles. Une telle situation est source d'incompréhension et d'insatisfaction de la part du public qui croit, à tort, bénéficier d'un encadrement par un ordre professionnel lorsqu'il décide de confier un contrat de gestion de copropriété à un gestionnaire de copropriété, alors que plusieurs d'entre eux ne sont membres d'aucun ordre professionnel.

Dans la lignée des dispositions prévues au projet de loi n° 16 et traitant de l'encadrement des inspecteurs en bâtiments au Québec, l'Ordre croit que le législateur doit intervenir pour protéger le public en imposant aux gestionnaires de copropriété au Québec d'être membres d'un ordre professionnel adéquat. Déjà, le Québec traîne à l'arrière de plusieurs juridictions canadiennes qui ont réservé et encadré la fonction de gestionnaire de copropriété, notamment l'Ontario et la Colombie-Britannique.

Rappelons qu'actuellement, plusieurs gestionnaires de copropriété ont déjà fait le choix d'adhérer volontairement à l'Ordre des administrateurs agréés pour faire bénéficier leurs clients des protections et des garanties de fiabilité offertes par un professionnel membre d'un ordre. Dans le but de protéger au mieux les intérêts des copropriétaires, l'Ordre estime que le législateur devrait réserver la gestion de copropriété rémunérée aux acteurs du système professionnel.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec recommande d'intégrer dans le projet de loi n°16 des dispositions visant à encadrer les gestionnaires de copropriété au Québec.

RECOMMANDATION 2

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec recommande que le législateur québécois professionnalise la fonction de gestionnaire de copropriétés agissant pour le compte d'un syndicat devant gérer un immeuble de plus de deux étages et de plus de huit unités et, pour les immeubles plus petits, contre toute forme de rémunération.

RECOMMANDATION 3

Dans le but de protéger au mieux les intérêts du public et dans le but de garantir la pérennité et la sauvegarde du patrimoine des copropriétaires, l'Ordre recommande que les mesures prévoyant l'obligation de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble, d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et de contribuer au fonds de prévoyance à hauteur suffisante soient maintenues dans le projet de loi n°16.

RECOMMANDATION 4

Étant donné les actes de gestion qui doivent être posés par les syndicats de copropriété pour se conformer aux règles du *Code civil du Québec*, et à défaut de recourir aux services d'un gestionnaire de copropriété professionnel externe, l'Ordre recommande que les syndicats de copropriété et notamment les administrateurs du syndicat puissent bénéficier d'une formation adéquate pour poser ces actes de gestion dans les règles de l'art ou qu'ils s'assurent d'obtenir les conseils avisés d'un gestionnaire membre d'un ordre professionnel pour les poser.

Table des matières

1.	L'Ordre des Adm.A. : l'ordre professionnel de la gestion.....	6
2.	Les activités de gestion de copropriété encadrées par l'Ordre	7
3.	Démarches effectuées pour demander une réserve d'activité en gestion de copropriété.....	10
4.	Encadrer la fonction de gestionnaire de copropriété.....	11
5.	Les dispositions du projet de loi n°16 traitant des mesures d'entretien et de conservation des immeubles.....	14
6.	Conclusion	15
	Annexe	16

1. L'Ordre des Adm.A. : l'ordre professionnel de la gestion

a/ Un ordre présent dans tous les secteurs de la gestion

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec est l'ordre professionnel consacré à la gestion et à la gouvernance. Il encadre plus de 1 500 administrateurs agréés (Adm.A.) qui œuvrent dans tous les secteurs d'activités économiques au Québec et occupent notamment des postes de dirigeant, de gestionnaire et de conseiller-expert, dans les domaines du management, de la gouvernance, de la gestion de copropriété, de la planification financière, de la gestion de projet ou encore de l'administration publique.

En tant qu'ordre professionnel, la mission de l'Ordre des administrateurs agréés est de veiller à la protection du public en encadrant les titulaires d'un permis d'administrateur agréé. En effet, en devenant volontairement membre de l'Ordre des administrateurs agréés, un professionnel s'oblige à respecter les normes d'éthique, de déontologie, de compétence et de protection du public mises en place par l'Ordre.

Plusieurs mécanismes sont à la disposition de l'Ordre pour remplir sa mission de protection du public. Citons notamment le *Code de déontologie* des Adm.A., le programme d'inspection professionnelle préventive de l'Ordre, l'assurance responsabilité professionnelle imposée aux membres, le programme de formation continue obligatoire, l'encadrement de l'exercice de la profession d'administrateur agréé en société et le fonds d'indemnisation de l'Ordre consacré à l'indemnisation de victimes d'appropriations de fonds commis par des administrateurs agréés dans le cadre de leurs fonctions.

b/ Un ordre à titre réservé

En 2019, l'Ordre célèbre son 65^e anniversaire. Créé en 1954 sous le nom de la Corporation des administrateurs professionnels, l'Ordre a été intégré au système professionnel dès 1973 avec l'introduction du *Code des professions*.

L'Ordre est ce que l'on nomme communément un « ordre à titre réservé » ce qui implique que les actes posés par les administrateurs agréés ne sont pas exclusifs aux titulaires de permis. Néanmoins, seuls les détenteurs de permis sont autorisés à porter le titre d' « administrateur agréé » ainsi que les abréviations « Adm.A. » et « C.Adm. ». Le défi de ce type d'ordre professionnel est donc de remplir adéquatement sa mission, aussi exigeante que celle dévolue aux ordres encadrant des professions à actes exclusifs (avocats, notaires, médecins, etc.), tout en gardant en tête le maintien de son membership. L'Ordre est convaincu que l'encadrement du plus grand nombre de professionnels de la gestion est essentiel pour protéger les intérêts du public.

2. Les activités de gestion de copropriété encadrées par l'Ordre

La gestion de copropriété vise la gestion et l'administration du syndicat de copropriété d'un immeuble détenu en copropriété. En principe, le gestionnaire de copropriété ne participe pas à la prise de décision, puisque c'est plutôt le conseil d'administration du syndicat de copropriété qui est légalement responsable des prises de décisions, en vertu des règles prévues au *Code civil du Québec*. Toutefois, le gestionnaire de copropriété fait bénéficier le conseil d'administration de son expertise en lui faisant des recommandations et en agissant comme conseiller auprès des administrateurs en plus d'exécuter ses décisions.

Il convient de distinguer la situation des gestionnaires de copropriété qui exécutent les décisions du conseil d'administration bénévolement de ceux qui le font moyennant rémunération.

En effet, même si l'Ordre considère que cette situation n'est pas la plus protectrice pour les copropriétaires, étant donné les connaissances diversifiées nécessaires pour occuper efficacement ce poste, un grand nombre de copropriétés sont actuellement gérées par un copropriétaire qui exécute alors ses fonctions sur la base d'une implication volontaire. Cette solution permet aux copropriétés de petite taille de se conformer aux exigences légales tout en minimisant les coûts. L'Ordre est favorable au maintien de la possibilité pour un syndicat de copropriétaires de confier la gestion de la copropriété à un gestionnaire bénévole. La plupart des juridictions ayant un encadrement des copropriétés plus ancien que celui en vigueur au Québec (par exemple la France ou encore la Belgique) ont toujours maintenu cette possibilité de confier la gestion de la copropriété à un copropriétaire agissant bénévolement.

Toutefois, l'Ordre estime que la gestion de copropriété est une activité complexe nécessitant de bonnes connaissances en gestion en général. L'Ordre est en effet convaincu que des professionnels de la gestion comme les administrateurs agréés qui se distinguent des autres professionnels des affaires en raison de leur profil de généraliste de l'administration sont les professionnels les mieux équipés pour remplir les fonctions dévolues au gestionnaire de copropriété.

Rappelons également qu'en vertu de l'article 1085 du *Code civil du Québec*, le gestionnaire de copropriété chargé de l'administration courante du syndicat de copropriété agit comme administrateur du bien d'autrui, ce qui peut lui conférer des pouvoirs étendus pour administrer un bien qui appartient au syndicat. L'encadrement professionnel de ces professionnels nous semble donc essentiel pour s'assurer que les intérêts des copropriétaires sont en tout temps protégés et que leurs biens sont gérés suivant les règles de l'art, avec la compétence et l'intégrité exigée de tout membre d'un ordre professionnel.

D'ailleurs, un certain nombre d'administrateurs agréés œuvrent actuellement dans le domaine de la gestion de copropriété. L'Ordre les encadre avec rigueur en s'assurant qu'ils ont les connaissances suffisantes pour exercer leurs activités avec compétence et professionnalisme et qu'ils disposent d'une couverture d'assurance responsabilité adéquate.

De plus, dans le cadre de son programme d'inspection professionnelle préventive, l'Ordre a développé des formulaires d'inspection spécifiques aux administrateurs agréés agissant comme gestionnaires de copropriété, en collaborant avec des gestionnaires de copropriété professionnels et rompus aux bonnes pratiques de gestion à mettre en œuvre dans toutes les copropriétés. Les inspections étant menées dans le but d'améliorer les pratiques des membres de l'Ordre et de détecter de possibles manquements aux règles de l'art pour pouvoir les corriger, l'Ordre accorde une importance considérable à l'encadrement des gestionnaires de copropriété qu'il est responsable d'encadrer, de manière à remplir du mieux possible sa mission de protection des intérêts du public.

En outre, il faut souligner que dans le cadre des contrats de gestion de copropriété, le gestionnaire de copropriété peut être amené à gérer des sommes d'argent pour le compte du syndicat de copropriétaires. L'Ordre rappelle à cet égard qu'il impose à ses membres de respecter le Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss et qu'il dispose d'un Fonds d'indemnisation destiné à indemniser les victimes d'appropriations de fonds éventuellement commises par des administrateurs agréés dans l'exercice de leurs fonctions.

Enfin, les plaintes déposées à l'encontre d'un gestionnaire de copropriété membre de l'Ordre des administrateurs agréés sont soumises au syndic de l'Ordre, qui, à l'issue d'une enquête indépendante, peut décider, ou non, de porter plainte contre le gestionnaire visé et donc de soumettre le dossier au conseil de discipline de l'Ordre ou encore de recommander une inspection du membre ou le suivi de cours de formations spécifiques.

Les conseils d'administration des syndicats de copropriété semblent de plus en plus convaincus de l'intérêt de confier la gestion d'une copropriété à des professionnels de la gestion membres d'un ordre professionnel, ceux-ci étant les plus à même de fournir les garanties nécessaires de compétence, d'intégrité et de solvabilité en cas de faute professionnelle. La crédibilité des ordres professionnels en tant que garants de la protection des intérêts du public est également une raison supplémentaire, pour les administrateurs de syndicats de copropriété, d'exiger de confier le contrat de gestion de copropriété à un membre d'un ordre professionnel.

Dans ce contexte, l'Ordre demande au gouvernement de prévoir que les gestionnaires de copropriété agissant contre rémunération doivent être membres d'un ordre professionnel et de reconnaître que les administrateurs agréés disposent des qualifications et de l'expertise nécessaires pour poser les actes inhérents à la gestion de copropriété dont notamment les actes suivants :

- a) Édicter, mettre à jour et gérer un plan de sécurité d'un immeuble en copropriété divise ;
- b) Édicter un budget et effectuer des contrôles budgétaires d'un immeuble en copropriété divise ;
- c) Édicter, mettre à jour et gérer un plan d'entretien préventif ou coercitif d'un immeuble en copropriété divise ;
- d) Gérer le fonds de prévoyance d'un immeuble en copropriété divise ainsi qu'édicter ou mettre à jour un plan de gestion de fonds de prévoyance ;
- e) Édicter, mettre à jour et gérer les registres obligatoires d'un immeuble en copropriété divise ;

- f) Gérer les travaux et le paiement des fournisseurs sur un immeuble en copropriété divise ;
- g) Percevoir et gérer les sommes remises à un syndicat de copropriété, et ce, contre rémunération ;
- h) Agir à titre de fiduciaire d'assurance aux termes de l'article 1075 du *Code civil du Québec* ;
- i) Effectuer un diagnostic sur l'administration en autogestion ;
- j) Agir à titre d'expert sur la qualité de la gestion d'une copropriété ;
- k) Donner des conseils et des avis d'ordre administratif ou sur les éléments mentionnés aux paragraphes a) à j) au conseil d'administration ou à l'assemblée des copropriétaires d'un syndicat de copropriété.

RECOMMANDATION 1

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec recommande d'intégrer dans le projet de loi n°16 des dispositions visant à encadrer les gestionnaires de copropriété au Québec.

3. Démarches effectuées pour demander une réserve d'activité en gestion de copropriété

Depuis 2011, l'Ordre a multiplié les démarches auprès du gouvernement, des autres ordres professionnels et auprès de l'Office des professions pour tenter de réserver des activités de gestion de copropriété à ses membres.

Bien que cela soit le cas pour la quasi-totalité des professionnels des 45 autres ordres professionnels, à ce jour aucun acte n'a été réservé aux administrateurs agréés. Néanmoins, en 2012, dans le cadre du mandat reçu du ministère de la Justice et visant la modernisation des champs d'exercice des professions du secteur des affaires, l'Office a lancé des travaux ayant pour objectif « d'identifier les activités professionnelles à haut risque de préjudice qui, pour la protection du public, devraient faire l'objet d'une réserve aux membres des ordres professionnels concernés »¹.

En octobre 2014, l'Ordre a déposé à l'Office un mémoire détaillé soutenant une demande d'activité réservée en gestion de copropriété pour la gérance d'immeubles de plus de deux étages et de plus de huit unités. En février 2016, après une analyse approfondie et considérant le risque réel de préjudice pour le public, l'Office a émis une recommandation favorable à l'octroi d'une telle réserve. Ce dossier n'est toujours pas arrivé à son terme.

Plus récemment, en février 2019, l'Ordre a adressé une lettre à la ministre de la Justice, M^e Sonia LeBel, rappelant, notamment, la nécessité de réserver l'activité de gestion de copropriété aux membres de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec.

¹ Office des professions du Québec (2015). Notes pour l'allocation prononcée par M^e Jean Paul Dutrisac président de l'Office des professions du Québec dans le cadre du congrès de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Repéré à https://www.opq.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/Publications/alloucutions/2015_10_02_NOTES_Allocation_OEAQ.pdf

4. Encadrer la fonction de gestionnaire de copropriété

Depuis les années 90, un nombre croissant d'immeubles en copropriété divisée ont été construits au Québec. Les citoyens du Québec, notamment ceux résidant en zone urbaine, se tournent de plus en plus couramment vers l'achat ou la location de ce type de propriété qui correspond au mode de vie du 21^e siècle et qui permet aussi, dans bien des cas, d'accéder à la propriété à moindre coût.

Malheureusement, cet engouement pour les copropriétés divisées n'a pas été accompagné par une prise de conscience de la population et du législateur des défis liés à la complexité de la gestion opérationnelle et prévisionnelle d'un immeuble en copropriété. Ainsi, il ne fait plus de doute que de nombreuses copropriétés sont actuellement mal gérées ou connaîtront dans les prochaines années des problèmes majeurs liés à une gestion déficiente. Une mauvaise gestion d'un immeuble en copropriété peut se traduire par des hausses marquées des frais de copropriété réclamés aux copropriétaires, par des difficultés croissantes d'assurer adéquatement l'immeuble, par des détériorations majeures de la structure et des éléments de l'immeuble dus à un manque d'entretien et ultimement par des cotisations spéciales importantes exigées des copropriétaires (que certains ne seront pas ou plus en mesure d'assumer).

De plus, si l'on considère que la détention moyenne d'une unité de copropriété est de sept ans, il est évident que la plupart des copropriétaires sont tentés de privilégier les décisions qui affectent leurs unités de copropriétés à court terme et se montrent peu enclins à investir dans des actes de conservation de l'immeuble à long terme qui bénéficieront bien souvent aux propriétaires futurs. Les solutions les plus durables sont souvent écartées au profit des solutions les plus économiques ce qui affecte bien souvent la qualité du patrimoine immobilier, mais aussi la situation économique des copropriétaires qui voient la valeur de leur bien diminuer tout comme celle des autres parties prenantes (prêteurs hypothécaires, voisins, municipalités) qui sont pénalisées par la gestion déficiente d'une copropriété.

La pression économique et financière subie par certains copropriétaires en détresse peut aussi affecter leur santé physique et psychologique. Il est primordial de veiller à la conservation du parc de copropriétés, d'assainir le domaine de la gestion de copropriété et d'agir de manière responsable afin d'améliorer la qualité de vie des résidents des copropriétés.

La gestion de copropriété nécessite un investissement en temps très important de la part des administrateurs d'un syndicat de copropriété et ceux-ci, nommés parmi les copropriétaires de l'immeuble, sont bien souvent des citoyens sans connaissances ni compétences particulières pour administrer adéquatement un immeuble qui peut compter plusieurs centaines d'unités

de copropriété plus des biens à usage commun (terrasses, installations sportives ou de loisir, aménagement paysager, etc.). On est loin de la gestion d'une propriété unifamiliale.

Prenant en compte leurs lacunes et l'investissement en temps que nécessite l'administration de la copropriété, les conseils d'administration des syndicats de copropriété décident souvent de confier la gestion de la copropriété à un tiers (le gérant de copropriété visé à l'article 1085 du *Code civil*) qui aura la lourde charge de veiller à l'administration courante du syndicat.

Toutefois, actuellement, il n'existe aucune obligation d'attester ou de valider la compétence des tierces personnes qui conseillent les syndicats de copropriété en matière de gestion immobilière. Une telle situation contraste fortement avec la réglementation en vigueur dans le milieu financier qui est très fortement encadré et où chaque intermédiaire doit détenir une autorisation de pratique et rendre compte de ses compétences pour des conseils visant des placements de valeur souvent bien moindres que l'achat d'une unité de copropriété. Et pourtant, le risque de préjudice dans le domaine de l'immobilier est d'autant, sinon plus important que celui encouru en matière d'actif financier, surtout en considérant le fait qu'acheter un bien immobilier, au-delà de l'objectif d'investissement ou d'épargne qu'il suppose, revient également pour la plupart des propriétaires à choisir un logement, un milieu de vie et un cadre adapté à un épanouissement personnel et familial.

À cet égard, lors des séances de consultation entourant l'adoption du projet de loi n°98 auxquelles l'Ordre avait participé en 2016, la députée Nathalie Roy, de la Coalition avenir Québec (CAQ), avait déjà fait part de sa surprise quant à l'inexistence d'un mécanisme d'encadrement pour les gestionnaires de copropriété au Québec, malgré l'importance de confier cette gestion de copropriété à des professionnels compétents et encadrés, vu le nombre sans cesse croissant de Québécois optant pour ce type de propriétés².

Les syndicats de copropriété, n'ayant souvent pas l'expertise, le temps, ni les moyens de s'occuper seuls de la gestion d'une copropriété, doivent avoir l'assurance de pouvoir s'adjoindre les services de professionnels dont la compétence et les connaissances ont été validées et continuellement mises à jour, qui disposent d'une assurance responsabilité professionnelle adéquate, qui sont soumis à un code de déontologie et qui doivent subir régulièrement des inspections professionnelles destinées à détecter les comportements inadéquats et à améliorer leurs pratiques. En bref, les copropriétaires doivent pouvoir se fier au professionnalisme et à l'éthique de la tierce personne qui agit comme gestionnaire de copropriété. Le meilleur moyen de s'assurer de ces aspects de la pratique professionnelle du gestionnaire de copropriété est d'exiger que ces derniers soient soumis à l'encadrement d'un ordre professionnel.

Les ordres professionnels, soumis aux dispositions du *Code des professions* qui régit leur fonctionnement et contrôlés par l'Office des professions du Québec auquel ils doivent régulièrement rendre compte de leurs activités d'encadrement, sont voués à encadrer les professionnels auxquels ils délivrent des permis pour protéger le public qui décide de faire affaire avec un professionnel.

² Voir les transcriptions du Journal des débats de la Commission des institutions Vol.44, n°140, séance du mercredi 21 septembre 2016.

Dans le domaine de la gestion, l'éthique est une préoccupation majeure en raison du rôle central que joue le gestionnaire sur l'avenir et la pérennité des organisations qu'il est amené à administrer. Le domaine de la gestion est parsemé d'histoires d'horreurs et de scandales qui défraient régulièrement la chronique et qui mettent en cause les actes posés par certains gestionnaires peu scrupuleux.

La confiance du public est ébranlée et le législateur doit selon nous veiller à ce que les individus qui gèrent le patrimoine des copropriétaires soient encadrés par un ordre professionnel, valorisant une culture de l'éthique et le respect des règles de l'art de la gestion dans tous les services rendus par ses membres.

Ne pas obliger les gestionnaires de copropriété à être membre d'un ordre professionnel comme le nôtre fait actuellement courir un risque important aux copropriétaires. En effet, étant donné l'absence d'encadrement obligatoire des gestionnaires, les copropriétaires peuvent actuellement conclure des contrats de gestion de copropriété avec des individus qui n'ont pas démontré avoir la probité nécessaire pour effectuer des activités de gestion ou même qui ont déjà été condamnés par le passé pour des actes de gestion défaillants ou même frauduleux.

Ainsi, selon notre point de vue, négliger d'encadrer les gestionnaires de copropriété en les obligeant à être membres d'un ordre professionnel revient à priver le public de l'assurance de conclure des contrats de gestion de copropriété avec des professionnels encadrés. *In fine*, cela revient également à permettre aux copropriétaires de renoncer à un mécanisme de protection supplémentaire de leur patrimoine qui est de confier la gestion de leur immeuble détenu en copropriété à un gestionnaire professionnel qui doit non seulement rendre compte de sa gestion au syndicat de copropriété, mais également démontrer en tout temps à son ordre professionnel qu'il rend ses services avec compétence, professionnalisme et éthique.

Considérant l'amplitude des fonctions assumées par le gestionnaire de copropriété et des responsabilités liées, nous considérons qu'une formation universitaire de généraliste en administration, assurant une certaine polyvalence, est souhaitable et appropriée; ce qui n'exclut pas diverses formes de développement d'expertises par des études connexes ou l'expérience de travail. Cette expérience de gestionnaire généraliste est possédée par les administrateurs agréés.

RECOMMANDATION 2

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec recommande que le législateur québécois professionnalise la fonction de gestionnaire de copropriétés agissant pour le compte d'un syndicat devant gérer un immeuble de plus de deux étages et de plus de huit unités et, pour les immeubles plus petits, contre toute forme de rémunération.

5. Les dispositions du projet de loi n°16 traitant des mesures d'entretien et de conservation des immeubles

L'Ordre des administrateurs accueille favorablement les dispositions du projet de loi n°16 qui prévoient la modification du *Code civil* afin d'assujettir les syndicats de copropriété à certaines obligations supplémentaires en ce qui concerne l'entretien du bâtiment et la protection du patrimoine des copropriétaires.

En effet, dans ses prises de position précédentes, l'Ordre a constamment appuyé les réformes du droit applicable dans le domaine de la copropriété qui avaient pour objet de mieux protéger le patrimoine des copropriétaires. En tant qu'ordre professionnel consacré à la protection du public et garant de la diffusion des bonnes pratiques de gestion, l'Ordre considère que l'obligation de tenir un carnet d'entretien, d'obtenir une étude du fonds de prévoyance suffisant pour payer les réparations majeures de l'immeuble et de contribuer à hauteur suffisante au fonds de prévoyance de la copropriété sont des avancées dans la bonne direction pour permettre aux copropriétaires de sécuriser leur patrimoine et de bénéficier de bonnes conditions de vie.

Mais, dans le même temps, le projet de loi n°16 ajoute de nouvelles obligations de gestion sur les épaules des syndicats de copropriété. En effet, les mesures édictées aux articles 31 à 62 du projet de loi n°16 décrivent des actes de gestion qui doivent être posés par le syndicat de copropriété pour assurer la pérennité de l'immeuble et protéger le patrimoine des copropriétaires.

Étant donné ces nouvelles obligations imposées aux syndicats, l'Ordre considère essentiel que ceux-ci puissent compter sur les conseils et le soutien de professionnels encadrés.

Pour les syndicats désirant se passer des services d'un gestionnaire professionnel, il serait aussi essentiel de veiller à leur formation afin qu'ils posent des actes de gestion respectant les règles de l'art en la matière. Les programmes existent déjà. L'Ordre a d'ailleurs collaboré à la création d'un programme de certification avec l'Université McGill.

L'Ordre préconise donc que les syndicats de copropriété puissent bénéficier de l'assistance et des conseils de gestionnaires professionnels qui, de par leur formation et leurs expériences professionnelles, sont en mesure de poser les bons actes de gestion pour atteindre les objectifs prévus par le *Code civil du Québec*.

RECOMMANDATION 3

Dans le but de protéger au mieux les intérêts du public et dans le but de garantir la pérennité et la sauvegarde du patrimoine des copropriétaires, l'Ordre recommande que les mesures prévoyant l'obligation de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble, d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et de contribuer au fonds de prévoyance à hauteur suffisante soient maintenues dans le projet de loi n°16.

RECOMMANDATION 4

Étant donné les actes de gestion qui doivent être posés par les syndicats de copropriété pour se conformer aux règles du Code civil du Québec, et à défaut de recourir aux services d'un gestionnaire de copropriété professionnel externe, l'Ordre recommande que les syndicats de copropriété et notamment les administrateurs du syndicat puissent bénéficier d'une formation adéquate pour poser ces actes de gestion dans les règles de l'art ou qu'ils s'assurent d'obtenir les conseils avisés d'un gestionnaire professionnel membre d'un ordre professionnel pour les poser.

6. Conclusion

L'Ordre est globalement satisfait des dispositions du projet de loi n°16 qui visent à mieux préserver les bâtiments des copropriétés au Québec. Il s'agit d'un pas dans la bonne direction. Toutefois, l'Ordre souhaite que le législateur saisisse cette opportunité pour mieux encadrer la gestion de copropriété au Québec. En effet, les Québécois se tournent de plus en plus vers ce type de propriétés, car il s'agit d'un excellent moyen d'accéder à la propriété à un coût souvent plus réduit que l'achat de maisons unifamiliales. De plus, la population vieillissante du Québec se sent de plus en plus attirée par ce type de propriété qui permet de partager les coûts et l'investissement physique liés à l'entretien d'une propriété.

L'acquisition de biens immobiliers reste actuellement toujours le principal investissement des Québécois et est leur première source d'endettement. Les spécificités et l'expertise liées à la gestion d'une copropriété sont, selon l'Ordre, si importantes qu'elles nécessitent d'être confiées à des individus ayant les connaissances, les compétences et les assurances responsabilité nécessaires pour proposer des services de gestion de copropriété conformes aux règles de l'art. Aussi, l'Ordre soutient que les ordres professionnels du Québec, reconnus par le gouvernement comme garants de la protection des intérêts du public sont les plus à même de réglementer efficacement ce secteur économique important de la société québécoise.

Annexe

Le tableau ci-dessous résume les principaux avantages pour le public de faire affaire avec un gestionnaire de copropriété membre de l'Ordre des administrateurs agréés par rapport à un gestionnaire de copropriété non membre d'un ordre professionnel.

	Gestionnaire de copropriété non membre d'un ordre professionnel	Gestionnaire de copropriété membre de l'Ordre des administrateurs agréés
Vérification d'antécédents avant l'exercice de la profession	NON	OUI
Vérification de la formation et des compétences avant l'exercice de la profession	NON	OUI
Obligation de détenir une assurance responsabilité couvrant les erreurs et omissions	NON, mais certains peuvent avoir conclu de telles assurances responsabilité à la demande des syndicats.	OUI. Doit être conforme aux Règlements de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec.
Obligation de suivre un programme de formation continue	NON. Ces professionnels se forment sur une base volontaire seulement.	OUI. Doivent effectuer au moins 40 heures de formation reconnues par l'Ordre par cycle de deux ans. De plus, les administrateurs agréés seront bientôt tous soumis à une obligation de formation couvrant spécifiquement l'éthique et la déontologie adaptée au domaine de la gestion.
Programme d'inspection professionnelle	NON	OUI. Programme d'inspection professionnel axé sur la prévention et développé par des gestionnaires de copropriété professionnels.
Obligation d'ouvrir un compte en fidéicommiss pour déposer des sommes détenues pour le compte d'un tiers	NON	OUI. Doit se conformer au Règlement sur la comptabilité en fidéicommiss de l'Ordre. Existence également d'un fonds d'indemnisation pour indemniser les victimes d'appropriation de fonds.
Obligation de respecter un Code de déontologie	NON	OUI
Mécanisme de réception des plaintes, d'enquête et de sanctions disciplinaires	NON	OUI

AdmA

ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS

GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL

514-499-0880 / 1 800 465-0880
1050, Côte du Beaver Hall, bureau 360
Montréal, Québec, H2Z 0A5

adma.qc.ca