

Projet de loi n°16 - Gestion de copropriété : la grande absente

Montréal, 7 mai 2019 - Le projet de loi n°16, visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et de 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, fait l'objet de quatre jours de consultations particulières et d'auditions publiques devant la Commission de l'aménagement du territoire, entre le 7 et le 13 mai 2019.

Malheureusement, l'Ordre des administrateurs agréés (Ordre des Adm.A.), qui encadre depuis 1973 les gestionnaires professionnels au Québec, dont certains agissent dans le domaine de la gestion de copropriété, n'a pas été invité à présenter ses recommandations et à partager ses inquiétudes dans le cadre de ces consultations, en dépit d'interventions régulières sur le sujet et de demandes officielles de participer.

L'Ordre des Adm.A. ne comprend pas comment l'avenir de la copropriété au Québec peut être sérieusement abordé en faisant l'impasse sur l'encadrement de ceux qui doivent s'assurer sur une base régulière que les copropriétés sont gérées selon les règles de l'art et demeurent pérennes : les gestionnaires de copropriété.

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 propriétés.

Il y a assurément urgence en la matière. Certes, le projet de loi n°16 propose des mesures qui obligent les syndicats de copropriétaires à tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et à obtenir une étude du fonds de prévoyance déterminant les sommes minimales requises pour payer les dépenses majeures prévisibles. C'est un pas dans la bonne direction. La santé physique des bâtiments sera mieux « surveillée ». Mais qui va en assurer la gestion au quotidien? Qui va faire les recommandations suite aux rapports obtenus? Qui va s'assurer de prendre les bonnes mesures pour répondre aux défis présentés par certaines situations mises à jour lors des évaluations? Bref, une fois le diagnostic posé, qui fait les suivis?

Des dispositions visant l'encadrement des gestionnaires de copropriété par des ordres professionnels avaient pourtant été prévues dans le projet de loi 401 présenté en juin 2018 à l'Assemblée nationale. Comment peut-on reculer alors qu'un signal fort avait alors été envoyé aux copropriétaires? L'Ordre considère que le projet de loi n°16 est le véhicule idéal pour traiter du problème de l'encadrement des gestionnaires de copropriété et qu'il doit être en mesure d'apporter sa contribution aux différentes réflexions.

En effet, comme d'autres acteurs importants du milieu de la copropriété au Québec, l'Ordre des Adm.A. considère que la gestion de copropriété est un secteur à risque et que les actes de gestion complexes requis exigent un haut degré de professionnalisme, et une éthique irréprochable. Aujourd'hui, tout le monde sait que, malheureusement, n'importe qui peut



■ Pour publication immédiate

s'improviser gestionnaire de copropriété et, de fait, tenir entre ses mains l'avenir financier des copropriétaires. Pourquoi attendre que des situations dramatiques surviennent, qui affecteront nécessairement l'élément principal du patrimoine des copropriétaires, pour réagir. Peut-on anticiper au lieu de réparer dans l'urgence ?

Rappelons que l'Ordre des Adm.A. a déposé à l'Office des professions, en octobre 2014, un mémoire 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, l'Office a émis une recommandation favorable à l'octroi d'une telle réserve, ce qui signifie qu'un risque de préjudice sérieux envers le public a été clairement identifié par l'organisme d'encadrement des ordres.

L'Ordre des Adm.A. est l'ordre professionnel de la gestion au Québec. Sa mission est de protéger le public. Il le fait en s'assurant que ses membres, gestionnaires professionnels, agissent selon des pratiques responsables et respectent des normes éthiques et déontologiques. Certains gestionnaires de copropriété ont d'ailleurs déjà fait le choix d'intégrer volontairement un ordre professionnel, tel que l'Ordre des Adm.A., afin de s'engager à offrir des services de gestion encadrés. Ce n'est pas suffisant. Le Québec ne peut faire reposer la sauvegarde du patrimoine des copropriétés sur la seule bonne volonté de gestionnaires responsables qui ont une formation et une éthique professionnelle à la hauteur de la fonction.

Afin de mieux protéger les intérêts du public, l'Ordre des administrateurs agréés du Québec maintient donc qu'il est urgent d'officialiser l'encadrement de la gestion de copropriété par les ordres professionnels ayant l'expertise requise, et soutient que le projet de loi n°16 ne peut passer outre cet aspect essentiel pour la préservation du patrimoine des québécois concernés.

À propos de l'Ordre des administrateurs agréés

L'Ordre des administrateurs agréés est l'ordre professionnel voué à la gestion et à la gouvernance. Les membres de l'Ordre sont des gestionnaires professionnels qui portent le titre d'administrateur agréé (Adm.A). Multidisciplinaires, ils œuvrent dans tous les secteurs de l'activité économique du Québec. Les Adm.A. planifient, dirigent et conseillent, ce qui leur confère une véritable expertise en gestion. Ce sont notamment des dirigeants, des gestionnaires et des conseillers experts dans le domaine du management, de la gouvernance, de la gestion immobilière, de la planification financière, de la gestion de projet, de l'administration publique, etc.

[Consulter le mémoire de l'Ordre sur le projet de loi n°16](#)

- 30 -

Source

Francine Sabourin, Adm.A.
Directrice générale & Secrétaire
Ordre des administrateurs agréés du Québec
fsabourin@adma.qc.ca
■ 514-928-5337

