

# *Congrès International*

## *de la Copropriété*

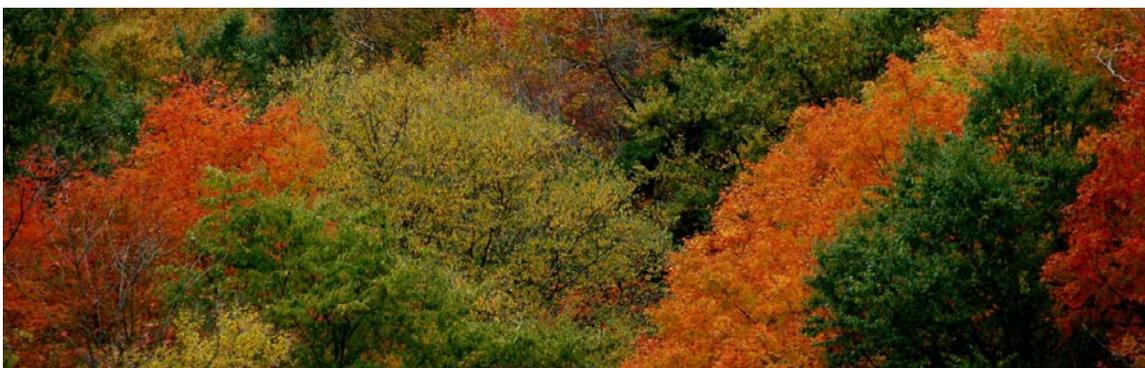
### *2014*

**LE PARCOURS VERS DES COPROPRIÉTÉS EXEMPLAIRES**

Échanges sur les modèles Québec, France, Belgique

Montréal, 8 et 9 mai 2014

---



# *Livre blanc*

Par Ludovic Le Draoullec

Alors qu'il existe, depuis de nombreuses années, un réseau d'échange d'informations portant sur le fonctionnement des copropriétés au Québec, en France et en Belgique, il est à présent opportun d'officialiser ces démarches par la création d'un Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone (OBCEF).

Le fil rouge de la démarche est de définir ce qu'est une « Copropriété Exemplaire » : l'OBCEF se veut ainsi un centre de rencontres, un levier de valorisation des initiatives visant à améliorer l'image de la Copropriété.

L'OBCEF est destiné à être ouvert aux entreprises du secteur, aux associations de copropriétaires et de syndicats et, plus généralement, à toutes les institutions (écoles, universités, centres de formation, etc.) qui ont pour objectif premier d'améliorer la vie en copropriété.

L'OBCEF valorisera toute initiative qui aura pour objectif :

- d'assurer la transparence dans le fonctionnement des associations ou syndicats de copropriétaires;
- de définir les bonnes pratiques au sein de tous les intervenants au processus de fonctionnement des copropriétés;
- de générer des économies de fonctionnement, tout en veillant à la conservation du bâti;
- de respecter les normes environnementales;
- de mettre en place des formations continues à l'intention des intervenants;
- de définir et délivrer un label de qualité propre à la Copropriété.

Plate-forme de rencontres des acteurs de la copropriété, l'OBCEF est présent lors des événements majeurs dédiés à la copropriété en 2014 (Montréal, CONGRÈS INTERNATIONAL DE LA COPROPRIÉTÉ, 8 et 9 mai – Bruxelles, HOME EXPO, 25, 26, 27 et 28 septembre – Paris, SALON DE LA COPROPRIÉTÉ, 5 et 6 novembre).

## Présentation des participants

*Benoit Allaire* est membre de l'Ordre des technologues professionnels et président-directeur général de la compagnie ALLB inc. ALLB est une entreprise spécialisée en DOCUMENTATION d'actifs techniques d'un immeuble. ALLB est réputée sur le marché pour la pertinence et la qualité des données recensées et des documents livrés, en plus d'avoir une écoute active de sa clientèle.

*Serge Allard* est admis à l'exercice du notariat en 1977. *Me Allard* a débuté sa carrière comme professeur et chargé de cours dans les programmes de premier et deuxième cycles de plusieurs universités. Il a ainsi enseigné le droit civil et le droit de la copropriété dans plusieurs universités pendant 25 ans. *Me Allard* a créé, en 1996, la méthode de copropriété par phases, selon la procédure des déclarations de copropriété concomitantes, qu'il a publiée dans le Répertoire de droit/Nouvelle Série de la Chambre des notaires du Québec et qui connaît aujourd'hui une application générale. Le 28 octobre 2011, la Chambre des notaires du Québec a décerné à *Me Allard* sa médaille d'honneur afin de souligner une carrière remarquable dans l'enseignement, la recherche et la pratique du droit de la copropriété.

*Clément Beauchesne* est diplômé des HEC Montréal en affaires internationales. *Monsieur Beauchesne* est directeur exécutif du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) et est membre du Regroupement technologique en habitation du Québec (RTHQ) depuis 2011. En 2012, *monsieur Beauchesne* a participé à la mise sur pied d'un programme de formation des gestionnaires techniques de copropriété avec le CÉGEP de Saint-Laurent.

*Élise Beauchesne* est comptable professionnelle agréée (CPA, CA) et a débuté sa carrière dans une firme comptable internationale. Elle se joindra plus tard à d'autres professionnels afin de démarrer l'entreprise SolutionCondo.com. Cette dernière vise à fournir aux copropriétés en gestion autonome et aux gestionnaires licenciés SolutionCondo des outils de gestion et de comptabilité via un logiciel web. Son entreprise offre également des services de gestion externe complets ou à la carte. *Madame Beauchesne* siège au conseil d'administration du RGCQ et s'implique activement dans son domaine.

*Catherine Béland* termine son baccalauréat en droit à l'Université du Québec à Montréal en 2004. Sans plus attendre, elle poursuit son parcours au diplôme de droit notarial de l'Université de Montréal, qu'elle termine en 2005. Elle est assermentée en 2006. Par la suite, elle perfectionne sa connaissance et sa compréhension du droit civil et du notariat en obtenant, en 2007, une maîtrise en droit notarial. Depuis, *Me Catherine Béland* développe une pratique en cette matière au sein de de Grandpré Joli-Cœur, étude multidisciplinaire spécialisée en droit de la copropriété.

*Marie-Cécile Bodéüs* a obtenu son diplôme de droit de l'Université de Montréal en 1996. Elle a été reçue au Barreau du Québec en 1997. *Me Bodéüs* se spécialise en droit de la copropriété. À ce titre, elle a représenté et assisté de nombreux copropriétaires et syndicats de copropriété dans la résolution de conflits touchant les différents aspects de la copropriété divise au Québec. *Me Bodéüs* a prononcé plusieurs conférences et dirigé des ateliers au Salon de la copropriété, qui réunit des intervenants du milieu au Palais des congrès de Montréal, et aux colloques.

*Olivier Brane*, avocat honoraire, spécialisé en droit immobilier, auteur de nombreux ouvrages sur la copropriété (*Votre copropriété*, *Le guide de la copropriété* aux Éditions First, etc.), animateur du site [www.ecocopro.com](http://www.ecocopro.com)

*Denise Brosseau* est membre de la Chambre des notaires du Québec et de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec. Elle cumule plusieurs années d'expérience à titre de gestionnaire au sein d'organismes publics, parapublics et privés. Elle détient une licence en droit, un diplôme en droit notarial avec mention *magna cum laude* et un MBA. Depuis janvier 2006, elle occupe le poste de directrice générale et de secrétaire de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, dont la mission est la protection du public.

*Michael Chetboun* est directeur général et cofondateur de Sequoia Gestion Immobilière inc. Il cumule plusieurs expériences dans les domaines de la finance et du courtage immobilier. Depuis 2014, *monsieur Chetboun* est membre du conseil d'administration du RGCQ Montréal.

*Louis Dumont*, notaire, est associé chez de Grandpré Joli-Cœur. Diplômé de l'Université de Montréal, il est membre de la Chambre des notaires du Québec depuis 1987. Il a obtenu une maîtrise en administration des affaires (MBA) de l'École des Hautes Études commerciales. *Me Dumont* est responsable du département notarial du cabinet. Il se spécialise en financement immobilier, en copropriété divise et indivise et en droit immobilier. Il a donné plusieurs conférences à des assureurs hypothécaires, des institutions financières et des consommateurs.

*Georges Fallah*, architecte, offre une expertise de qualité dans le domaine de l'architecture pour résoudre les problèmes liés à l'enveloppe du bâtiment. Depuis plusieurs années, *monsieur Fallah* sensibilise les copropriétaires à la rigueur de l'entretien de leur bâtiment. Avec plus de 23 ans d'expérience, *Georges Fallah* a pour objectif de faire reconnaître le rôle et les compétences de l'architecte. C'est ainsi que les services offerts aux copropriétaires leur permettent de bénéficier d'une approche personnalisée pour qu'ils puissent faire face à un marché féroce.

*Michel Fitzback* détient une expérience notable tant dans le domaine de la construction que dans le domaine de l'immobilier. Il fonde, en 1989, Michel Fitzback Construction et se concentre, en 1994, à offrir des services de gestion de projets et gestion technique immobilière. Il a participé à plusieurs formations, ce qui lui a permis d'acquérir beaucoup de connaissances dans le domaine de la copropriété.

*Pierre-G. Champagne*, avocat, est associé chez de Grandpré Joli-Cœur. Il est diplômé de l'Université de Montréal en 1976 avec « Haute distinction ». Boursier du Conseil des Arts du Canada, il a obtenu une maîtrise en droit maritime de l'Université de Londres. Il a été reçu au Barreau du Québec en 1978. *Me Champagne* codirige la section de litige du cabinet. Il se spécialise en litige commercial et immobilier, de même qu'en copropriété. Il excelle dans la réalisation de garanties pour les créanciers hypothécaires et dans les litiges se rapportant aux droits et devoirs des syndicats de copropriétaires.

*Nicolas Handfield*, notaire, est directeur des affaires juridiques de l'Ordre des administrateurs agréés depuis 2010. À ce titre, il est notamment responsable de l'application des mécanismes de protection de public de l'Ordre, dont le Conseil de discipline et l'inspection professionnelle. Il participe activement à la modernisation des normes professionnelles de l'Ordre, notamment la refonte du *Code de déontologie des administrateurs agréés* et du champ descriptif de la profession. *Me Handfield* est membre de la Chambre des notaires du Québec et de l'Association du Barreau canadien.

*Patrick Hiriart* est courtier-conseil à la formation et aux examens à L'OACIQ (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec). Son expérience lui vient de sa profession de courtier. À noter que *monsieur Hiriart* est aussi administrateur d'une copropriété de L'Île-des-Sœurs et nouvellement membre du Conseil d'administration du RGCQ Montréal depuis 2014.

*Yves Joli-Coeur* est associé principal chez de Grandpré Joli-Cœur. Diplômé de l'Université de Montréal en 1981, il est membre du Barreau du Québec depuis 1983. En 2009, le Barreau du Québec lui a remis la distinction honorifique d'Avocat émérite (Ad. E.) pour sa grande contribution dans le domaine de la copropriété divisée au Québec. Depuis la fin des années 90, il s'investit dans des réalisations d'envergure, telles la mise en place du Regroupement des gestionnaires et des copropriétaires du Québec (RGCQ), dont il est le secrétaire général, et la création du site [www.condolegal.com](http://www.condolegal.com), outil fort connu de vulgarisation du droit de la copropriété auprès du grand public.

*Jean-Pierre Lannoy* est gérant de la société BMC TOOLS, distributeur de logiciels informatiques, et en charge du site internet belge dédié à la copropriété ([www.bonjourcopro.be](http://www.bonjourcopro.be) et [www.halloresidentie.be](http://www.halloresidentie.be)). Il est également un expert judiciaire en copropriété et syndic provisoire et judiciaire à Bruxelles. Sensibilisé aux

outils liés à la médiation, il recommande aux syndics d'adopter des attitudes de « syndics médiateurs ». Son expérience lui a démontré que les chances de réaliser un projet d'efficacité énergétique sont très faibles s'il existe des contentieux au sein de l'association. Par cette méthode, il tente d'insuffler au travers les copropriétés une autre manière de vivre en copropriété et ainsi de valoriser l'esprit participatif des copropriétaires.

*Ludovic Le Draoullec* devient avocat en 2009, en France, et est reçu au Barreau du Québec en 2010. Œuvrant à la refonte complète du site web [condolegal.com](http://condolegal.com) il y a quelques années, il exerce une pratique constante du droit de la copropriété depuis, au sein du cabinet de Grandpré Joli-Cœur. Il assure diverses formations en tant que chargé de cours, aussi bien dans le cadre de la formation « Gestion de copropriété », dispensée par l'Université McGill et l'ADMA, que dans le cadre de la formation du RGCQ : « L'ABC de l'Administrateur », qu'il donne à Montréal et à Québec depuis 2012.

*Gilles Malo* est président du Groupe Conseil Tapama, entreprise de gestion immobilière. Il est aussi consultant juridique pour les ventes sous contrôle de faillite.

*Simion Matei* est directeur de la compagnie de gestion de copropriété Condivision. Membre actif du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, ce dernier suit également la formation de gestion de copropriété de l'Université McGill.

*David Ménassé* est gestionnaire de copropriétés et président de la compagnie Équipe Propri-Gestion. Il est aussi grandement impliqué dans le domaine de la copropriété, puisqu'il est administrateur du RGCQ Montréal, ainsi que chargé de cours au programme de gestion de la vie quotidienne d'une copropriété de l'Université McGill.

*Nancy Ouellette* est diplômée de l'Université de Montréal et de l'Université Laval en gestion des organisations. Elle est reconnue et respectée de ses pairs et des gens du milieu de l'immobilier. Ayant fait partie de différents conseils d'administration de syndicats de copropriétés et étant elle-même propriétaire d'immeubles à revenus, elle comprend bien les besoins ainsi que les attentes de ses clients. De plus, son expérience en tant que gestionnaire au sein du milieu hospitalier universitaire, auprès d'équipes multidisciplinaires, et sa polyvalence font d'elle une gestionnaire de choix.

*Claude Paquette* est courtier en assurance dommages et conseiller en sécurité financière depuis plus de 29 ans. Il a occupé divers postes de direction au sein de la compagnie Allstate du Canada durant près de 26 ans. Il est reconnu par ses pairs comme un bon communicateur, qui peut vulgariser les sujets complexes de l'assurance, et comme une personne intègre, qui se soucie de la satisfaction de ses clients. Entouré d'une

équipe de professionnels, il est continuellement à la recherche de moyens pour simplifier la compréhension et aider les administrateurs, gestionnaires et copropriétaires en ce qui concerne l'assurance des syndicats de copropriétés. Il croit sincèrement que l'assurance est beaucoup plus qu'un prix et que la satisfaction d'un bon produit doit se ressentir avant toute réclamation.

*François Taillefer* est huissier de justice depuis 1986. Il exerce sa profession au sein du cabinet Paquette et associés, s.e.n.c.r.l. Il est associé principal et responsable du département des constats, ventes sous contrôle de justice et saisies de pratique privée. Il est membre de la Chambre des huissiers de justice du Québec et a siégé à titre d'administrateur du conseil d'administration de la chambre pendant plusieurs années. Il possède une expertise appréciable en matière de copropriété divise.

*Ghislain Raymond* est diplômé en droit de l'Université du Québec à Montréal (1998). Il a été reçu au Barreau du Québec en 1999. Il fait partie de l'équipe de litige du cabinet de Grandpré Joli-Cœur. Il s'implique dans les dossiers de copropriété, de responsabilité, de droit de la construction, de litiges civils et commerciaux et dans l'exercice de recours collectifs. Il a plaidé devant la plupart des instances québécoises, incluant la Cour d'appel du Québec. Il s'implique auprès de divers comités du Barreau de Montréal et écrit régulièrement des chroniques relatives à la copropriété sur le site [condolegal.com](http://condolegal.com).

*Guy René*, directeur général – gestion immobilière, a fondé avec ses partenaires, en 1998, la firme HPDG, qui se spécialise dans l'expertise immobilière comme firme d'évaluation agréée et de gestion immobilière. Il y agit tout d'abord comme évaluateur, puis en tant que directeur du service de gestion de HPDG. Il est également gestionnaire de plusieurs immeubles. Sa formation d'évaluateur lui assure une grande expertise dans le domaine immobilier.

*Éric St-Pierre* a suivi la formation de l'Université McGill de Montréal en gestion des copropriétés ainsi qu'une formation en administration et coopération du Collège Laflèche de Trois-Rivières. Ses cours de gestion, management, comptabilité et de la finance lui ont donné la possibilité d'ouvrir plusieurs portes sur le marché du travail. Il participe à plusieurs formations, ce qui lui permet d'acquérir beaucoup de connaissances dans le domaine de la copropriété.

*Vincent Taillefer* est un avocat en droit corporatif et commercial, gestionnaire avec expérience internationale. Il a réalisé plusieurs mandats variés avec succès dans la gestion d'affaires juridiques, financements privés et publics, gouvernance d'entreprises, gestion des dossiers réglementaires reliés aux émetteurs publics, négociation de partenariats, de licences et de fusions / acquisitions. Il détient une expertise légale et aide au développement corporatif spécialisé dans les secteurs pharmaceutiques et des biotechnologies.

*Réjean Touchette* est membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec depuis 1993. Il a travaillé durant 17 ans pour Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) comme gestionnaire immobilier et technologue de projets. Parallèlement à son travail dans la fonction publique, monsieur Touchette fonde, en août 1992, avec de nombreux associés, l'entreprise Cossette Touchette enr. De 1992 à 2003, il réalise les plans de nombreux projets de construction. C'est en 2006 que l'entreprise devient Cossette & Touchette inc. et le groupe se spécialise dans la rédaction de plans de gestion d'actifs, de rapports d'état d'immeubles et de fonds de prévoyance.

*Jan Towarnicki* œuvre, depuis 1978, dans tous les secteurs de la gestion et de la construction d'immeubles. Depuis les vingt dernières années, il s'occupe de la gestion de copropriétés situées à L'Île-des-Sœurs. Il a donc la responsabilité de la gestion d'un complexe immobilier totalisant 660 appartements, répartis en cinq tours d'habitation de plus de vingt étages, d'une valeur foncière de plus de 220 M\$. Il est l'un des membres fondateurs du RGCQ et, depuis 1999, siège au conseil d'administration de cet organisme voué à l'amélioration des pratiques de la gestion des copropriétés et à l'avancement du droit pour atteindre cet objectif.

*Michel Vassiliades*, maître en droit, diplômé d'Études supérieures de Droit public, diplômé d'Études supérieures de Science Politique et diplômé de l'Institut des Hautes Études internationales, est syndic et expert auprès de la Cour d'appel de Paris.

## Propos introductifs

Au-delà du cadre législatif, la copropriété est un environnement humain dans lequel une collectivité de personnes est amenée à faire grandir un immeuble et à assurer sa pérennité. Au Québec, c'est la *Loi française de 1965* qui a servi de pierre angulaire pour forger la loi régissant les copropriétés. La Belgique s'en est également inspirée pour sa réglementation. Puisant ses origines dans le *Code civil* dit « Napoléon », *Yves Joli-Cœur* rappelle donc que la *Loi française de 1965* constitue un texte fondamental, dont les jalons encadrent encore aujourd'hui la matière.

Au Québec, l'envol des copropriétés s'amorce dans le courant des années 1980, s'apparentant au premier abord comme un phénomène bourgeois, notamment sur L'Île-des-Sœurs. « *Il était alors chic d'avoir acheté une copropriété* » se souvient *Yves Joli-Cœur*. Aujourd'hui, la copropriété prend un tout autre atout en ce qu'elle s'identifie comme un phénomène d'accès à la propriété : on assiste à un changement drastique d'identité des copropriétaires. La copropriété dépasse même désormais les grands centres urbains du Québec, en s'installant dans des centres de villégiature hors des villes comme la région de Mont-Tremblant.

Face à cette expansion sans cesse grandissante des copropriétés, *Yves Joli-Cœur* souligne que le développement est tout autant significatif pour l'industrie de la construction et le marché des transactions immobilières (une transaction sur deux concerne aujourd'hui la copropriété).

*Yves Joli-Cœur* souhaite la tenue régulière d'un Congrès International de la Copropriété pour assurer la viabilité et la pérennité de ce mode d'habitation, car il est nécessaire de le rendre plus performant, sans cesse.

*Jean-Pierre Lannoy* note avec humour qu'il est atteint, comme *Yves Joli-Cœur*, du virus de la copropriété. Ayant perdu tout espoir de pouvoir en guérir, les voilà condamnés à faire preuve de dynamisme et de modernisme. « *Pour avoir osé défier les dieux, Sisyphe fut condamné à faire rouler éternellement, dans le Tartare, jusqu'en haut d'une colline, un rocher qui en redescendait chaque fois avant de parvenir au sommet* ». Dans les délires de sa maladie, *Jean-Pierre Lannoy* a imaginé une « copropriété exemplaire », dont les paramètres seraient les suivants :

- elle serait avant tout un immeuble bien construit et adapté à son affectation : finis les divisions aléatoires, les toitures inaccessibles, les compteurs électriques dans des parties privatives, les cuisines-caves affectées à des chambres à coucher! L'immeuble serait conçu pour pouvoir générer des services complémentaires sans pour autant augmenter le coût des charges communes. Il y aurait des jardins communs invitant à l'organisation d'activités multiples et des systèmes de centralisation des demandes entre copropriétés voisines;
- elle serait aussi un immeuble opérant à partir d'un processus de fonctionnement reconnu, et cataloguant tous les travaux à exécuter. Son fonds de prévoyance serait calculé dès la naissance de l'immeuble et ses budgets financiers seraient précis. Finies les désagréables surprises ou augmentations de charges résultant de la vétusté des installations!
- elle serait un ensemble immobilier où il fait bon vivre et où les copropriétaires sont heureux de vivre sous le même toit, chacun étant à l'écoute de l'autre puisqu'ayant parfaitement compris l'importance de la vie en copropriété et de ses impératifs. Ils valoriseraient l'aspect participatif de la copropriété et reconnaîtraient le travail des gestionnaires à l'écoute de leurs judicieux conseils. Ils seraient encadrés sous l'œil attentif de vrais professionnels de la gestion, formés à cet effet et développant des compétences bien précises pour éventuellement prendre les décisions utiles et devenir garants de ce parfait équilibre.

Il ne s'agit nullement de la résidence « Au Paradis Doré », située rue de la Parfaite Union, en la Ville de Bonheur-les-Bains-Éternels, mais bel et bien d'un objectif que *Jean-Pierre Lannoy* croit réaliste! Il reste convaincu qu'un nouveau dialogue entre copropriétaires, locataires, gestionnaires, fournisseurs et membres du conseil d'administration de la copropriété doit être établi. Ce mode d'habitation garde un avenir

redoutable à travers la planète et son déploiement fulgurant doit se poursuivre car il rassemble en son sein les éléments de base du développement durable, soit :

- l'économie des besoins générés par les habitants;
- une meilleure exploitation des énergies pour une protection environnementale;
- une socialisation des relations entre les habitants et de voisinage;
- et, bien entendu, un mode d'accès à la propriété privée!

*Jean-Pierre Lannoy* rappelle les projections à l'aube de 2050 : une population vieillissante de 9 600 000 000 de personnes : une fille qui naît aujourd'hui a une chance sur deux de devenir centenaire. Les mentalités individualistes ne pourront perdurer et une collectivisation des ressources s'imposera en sensibilisant promoteurs, copropriétaires et fournisseurs à mieux « collectiviser » les immeubles. Plusieurs expériences ont prouvé que la sensibilisation des copropriétaires peut se faire par les assemblées générales ou les conseils d'administration.

Toutefois, ces efforts ne peuvent se faire sans dépenser, et les cas malheureux d'impossibilité de paiement existent. Des copropriétaires incapables de faire face aux dépenses d'investissement sur l'immeuble sont ainsi contraints de vendre leur logement.

*Olivier Brane* souligne que les échanges du Congrès ne peuvent être que profitables, car nos pays s'inspirent les uns les autres. Après que *Yves Joli-Cœur* ait souligné l'importance de la *Loi française de 1965* au Québec, *Olivier Brane* annonce qu'un Fonds Travaux vient d'être rendu obligatoire en France grâce au Québec : la nouvelle loi dite « ALUR » est une révolution sur ce point, en s'inspirant clairement du fonds de prévoyance québécois. Cette loi instaure d'ailleurs plusieurs outils visant la pérennité des immeubles, une préoccupation au cœur des copropriétés actuelles : en plus du Fonds Travaux, on découvre par exemple des plans pluriannuels de travaux, qui font miroir aux récentes inspections obligatoires de façades et de stationnements au Québec avec la « Loi 122 ».

## L'Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone (OBCEF)

Avant toute chose, l'OBCEF se veut un groupe de réflexion réunissant tous les acteurs de la copropriété : des chercheurs de bonnes pratiques pour relever les « success stories » en la matière, des « Indiana Jones à la recherche de la Copropriété Exemplaire perdue » se plaît à décrire *Jean-Pierre Lannoy*.

Le prolongement de l'OBCEF, au-delà du Congrès récurrent qui sera tenu, se fera au moyen d'associations comme Planète Copropriété, Cerqual (en France), mais aussi comme l'ABSA ou le tout nouveau Centre d'Étude et de Formation Immobilières (CEFIM), en Belgique.

Il convient de s'attarder sur ce qu'est « une bonne initiative » dans un immeuble détenu en copropriété, embryon de ce qui pourrait devenir une « norme ». *Jean-Pierre Lannoy* propose pour cela de s'inspirer de l'analyse des sociologues *Michel Callon* et *Arie Rip*, qui retiennent que le travail des experts en charge de l'analyse d'une bonne pratique, d'une norme ou d'un label, se base sur trois approches :

- une approche sociotechnique : un ensemble de règles et de prescriptions concernant la nature et la forme des rapports entre certaines catégories humaines et non humaines. En termes pratiques : une norme s'avèrera pertinente si elle résulte de l'interaction entre les copropriétaires et l'immeuble. Pour cela, il doit y avoir prise de conscience de l'humain (le copropriétaire) et du non humain (le groupe, le syndicat, le conseil d'administration). La copropriété a trop souffert de l'indifférence des copropriétaires et il faut valoriser l'aspect participatif des copropriétaires pour susciter leur intérêt;
- une approche technicoscientifique : d'évidence reconnue et éprouvée, cette norme se base sur la rigueur et la connaissance, sur l'expérience scientifique des concepteurs. En termes pratiques : tout doit être mis en œuvre pour bâtir correctement à partir de la norme établie;
- une approche réglementaire : la norme ne peut être contraire aux lois et réglementations, au risque d'être tout simplement inapplicable. En termes pratiques : l'initiative participative des copropriétaires ne pourra altérer un droit ou un règlement au risque de rapidement se heurter à un mur.

Ainsi, l'OBCEF entend bien devenir le centre de ces trois approches. Les trois approches se combinent et ne s'affrontent pas. Plutôt que de se retrouver dans la classique opposition « copropriétaire / gestionnaire / syndicat », intérêt collectif et intérêt privé peuvent vivre ensemble grâce à une approche circulaire permettant de générer une toute autre analyse des problèmes.

Il convient donc d'axer nos recherches sur toute initiative visant à améliorer :

- la transparence dans le fonctionnement des syndicats : c'est la règle élémentaire qui affecte l'approche sociotechnique de la copropriété. Derrière cette transparence se cache la reconnaissance de métier de gestionnaire;
- le domaine informatique, à partir de son aspect de convivialité et de mise en réseau de plusieurs copropriétés (en France, se développent à cet effet les « smart cities », génératrices de services mis en commun);
- l'établissement de normes environnementales;
- les économies de fonctionnement, tout en veillant à la conservation du bâti par des techniques d'analyse de vétusté des immeubles;

- une rigueur dans la tenue de la comptabilité : de Paris à Genève et de Montréal à Bruxelles, ou encore ailleurs, les avoirs financiers de la copropriété et les sommes dues aux fournisseurs se retrouvent à travers un bilan financier, quelle que soit sa forme ou sa terminologie;
- les formations des gestionnaires et leur reconnaissance : *Jean-Pierre Lannoy* rappelle qu'un sage disait « *Si tu donnes à manger à un homme, il ne mangera qu'une fois; si tu lui apprends à pêcher, il mangera toute sa vie* ». Faire mieux comprendre le fonctionnement des copropriétés par des formations pour tous, voici la clef!
- le bâti : il faut construire des immeubles pour des affectations « copropriété ». L'Europe souffre encore trop d'importantes difficultés liées à la division d'immeubles qui auraient du être affectés à un logement non collectif...;
- la pertinence législative et réglementaire : il nous faut des législations adaptées à la copropriété pour précisément atteindre les objectifs recherchés.

L'aspect participatif des copropriétaires semble être la clef de la copropriété exemplaire, celle de l'avenir. Comment nourrir cette participation et mettre fin à l'indifférence des copropriétaires? L'intérêt se mesure-t-il uniquement à une question de pouvoirs qu'il faudrait leur remettre entre les mains? Il faut rappeler qu'au Québec, les copropriétaires décident peu, laissant notamment toutes les décisions d'entretien, de réparation et de remplacement des parties communes entre les mains du conseil d'administration, seul décisionnaire.

*David Menassé* propose une idée : au Québec, chaque copropriétaire de l'immeuble devrait occuper au moins une fois, pendant un an, le poste d'administrateur au sein du conseil d'administration, afin que tous se rendent compte du travail à abattre et des responsabilités rattachées à cette fonction, systématiquement assurée par des personnes souffrant de lacunes, soit de connaissances, soit d'intérêts. *Michael Chetboun* se rallie à cette position et précise qu'il faut reconquérir l'intérêt des copropriétaires qui « subissent » la gestion de l'immeuble en ayant le lourd sentiment de n'avoir aucun choix ni aucun pouvoir en assemblée générale annuelle. Cette fatalité rend l'atteinte du quorum de plus en plus difficile. Il ajoute qu'il faudrait également assurer une continuité au sein du conseil d'administration afin d'éviter les « turn-over » trop fréquents.

*Yves Joli-Cœur* va plus loin et soumet que la loi devrait prévoir l'obligation pour les copropriétaires d'assister aux assemblées générales annuelles. Pour autant, il ne croit pas que la présence des copropriétaires aux assemblées soit le réel enjeu : le portefeuille des copropriétaires dicte trop souvent le sort des copropriétés, alors administrées dans la peur de la moindre dépense. L'imputabilité serait selon lui l'issue pour regagner l'intérêt des copropriétaires.

*Élise Beauchesne* soulève, quant à elle, que les normes législatives à l'égard des décisions prises en assemblée générale annuelle des copropriétaires devraient plutôt prévoir un calcul sur les personnes présentes plutôt

que sur toute la copropriété. *Simion Mattei* abonde dans ce sens et pense qu'une telle norme constituerait un incitatif pour les copropriétaires à assister aux assemblées.

*Jan Towarnicki* relate son expérience des « comités » aux Verrières sur le Fleuve, sur L'Île-des-Sœurs. Face à des problématiques de grande envergure, comme dans beaucoup d'immeubles, il lui apparaît indispensable que les administrateurs siègent sur le conseil d'administration du syndicat pendant plusieurs mandats afin d'assurer continuité, savoir-faire et compétence. Il lui apparaît également important de vulgariser toute l'information aux copropriétaires pour leur permettre de bien la comprendre. Pallier au sentiment qu'ont les copropriétaires de « subir », c'est par exemple créer des comités de copropriétaires, composés d'un administrateur, et ainsi créer un sentiment d'appartenance à la gestion. Évidemment, il est conscient qu'un tel système alourdit la prise de décisions mais mentionne qu'à terme, la décision est quasi unanime avec un taux de présence d'environ 70 % aux assemblées générales annuelles (pour des immeubles de 100 à 200 unités).

Par exemple, la distribution d'un communiqué de deux pages pour expliquer la raison et la nature de grands travaux est un moyen de vulgarisation qu'emploie *Jan Towarnicki*. S'il est nécessaire d'accumuler de l'argent dans le fonds de prévoyance, une soirée d'information sur l'état du fonds et sur le plan quinquennal des travaux est organisée. Le souci de transparence et d'information demeure fondamental en tout temps, même dans un immeuble où tout est budgété et collecté.

Pour contrer les risques d'absence de registre de la copropriété et de mauvaise administration, particulièrement dans les petites copropriétés, *Gilles Malo* suggère de rendre obligatoire la formation des gestionnaires. À cette suggestion, *Élise Beauchesne* réagit toutefois avec réserve puisque l'on risque de faire porter le fardeau de responsabilité sur un gestionnaire alors qu'il devrait plutôt se diriger vers les copropriétaires. L'implication bénévole des copropriétaires et leur sensibilisation à la gestion, notamment par les comités ou des activités comme la « corvée de printemps » demeure, selon elle, un impératif.

*Yves Joli-Cœur* rappelle de nouveau l'existence d'un régime légal qui déresponsabilise les copropriétaires et qui n'aide pas à trouver une solution simple. Il suggère que les futurs acquéreurs devraient être éduqués sur ce qu'est vivre en copropriété au moment de leur entrée dans l'immeuble. Une telle formation obligatoire devrait être financée par la collectivité afin que tous soient conscients de l'enjeu et de l'obligation de comprendre la structure de copropriété. *Jan Towarnicki* soumet qu'une telle formation serait en effet un incontournable dans les petites copropriétés, où les copropriétaires n'ont pas les compétences requises pour organiser la gestion sans un minimum de connaissances.

*Michael Chetboun* indique que lors de son entrée en fonction, il organise une séance d'information et de formation pour expliquer le rôle du conseil d'administration, celui du gestionnaire et celui du copropriétaire.

Dans les plus grandes copropriétés, un conseil d'administration est rendu public tous les deux mois, afin de pouvoir répondre aux questions des copropriétaires. Le sentiment d'appartenance s'acquiert ainsi.

*Olivier Brane* imagine le soutien que pourraient apporter les collectivités locales dans cette problématique d'absentéisme et d'éducation des copropriétaires. En effet, depuis quelques temps, des réunions d'information sur la copropriété, d'une durée de deux à trois heures, sont budgétées par les mairies de villes dont les copropriétés sont nombreuses et vieillissantes. Et quand les mairies n'ont aucun budget pour préparer de telles réunions d'information, *Olivier Brane* soumet qu'il serait tout à fait possible d'obtenir du financement de la part de prestataires de services intéressés au monde de la copropriété et prêts à soutenir un tel projet de vulgarisation. Au-delà de telles réunions d'information, il est aussi question ici de formation. Soit l'on attire les acteurs de la copropriété par des formations obligatoires aux termes de normes législatives et réglementaires, soit l'on traite de sujets phares comme la baisse des charges communes pour les publics plus âgés, ou les économies d'énergie et l'environnement, pour les publics plus jeunes. *Simion Mattei* souligne que la SHDM propose un programme « Accès condo » offrant des subventions aux nouveaux acheteurs. Des séances d'information pourraient, selon lui, être coordonnées par cet organisme, très présent dans le domaine de la copropriété.

*Élise Beauchesne* note, avec regret, que certains acheteurs ne sont pas toujours destinés à être des copropriétaires et n'ont pas la mentalité requise pour cela. C'est sur ce public qu'il faut mettre l'accent d'information et de vulgarisation, car beaucoup ne sont même pas intéressés à apprendre. Elle indique que la dématérialisation de l'enseignement serait, selon elle, l'avenir sur ce point.

*François Taillefer* déclare qu'il procède systématiquement avec l'envoi au nouveau copropriétaire d'une lettre de bienvenue (par courrier recommandé), en délivrant une information neutre, régulière et transparente. *Michael Chetboun* appuie cette façon de faire et indique que cet envoi constitue, quant à lui, un « guide du copropriétaire » qui est même remis au notaire instrumentant la vente. *Serge Allard* salue vivement ces initiatives mais rappelle l'importance pour les notaires de respecter leur devoir de conseil : avant toute lettre de bienvenue et guide du copropriétaire, c'est au notaire de faire correctement son travail en expliquant aux nouveaux acheteurs les implications d'un achat en copropriété.

En guise de conclusion, *Michel Vassiliadès* évoque un genre humain peu motivé et une peur des dépenses, qu'il s'agisse de copropriétés de 4 ou 1 200 lots. Un problème récurrent de dénigrement des professionnels de la gestion (notamment les syndics en France) est aisément relayé par les gouvernements et les médias, et qui concourt à une soviétisation du monde de la copropriété en France, par des législations à outrance.

Il rappelle le droit au logement, certes, mais aussi le choix qu'est celui d'être propriétaire, choix qui s'accompagne alors de l'obligation de payer des charges communes! Or, on est rendus aujourd'hui à créer

des structures pour pallier les copropriétaires refusant de payer et à organiser des formations pour entretenir la méfiance et la suspicion à l'endroit des syndics. En France, le conseil syndical n'a pas de responsabilité alors qu'au contraire, le syndic a un devoir de conseil. Il y a lieu d'imputer une responsabilité civile et pénale aux membres du conseil syndical.

### La gestion efficace des copropriétés

Chaque pays a une approche différente, quoique similaire, de l'administration d'une copropriété. *Jean-Pierre Lannoy* expose qu'en Belgique, le conseil de copropriété a encore vu ses pouvoirs réduits avec la loi de 2010. Il indique qu'il est pertinent de se demander pourquoi donner des fonctions et des pouvoirs à des personnes qui n'ont ni responsabilité, ni formation, ni connaissance? Pour ces raisons, le conseil de copropriété belge n'a que le droit de vérifier si les décisions ont été valablement prises. À l'inverse, c'est le syndic qui est, et demeure, responsable en tout temps en Belgique.

Le syndic est seul signataire des comptes et seul à pouvoir engager des travaux. Ainsi, le syndic doit mener ses affaires de façon à gagner, et garder, le respect de ses copropriétaires. Architecte, entrepreneur, technologue, financier, secrétaire de réunion, grand rédacteur, confident à l'écoute des copropriétaires, le syndic doit faire preuve d'empathie, être toujours positif, calme et serein dans ses propos. Bref, en plus doté du don d'ubiquité pour assurer sa présence simultanée au bureau et dans l'immeuble, le syndic s'imposerait comme l'homme parfait s'il pouvait effectivement assurer toutes ces tâches en même temps! Le syndic traverse actuellement une crise existentielle face à tant de responsabilités et *Jean-Pierre Lannoy* témoigne d'un certain « blues du syndic » ces jours-ci. Selon lui, le syndic doit être aidé par des formations en communication et en gestion de conflits, car il doit se dissocier des conflits pour mener une gestion saine et efficace pour tous.

*Michael Chetboun* témoigne de la situation au Québec. L'équivalent du conseil de copropriété, soit le conseil d'administration, dispose d'une large palette de pouvoirs. Ce sont les administrateurs qui sont décisionnaires et qui assument la responsabilité des décisions qu'ils prennent pour l'immeuble et les copropriétaires. Le gestionnaire de copropriété s'impose plutôt comme le bras armé du conseil d'administration : il n'est sujet à aucune responsabilité. Ceci crée une relation triangulaire, parfois délicate, puisque le gestionnaire est engagé par le conseil d'administration, qui est redevable à l'assemblée des copropriétaires. Le gestionnaire ne répond qu'au conseil d'administration de ses actes, pas aux copropriétaires. Le gestionnaire se contente d'ailleurs d'exécuter les décisions prises par les administrateurs. Il recommande de professionnaliser le métier de gestionnaire afin de rassurer les syndicats et de réorienter les rôles et devoirs de chacun.

*Michel Vassiliadès* partage avec sympathie les souffrances du syndic belge et indique qu'en France, le conseil syndical est irresponsable en termes de droit puisqu'il n'a aucune reconnaissance de personnalité civile. Pour

autant, le conseil syndical dispose dans certaines conditions d'importants pouvoirs de nuisance. La copropriété est, selon lui, une petite démocratie. Les devoirs de conseil et de contrôle appartiennent au syndic, pas au conseil, et le syndic rend compte de sa mission à l'assemblée des copropriétaires.

*Olivier Brane* suggère qu'il est important d'instaurer une vraie collaboration renforcée entre le conseil syndical et le syndic, sans nécessairement aller vers une « cogestion », car le gestionnaire-syndic doit rester le professionnel qui assure une mission de représentation des copropriétaires ainsi que leur conseil. Il est finalement un expert sur des questions de plus en plus complexes que constituent les travaux de rénovation, les audits, les plans pluriannuels ou la constitution d'un fonds de prévoyance, par exemple. La copropriété « exemplaire » doit trouver cette synergie.

*Monsieur Kabadi* soumet que tant que la réglementation se fondera sur la notion de mandat, les responsabilités ne pourront être claires et nettes. Le droit des sociétés permettrait de venir au secours des responsabilités, rôles et sanctions de chacun, au moyen de la notion de contrat d'entreprise plutôt que celle de mandat.

*Jean-Pierre Lannoy* se demande si le mandat du gestionnaire serait reconductible uniquement par l'assemblée des copropriétaires. *Michael Chetboun* questionne la compétence de l'assemblée sur ce point et *Yves Joli-Cœur* est d'opinion que le conseil d'administration est habilité à reconduire le mandat, tandis que l'assemblée devrait conserver le pouvoir de le révoquer. *Élise Beauchesne* appuie cette opinion et souhaite faire confiance à l'intelligence de la majorité : la révocation du mandat du gestionnaire devrait relever de l'assemblée. *Michael Chetboun* souligne toutefois le risque de ne retrouver en assemblée, au moment du vote, que les contestataires et les revendicateurs... Il doute que les copropriétaires soient suffisamment informés pour prendre une décision éclairée contre le gestionnaire, alors que leur désaveu porte souvent sur le conseil d'administration.

*Élise Beauchesne* mentionne que si le gestionnaire pouvait prendre plus de décisions, il pourrait rendre des comptes à l'assemblée et les copropriétaires comprendraient mieux son rôle. À tout le moins, elle recommande que de sérieux mécanismes rendant les administrateurs imputables soient mis en place, car nombreux sont les administrateurs « cow-boys » qui craignent peu de choses...

*David Ménassé* rappelle que la mission du gestionnaire est avant tout d'orienter le conseil d'administration en lui mâchant les solutions aux problèmes que la copropriété rencontre, à charge par le conseil d'ultimement décider lesquelles retenir.

*Jean-Pierre Lannoy* suggère qu'il serait très pertinent pour chaque intervenant de pouvoir participer à une assemblée de copropriétaires, dans chacun des pays de l'OBCEF, afin de mieux comprendre les mécanismes des trois organes de la copropriété : conseil, assemblée et gestionnaire.

## Droit et Copropriété

Parler de « droit et copropriété », c'est aborder la question de la vie sociale et technique de l'immeuble. *Olivier Brane* rappelle que la tendance est plutôt de privilégier les intérêts collectifs aux intérêts individuels. Pourtant, cette tendance ne remonte pas à la *Loi de 1965*, bien au contraire. L'esprit qui nourrissait alors les acheteurs était encore très emprunt d'un droit de propriété de type « maison individuelle ». Les mises en copropriété étaient favorisées pour des raisons d'urbanisme et de densification du territoire. Cet enjeu majeur du développement des copropriétés en France s'est ainsi construit au détriment du droit de la propriété privée. Aujourd'hui, comme au Québec, on part de cet intérêt individuel vers un intérêt collectif sans cesse plus grandissant. La loi Alur en est un bon exemple : tenue d'un carnet d'entretien de l'immeuble, renforcement des pouvoirs du syndic, actions judiciaires en référé prises par le syndic sans accord de l'assemblée pour faire respecter le règlement, etc.

*Olivier Brane* indique que les pouvoirs publics comprennent désormais la dimension sociologique des copropriétés, qui deviennent un enjeu politique : elles sont des moteurs de la croissance verte et génèrent de nouveaux métiers. Les aides publiques pour les copropriétés et copropriétaires en difficulté sont maintenant considérables. Il faut noter que même au Québec où les copropriétés sont plus jeunes qu'en France, les pouvoirs publics interviennent aussi : la récente « loi 122 » en est l'exemple, car elle prend des mesures pour assurer la pérennité et l'entretien constant des immeubles pour éviter le glissement vers les copropriétés en difficulté.

On constate aussi la primeur du droit collectif avec, récemment, la modification de la loi sur la surélévation. Il est désormais possible de construire de nouveaux lots sur l'immeuble pour dégager des fonds permettant l'entretien et de restaurer l'immeuble, sans l'accord unanime des copropriétaires du dernier étage. La baisse des charges d'énergie et des quotes-parts de chacun est un atout de la surélévation, mais la perte de jouissance des occupants du dernier étage montre que le droit de propriété privé est ici passé en second plan, après l'intérêt collectif.

*Jean-Pierre Lannoy* précise l'ambiguïté de la copropriété dont tout l'enjeu est de dénaturer le droit de la propriété qui, à l'origine, découle de la notion de territoire, avec toute la connotation individualiste et primaire qu'elle englobe. Pour accueillir favorablement la notion de copropriété, il faut parler de « droit de communauté » : les copropriétaires sont réunis ensemble pour valoriser un objet commun. On peut se questionner à savoir si la notion de propriété privée a réellement sa place en copropriété.

*Serge Allard* soulève que la copropriété est un moyen d'acquérir davantage : le regroupement favorise l'acquisition de « territoires » et de « services ». Il témoigne que des projets d'envergure voient de plus en plus le jour. Des copropriétaires acquièrent maintenant des montagnes! La collectivité et la mise en copropriété peuvent désormais être perçues comme l'opportunité d'acquérir une piste de ski, un lac, une montagne, et d'autres richesses additionnelles à mettre en commun. Au-delà de ces perspectives d'avenir, *Serge Allard* indique que les scandales de corruption entraînent les municipalités à ne plus vouloir construire de routes et à laisser faire les promoteurs de copropriétés, faisant des routes des parties communes de l'immeuble.

Une opposition demeure forte aujourd'hui : vivre en copropriété ou vivre en location? *Serge Allard* déclare qu'il n'y a aucune richesse personnelle à être locataire. Au contraire, la copropriété est un moyen d'acquérir du capital et le moyen idéal de constituer des communautés hors de l'État-providence.

*Yves Joli-Coeur* témoigne que le modèle juridique de la copropriété est au point et que le seul problème qui demeure est celui de sa compréhension par les acquéreurs. Par exemple, le grand public ne comprend pas souvent que l'on ne devient pas propriétaire absolu de son balcon. La notion de collectivité de copropriétaires est encore incomprise. L'intérêt du « phasage » des copropriétés demeure un flou artistique pour bon nombre d'acheteurs. *Jan Towarnicki* rappelle que les copropriétaires améliorent leur qualité de vie au quotidien et ont accès à des services qu'ils n'auraient pas s'ils étaient en maison individuelle. La mutualisation des coûts d'exploitation de ces services s'impose comme un des enjeux de ce mode de vie.

*Catherine Béland* mentionne que les déclarations de copropriété comportent quasiment systématiquement des clauses de médiation et/ou arbitrage pour régler les conflits avant de les judiciaireiser. La Chambre des notaires du Québec a d'ailleurs mis sur pied un projet pilote de médiation pour les copropriétés se trouvant sur L'Île-des-Sœurs en 2014. *Olivier Brane* déclare que la médiation ne fonctionne pas bien en France, car les tensions sont trop importantes dans les immeubles en difficulté. Le syndic a ce rôle de médiation, mais il le pratique malheureusement trop peu. *Jean-Pierre Lannoy* informe que les méthodes alternatives au règlement des conflits (les « MARC ») sont un vrai succès en Belgique. Les médiations sont souvent exigées par les tribunaux et les parties y trouvent un intérêt pour régler leur conflit plus vite étant donné les délais judiciaires. *Monsieur Kabadî* indique que la saisine d'un arbitre permet un traitement du dossier avec célérité (il doit se prononcer dans le mois) et les copropriétaires sont sensibles à la force d'une sentence exécutoire sans faculté de recours.

*Olivier Brane* évoque le « Quartier Vauban », un éco-quartier allemand de quinze bâtiments muni de plusieurs associations pour la convivialité du site : covoiturage, crèches collectives, supermarchés bios avec jardins collectifs, etc. Plusieurs générations se rencontrent ainsi autour de composts, de projets d'agriculture urbaine, de piscines, etc., et prennent ainsi conscience de l'enjeu de vivre ensemble.

Il y a quelques années, *Jean-Pierre Lannoy* témoigne qu'un projet semblait pouvoir être de nature à éliminer le gestionnaire de copropriété, en automatisant l'intégralité de la copropriété. Par exemple, une fuite entraînerait la lecture automatique d'une baisse de pression, qui entraînerait la composition automatique d'un appel à l'entrepreneur, dont la facture de service serait automatiquement comptabilisée dans le compte de la copropriété et chargée aux copropriétaires... Un tel projet est-il concevable dans les faits? Les outils à la disposition du gestionnaire ont-ils pour but l'automatisation totale de la copropriété? Au-delà de la position du gestionnaire dans cette domotique, le grand problème de communication entre les copropriétaires peut-il être réglé?

*Michael Chetboun* déclare que la domotique n'est pas encore suffisamment aboutie pour envisager une révolution des copropriétés. Aujourd'hui, les gestionnaires mettent en place plusieurs processus informatiques de communication pour une meilleure communication et une meilleure efficacité de gestion. Il mentionne que l'interaction communautaire via les plateformes électronique désamorce des conflits embryonnaires. Les copropriétaires adhèrent aussi beaucoup à certaines facilités comme les prélèvements bancaires préautorisés, l'accès numérique aux documents de la copropriété, la mise en ligne et l'accès immédiat aux procès-verbaux de réunions et d'assemblées.

Un autre apport majeur d'une informatisation de la gestion porte sur la consignation de l'historique de l'immeuble, en termes de travaux, d'entretien, de dommages et de sinistres. Connaître le passé de l'actif immobilier est en effet un défi insurmontable pour de nombreuses copropriétés à l'heure actuelle.

De son point de vue, *Elise Beauchesne* compare la copropriété au concept du communisme en ce que la philosophie est belle mais la mise en œuvre difficile. Pour elle, c'est avant tout l'efficacité qu'il faut viser. Autant dans l'exécution des tâches que dans les messages communiqués. Si un communiqué envoyé aux copropriétaires génère de leur part des dizaines de questions, l'efficacité du communiqué est nulle et deux fois plus de temps est perdu. Elle insiste sur l'importance de faire comprendre le message que l'on veut communiquer aux copropriétaires, en tout temps. Quant à l'utilisation numérique d'un registre permettant de documenter l'historique des bâtiments, elle est également confiante que le travail du conseil d'administration n'en sera que plus facile et plus transparent pour les copropriétaires.

*Jacques Bigand* souligne avec sagesse que l'humain demeurera toujours : tous les outils ont beau être les plus formidables possibles, aucun ne remplace l'humain. Ni la machine à vapeur, ni l'électricité, ni le tout numérique. Certes, les systèmes d'information et de communication vont permettre de développer le modèle de copropriété des prochaines décennies, mais il y aura toujours besoin de résidents, de prestataires de services et de coordonnateurs (les gestionnaires).

Les copropriétaires sont à la recherche d'un outil de transparence et de communication qui apporte à chacun une liberté : la liberté, notamment, de trouver l'information que chacun souhaite trouver. L'indépendance du copropriétaire dans cet espace interactif qui est mis à sa disposition apporte beaucoup de tranquillité à son rapport avec le syndicat et le gestionnaire.

*Denise Brosseau* rappelle l'importance de respecter la réglementation sur les comptes en fidéicomis et les règles de l'art de la comptabilité, sans toutefois qu'il n'y ait d'outil informatisé imposé. En France, *Jacques Bigand* rappelle qu'une loi était entrée en vigueur il y a quelques années au sujet de la comptabilité des copropriétés et qui a fait en sorte de la rendre quasiment impossible sans utiliser un logiciel. Quoi qu'il en soit, le métier de gestionnaire y est si réglementé que des outils et une professionnalisation sont indispensables. Il estime que la loi ALUR a stigmatisé des professionnels qui étaient déjà loin d'en avoir besoin, alors qu'il eût été plus intéressant de proposer un meilleur développement et une promotion des professionnels compétents (en vue de développer l'idée du fonds de prévoyance, ou encore les services de conseil des notaires). L'objectif de la copropriété est, selon lui, d'avoir un projet immobilier en commun : que veut-on pour les 25 prochaines années dans notre immeuble?

*Élise Beauchesne* appuie cette vision du long terme et regrette que la plupart des acteurs du domaine ne voient, au contraire, qu'à court terme. Les outils qui doivent être développés empêcheront les conseils d'administration de « réinventer la roue » chaque année et instaureront un standard d'administration courante. *Michael Chetboun* regrette aussi cette vision du court terme, surtout pour les copropriétaires dont la grande majorité ne veut pas financer le fonds de prévoyance sous prétexte qu'ils ne restent dans l'immeuble que quelques années. Pour parer à cette inconscience ou méconnaissance des copropriétaires, *Jacques Bigand* soumet l'importance de promouvoir un système où les copropriétaires ont conscience d'acheter un bien dans une copropriété avec un projet financé en cohérence sur vingt ans ou plus.

*Réjean Touchette* souhaite minimiser « l'inconscience » des copropriétaires : selon lui, les copropriétaires québécois sont conscientisés sur le fonds de prévoyance, preuve en est l'état de son carnet de commande sur les prochains mois pour procéder à des études de fonds de prévoyance. Si la situation n'est pas parfaite, en tous les cas elle s'améliore, selon lui. L'anticipation des grands travaux fait aussi l'objet de demandes croissantes dans les immeubles vieillissants. Il mentionne que lorsqu'il est invité aux assemblées générales annuelles pour présenter une étude de fonds de prévoyance, il le fait comme il présente un projet de société à long terme (améliorations et valeur à court, moyen et long termes, et valeur optimale de revente).

*Yves Joli-Coeur* rappelle que le Comité consultatif sur la réforme législative du droit de la copropriété a organisé, il y a quelques mois, des audiences publiques et qu'il est ressorti de plusieurs témoignages une nécessité de prévoir les grands travaux à provisionner sur l'immeuble. Actuellement, on peut constater

certains biens immobiliers ou certains quartiers immobilisés en termes de revente d'appartement : face à des immeubles trop vieux et des travaux trop chers, les acheteurs prennent peur. C'est pourquoi une des mesures proposées dans le rapport du Comité a été de fixer un montant minimal à être déposé dans le fonds de prévoyance (entre 0,5 % et 1 % de la valeur de l'immeuble). Quoi qu'il en soit, *Yves Joli-Cœur* rappelle que cette information doit être accessible!

Désormais, certaines déclarations de copropriété contiennent des dispositions spécifiques qui concernent le registre de copropriété, le proposant « numérique », mais exigeant toujours la disponibilité d'une version papier. *Serge Allard* indique que lors d'une vente, il faut remettre toute la documentation au notaire instrumentant, et que la version papier limite l'information transmise.

### Nouvelles copropriétés et nouveaux copropriétaires

*Serge Allard* indique que le cadastre québécois est très précis, formel et abouti. Au moment de créer la nature de la copropriété, le notaire instrumentant la déclaration de copropriété peut être laissé à lui-même face à un vide qu'il a parfois du mal à combler. Mal pratiquée au Québec, la copropriété donne lieu à la plus grande responsabilité professionnelle des notaires en termes d'assurances. Malheureusement, les notaires consacrent peu de temps à la création de copropriétés particularisées alors que ce sont souvent les choix retenus par les promoteurs, audacieux et novateurs : copropriétés par phases ou copropriétés mixtes (institutionnelles, commerciales, industrielles, résidentielles, mixtes, etc.).

Par exemple, le projet Cohabitat, sur lequel *Serge Allard* a travaillé, est le seul exemple de co-housing au Québec. Il s'agit d'une formule scandinave assez répandue aux États-Unis et qui consiste à regrouper des personnes dont le principal besoin est l'habitation, mais autour d'un projet commun très riche et très particulier. En co-housing, les parties communes sont très généreuses et le partage de services abondant : cuisine hyper-équipée, garderie, atelier de bricolage, chambres d'invités, cour intérieure, automobiles communautaires. Axé sur la mixité intergénérationnelle, le projet accueille aussi des habitudes communautaires comme un petit train des aînés pour amener les plus jeunes à l'école ou à la garderie.

Au départ, l'idée était de créer une coopérative de solidarité, mais il était alors impossible pour les occupants de « capitaliser ». Avec la mise en copropriété, il a été possible de créer un esprit coopératif, mais avec un actif capitalisé. Les occupants de ce type de projet ont à cœur d'acquiescer « une place dans un environnement choisi », alors il a été possible de créer un droit de préséance sur les acheteurs potentiels grâce à la déclaration de copropriété.

*Jan Towarnicki* décrit le projet des « Verrières », cet immense ensemble de bâtiments regroupant pas moins de 1 000 habitants, dont la moyenne d'âge est de 63 ans. Les services y sont adaptés depuis plusieurs années et un comité de la qualité de vie développe de nombreuses activités. Très peu d'appartements sont en vente,

car les copropriétaires veulent rester. Il y a un vrai sentiment d'appartenance de la part des occupants et les assemblées sont, pour cette raison, peu houleuses. Une fois le travail d'information bien accompli, le taux de participation aux assemblées est de 60 à 75 %. Chaque nouveau copropriétaire doit rencontrer le conseil d'administration dans un premier temps, et un comité d'accueil dans un second temps, afin que leur soit expliqué le fonctionnement de l'immeuble.

*Olivier Brane* envisage la possibilité de rassembler les déchets de l'immeuble ou de plusieurs immeubles ensemble pour les vendre à la déchetterie. Il est aussi possible de récupérer la chaleur du sol pour la vendre à des compagnies d'énergie. La mutualisation des services et des ressources entre plusieurs syndicats est, selon lui, l'avenir. *Jean-Pierre Lannoy* surenchérit en évoquant les projets de « smart-cities » qui voient le jour en Europe. Créer de petites villes et les relier entre elles pour valoriser un tissu urbain de mutualisation : peut-être atteindrons-nous dans un avenir proche la fin de la consommation externe d'énergie pour être autonomes et même en fabriquer pour la revendre. *Serge Allard* relève que la copropriété par phases s'inscrit tout à fait dans cet esprit. *Élise Beauchesne* encourage ce type de projets mais souligne que la communication de l'information et la compréhension par les acheteurs constituent un défi de taille à ce sujet ! Engager un seul gestionnaire sur des projets de cette ampleur lui apparaît une priorité pour permettre la mise en place effective de plusieurs services collectifs, car cela implique une cohésion de gestion.

### Présentation de nouveaux projets immobiliers à définir comme copropriétés exemplaires

*Jean-Pierre Lannoy* réfléchit au coût de la propriété privée et pense que la copropriété devrait être logiquement un outil pour réduire ce coût. Or, il semble parfois que ce mode d'accès à la propriété se heurte à une valeur inaccessible de l'immobilier. À Bruxelles, on se confronte à une question de valeur, car les centres-villes sont trop onéreux. Une idée originale voit alors le jour : celle du droit d'emphytéose qui permet de démembrement la propriété privée. Appelée « community landtrust », il s'agit pour le titulaire du droit de céder son titre sur la construction pour un projet de vie. Les copropriétaires n'achètent que la partie bâtie et ont l'obligation de garder le bien pour 15-20 ans, terme au bout duquel il y a vente, mais sans plus-value, car celle-ci est récupérée par le propriétaire du terrain. *Michel Vassiliadès* voit avec humour le droit du copropriétaire comme un « droit de propriété manchot ».

*Olivier Brane* apporte deux exemples récents. Le premier exemple est celui d'une épouvantable copropriété : 200 lots en banlieue de Paris, un bâtiment vieillissant, une passoire énergétique, un conseil syndical coupé de ses copropriétaires, une absence de reddition de comptes et un syndic professionnel sans réelle vision qui gère à la petite semaine, laissant les impayés perdurer par crainte de représailles... Face à un appel de fonds pour couvrir 300 000 euros de travaux, que faire ? À l'assemblée des copropriétaires, il a fallu faire intervenir la police alors même qu'il fallait voter sur l'étude de fonds de travaux (et même pas les travaux eux-mêmes). Dans cet immeuble, le modèle de coopération que devrait viser l'OBCEF entre syndic, conseil et assemblée n'avait pas été suivi.

Le second exemple concerne un immeuble de Gif-sur-Yvette faisant face à 350 000 euros de travaux. Grâce à l'outil didactique et pédagogique « BIM Copro », une maquette numérique en 3D a pu être présentée aux copropriétaires et la rénovation énergétique projetée avec surélévation a été facilement perceptible et concrète pour les copropriétaires. La prise de décisions est immédiatement plus agréable et saine. En assemblée, *Olivier Brane* soumet que tout doit être préparé à l'avance, et rien ne doit être laissé au hasard pour que le rendez-vous soit une réussite. Une copropriété comme celle-ci devrait être labellisée. « CERQUAL » est justement un programme de labellisation qui réunit tous les intéressés à la pérennisation des immeubles. À Neuilly-sur-Marne, plusieurs critères architecturaux et techniques ont été établis et pour lesquels des points sont accordés afin d'établir le classement au sein du label. Mener un bilan énergétique, un plan d'action, santé et sécurité, sont des exemples de gestes qui contribuent à être labellisés.

*Jean-Pierre Lannoy* rappelle toutefois que l'exemplarité n'est pas éternelle. L'évolution d'une copropriété peut être aussi rapide que la vitesse à laquelle les humains qui la composent déménagent. Une copropriété passe par quatre stades dans son évolution : le stade exploratoire (au début, tous sont sereins), le stade d'exploitation (la collectivité confronte un élément déterminé), le stade conservatoire (tout va bien, rien n'est à entreprendre) et finalement le stade de destruction positive (un nouveau copropriétaire veut plus de rigueur, plus d'idées, plus de nouveautés et de vision). Le nouveau copropriétaire secoue les codes en place, redresse la copropriété et l'on revient au premier stade. Le projet « copropriété » doit en permanence être revu. *Benoît Allaire* souligne que dans cette perspective, les audits d'état des immeubles prennent tout leur sens.

*Serge Allard* aborde le cas récent d'une copropriété à laquelle il a participé. Il s'agit d'une résidence de personnes âgées. Vendant leur maison, elles sont dotées d'un fort capital financier et souhaitent acheter le « condo » dans lequel elles passeront une paisible retraite : cinéma, banque, bar, restaurant, golf intérieur, services en tous genres : à l'origine prévu comme un projet locatif, le propriétaire a finalement opté pour que deux des cinq bâtiments soit une copropriété, *de facto* pour personnes âgées. Le travail notarial aura donc été d'intégrer la copropriété à l'ensemble du site. La copropriété démarre donc au-dessus des premiers étages, réservés aux services. Le modèle d'affaires dans ce cas est très intéressant, car les projets locatifs peuvent s'essouffler et il est pertinent de créer des unités de copropriété sur ce projet. Un tel projet est exemplaire et son montage parfaitement adapté à la clientèle visée. Il faut maintenant observer avec attention son vieillissement. Les services des Bâtiments 1, 2 et 3 sont fournis aux locataires de par leur bail, alors qu'ils le sont aux Bâtiments 4 et 5 de par une servitude qui assure une pérennité des services dans le temps.

## Vieillesse des copropriétés

*Réjean Touchette* prédit avec humour qu'il neigera l'hiver prochain, mais il ignore à quelle date arrivera la première neige, de même que l'ampleur du froid. Toutefois, ce n'est pas parce qu'on en ignore l'ampleur qu'il ne faut pas s'y préparer. Il indique que la comparaison avec les copropriétés est tout à fait réaliste :

quant au vieillissement des bâtiments, il est certain qu'il va falloir remplacer la toiture, les fenêtres, les systèmes mécaniques, les façades, et il faut s'y préparer. Ce ne sera pas une fatalité, ce sera la normalité et on devait s'y attendre. Désormais, grâce à des graphiques et des projections et ce, dès que le bâtiment est construit, il est possible d'anticiper son vieillissement, qui commence dès sa construction. Ce qui va retarder le vieillissement, c'est l'intensité de l'entretien : un bon entretien régulier retarde le moment, certes inéluctable, des grands travaux.

En effet, peu importe l'intensité de l'entretien, un jour ou l'autre, des travaux majeurs seront nécessaires, et ils seront assez coûteux, en général. Ces grands travaux ne peuvent pas être financés par le fonds d'opérations courantes. L'étude du fonds de prévoyance, avec lequel les grands travaux devront être financés, a pour objet de déterminer le moment le plus probable où la copropriété devra procéder aux grands travaux. Il s'agit d'une étude sur le long terme, car l'espérance de vie du bâtiment est bien plus longue que celle des gens qui l'habitent. Une prévision sur 25 ans est raisonnable, mais on doit être conscient qu'une période de 25 ans ne couvrira pas toute la vie du bâtiment. Il ne fait aucun doute pour *Réjean Touchette* que le copropriétaire doit verser l'équivalent de l'usure du bâtiment durant le temps où il l'habite.

Il y a toujours, selon lui, une portion d'amélioration dans la restauration du bâtiment et le remplacement des parties communes, due aux améliorations technologiques, comme par exemple les membranes de toiture plus performantes aujourd'hui.

Depuis que le RGCQ informe le grand public sur la nécessité d'avoir des fonds de prévoyance raisonnables et réalistes, la majorité des clients de *Réjean Touchette* suivent les recommandations de ses rapports. L'évolution depuis cinq ans est considérable. Ses rapports sont présentés comme un projet collectif auquel chaque copropriétaire contribue dès l'an zéro. L'étude de fonds de prévoyance permet aux copropriétaires et aux acheteurs de savoir si leur copropriété vivra un avenir en santé avec un financement adéquat des travaux requis, ou si elle vivotera au moyen d'appels de charges disproportionnés en tentant toujours de rattraper un état d'entretien qu'elle n'atteindra jamais.

*Réjean Touchette* mentionne qu'il est normal que la toiture doive être remplacée, mais qu'il est anormal qu'il n'y ait pas le financement pour le faire. Comme pour les REÉR ou les plans d'épargne-retraite, plus on débute tôt la cotisation, moins il y aura à cotiser dans le futur.

Le RGCQ a favorisé le regroupement de professionnels pour standardiser les fonds de prévoyance. *Réjean Touchette* expose le cas d'application du projet appelé « Angus » et regroupant plusieurs copropriétés de 8 à 24 unités d'habitation, une étude globale a été faite pour obtenir un meilleur prix : un bel exemple de la « mutualisation » dont on parlait plus tôt. Dans le cas de ce regroupement, *Réjean Touchette* témoigne de

l'impact de son étude sur le créancier hypothécaire qui a organisé une présentation de sa compagnie auprès des personnes en charge des hypothèques et placements. De même, il faut développer avec les banques des idées de rendement et de placement de ces sommes d'argent détenues au titre du fonds de prévoyance, qui doivent toutefois rester disponibles à court terme.

Pour *Réjean Touchette*, un des stéréotypes à écarter lorsqu'il fait ses présentations est la question du 5 % du montant du budget dont la Loi fait un minimum, que beaucoup refusent à tort d'augmenter. Le calcul des coûts de remplacement des parties communes est la base de calcul du fonds de prévoyance, et rien d'autre. D'expérience, *Réjean Touchette* témoigne qu'aucune copropriété ne s'approche de ce 5 % du budget. Les meilleures tournent autour de 30 à 35 % de leur budget annuel. Le minimum de 5 % est un leurre et devrait disparaître du *Code civil du Québec*, car il induit les copropriétaires en erreur en laissant croire que le double pourrait même être suffisant.

*Yves Joli-Cœur* émet toutefois une courte réserve pour de rares cas où une copropriété peut n'avoir que très peu de parties communes à remplacer (comme parfois les copropriétés horizontales), et donc une contribution à 5 % du budget est parfois même trop dans ces cas. Il appuie *Réjean Touchette* sur le fait que l'étude de fonds de prévoyance est le seul outil valable pour apprécier le coût de remplacement des parties communes.

*Yves Joli-Cœur* indique qu'il faut agir avec grande prudence quand il est question d'emprunter de l'argent se trouvant dans le fonds de prévoyance pour financer d'autres projets de la copropriété, à charge de rembourser le fonds plus tard. La responsabilité civile des administrateurs pourrait être engagée et l'éventuelle impossibilité de rembourser le fonds (copropriétaires en déroute financière, même une partie d'entre eux seulement) pourrait créer des situations catastrophiques sur l'investissement collectif et même pour les créanciers hypothécaires qui n'auront pas été prévenus d'un tel emprunt en premier lieu. *Élise Beauchesne* comprend cette préoccupation mais soumet qu'au niveau comptable, il y aurait lieu de développer des mécanismes innovants pour permettre de tels emprunts. *Réjean Touchette* reconnaît qu'une telle approche pourrait profiter à l'épanouissement de la copropriété, en atteignant des objectifs autres que la restauration du bâtiment, mais en posant des balises juridiques claires. *Pierre-G. Champagne* propose la possibilité qu'un technologue établisse un certificat à l'effet qu'il est possible d'emprunter de l'argent du fonds de prévoyance sans préjudicier aux retraits requis dans l'avenir pour le remplacement des parties communes. Juridiquement, selon lui, le prêt est à soi-même, donc il n'y a pas d'obstacle.

*Denise Brosseau* soumet, quant à elle, que le véhicule de placement pourrait être revu, notamment au moyen d'une fiducie pour placer le fonds de prévoyance dans un patrimoine distinct. *Yves Joli-Cœur* rappelle le cadre de la loi et le fait qu'il doit s'agir de placements présumés sûrs. Il propose comme solution la mutualisation des fonds de prévoyance dans une caisse qui permettrait le rendement le plus optimal. Ainsi,

il se pourrait même qu'après quelques années, la collectivité de syndicats puisse « prêter » à des syndicats en difficulté, par l'intermédiaire de ladite caisse.

*Jan Towarnicki* présente le standard pour les études de fonds de prévoyance qui a été développé par un récent comité du RGCQ. L'objectif premier de ce comité a été de débroussailler le terrain pour standardiser les offres d'étude de fonds de prévoyance et permettre aux administrateurs de bien comprendre les tenants et aboutissants de ce fonds.

Il était important de clarifier le vocabulaire, de développer les « coûts estimatifs », expliquer la contribution minimale et de mettre fin aux incohérences entre les sommes accumulées et les besoins de remplacement des composantes de l'immeuble. *Jan Towarnicki* rappelle qu'il est possible, avec une bonne planification, de dépasser la durée de vie d'un immeuble, voire de la doubler!

Pour atteindre ces objectifs, il y a lieu de promouvoir une autoréglementation des professionnels et d'établir une fourchette de durée de vie (théorique) pour chaque composante. En effet, il indique avoir constaté que l'absence de réglementation mène parfois à la réalisation d'études de complaisance jouant sur le coût de remplacement ou la durée de vie d'une composante, trop amoindrie.

Le fonds de prévoyance doit tenir compte de l'indice du taux d'inflation pour établir la projection dans le temps du coût de remplacement des parties communes.

*Jean-Pierre Lannoy* s'avoue subjugué par la qualité de ces travaux de réflexion. Il se questionne sur l'impact des malfaçons d'un bâtiment dans l'étude du fonds de prévoyance, mais *Réjean Touchette* rappelle que le fonds de prévoyance n'est pas là pour couvrir les malfaçons, mais plutôt uniquement l'usage normal. Pour les malfaçons, les bâtiments sont souvent soumis à un plan de garantie (obligatoire ou optionnel, selon les cas) et en cas de litige, il y a arbitrage et assurance que les travaux seront faits. *Jan Towarnicki* souligne ainsi l'importance de l'inspection non théorique : l'expert établissant l'étude de fonds de prévoyance peut réviser la durée de vie théorique si, par exemple, une malfaçon est réparée cinq ans après le début de la construction. Un inventaire visuel devrait aussi être fait tous les 5 ans pour ajuster l'étude.

*Chantal Dalpé* est d'avis que les prêteurs ne sont pas sensibles à la qualité du fonds de prévoyance. Elle pense que si ce fonds était une entité séparée, un évaluateur indépendant pourrait en faire l'examen et cela valoriserait l'investissement. *Jan Towarnicki* appuie l'idée de mieux encadrer la constitution du fonds pour en faire quasiment une condition de la vente, une valeur ajoutée.

*Réjean Touchette* indique qu'il s'agit d'un placement défiscalisé au Québec, tout comme en Belgique.

*Michel Vassiliadès* n'en revient pas de l'écart qui sépare la France et son cousin du Québec sur cette question. En France, les copropriétaires votent leurs travaux pour 3 ans et paient souvent des appels de charges importants quand le temps des grands travaux survient. La loi ALUR met enfin en place un « fonds de travaux » obligatoire. Il reste à savoir quelle application il va y être donnée. Le problème rencontré en France tient, selon lui, à une idée que le public s'est fait du droit au logement : tout le monde pourrait être propriétaire en oubliant les charges de copropriété et le vieillissement des bâtiments. Mais ceci n'est pas la réalité de la copropriété et les copropriétaires doivent le comprendre. Il craint qu'un tel fonds de travaux, s'il se développe comme le fonds de prévoyance québécois, soit trop audacieux pour les mentalités françaises.

### Réglementation du métier de gestionnaire de copropriété

*Yves Joli-Cœur* revient sur les réflexions opérées par le Comité consultatif sur la copropriété, dont le rapport a été présenté au ministre de la Justice, proposant notamment un cadre législatif plus performant. Il note la recommandation de *Michel Vassiliadès* de ne pas légiférer à outrance. Toutefois, le risque est faible sur ce point au Québec étant donné la rareté législative depuis 1994. L'objectif des consultations publiques tenues dans le cadre du Comité a été de valider auprès du grand public les grandes idées proposées.

En termes de gestion de copropriété, il existe un besoin criant pour les administrateurs d'avoir accès à toute l'information et d'exiger du gestionnaire son appartenance à un ordre professionnel assorti d'un code de déontologie, de la tenue d'un compte en fidéicommiss distinct pour chaque syndicat et d'un fonds d'indemnisation en cas de sinistre. Le consensus fut trouvé pour reconnaître effectivement l'importance d'un gestionnaire professionnel, notamment avec l'appui grandissant de l'Ordre des administrateurs agréés (ADMA).

*Denise Brosseau* relate l'extrême complexité d'un dossier comme celui d'obtenir la professionnalisation des gestionnaires de copropriétés : il s'agit d'aller chercher une réserve d'acte au niveau du législateur. Ce travail en est un de longue haleine et le respect des critères est complexe. Les démarches de l'ADMA suivent leur cours actuellement, car cet organisme est le mieux positionné pour obtenir une telle réserve d'acte. Ces démarches amorcées en 2009 sont en étroite collaboration avec l'Office des professions, les ministères, chaque ordre professionnel et les universités, car un BAC en administration sera requis. La gestion de la copropriété au Québec touche énormément d'intervenants. *Denise Brosseau* rappelle les mots clefs évoqués durant ce Congrès : l'imputabilité, la formation, la gestion de risques, la compétence, la scolarisation, etc. Tous ces mots se retrouvent dans la charte des compétences développée par l'ADMA, un outil qui permet aux membres de connaître les compétences qu'ils doivent détenir.

De son côté, *Yves Joli-Cœur* souligne qu'un ordre professionnel a pour principale mission d'assurer la protection du public. Au Québec, la volonté générale est d'éviter la suspicion à l'égard des gestionnaires,

tout comme en France à l'égard des syndics. Le plus dangereux, c'est un gestionnaire incompetent et non un gestionnaire qui fraude, car l'incompétence est un mal silencieux.

*Denise Brosseau* soulève que le système des professionnels ne coûte pas un dollar à l'État, car il se finance de lui-même. De plus, une entente-cadre entre la France et le Québec sur la reconnaissance mutuelle du métier de gestionnaire de copropriété verra le jour. Le projet est actuellement en suspens, mais le règlement est en place et il suffira de négocier un échange des professionnels lorsque la professionnalisation sera finalisée.

*Élise Beauchesne* énonce clairement la raison pour laquelle un gestionnaire voudrait se soumettre à plusieurs obligations suite à son intégration à un ordre professionnel : parce qu'il sait qu'une barrière à l'entrée de l'ordre a permis d'écarter les personnes incompetentes. L'avantage est immense pour les clients puisqu'ils ont la sécurité d'engager une personne avec des compétences. Le besoin de formation pourra ainsi être répondu à plein volume : aujourd'hui, la formation ADMA, dispensée en collaboration avec l'Université McGill, est déjà un grand pas en avant pour faire connaître cette profession souvent sous-estimée. *Denise Brosseau* indique en effet que les gestionnaires de copropriété ont de plus en plus besoin de parfaire leur formation. La formation dispensée avec McGill comporte quatre modules : gestion financière de la copropriété, gestion juridique, gestion du bâtiment et de l'entretien technique, et enfin aspects de la vie quotidienne liée à la gestion d'une copropriété. La formation est dynamique et évolutive.

*Yves Joli-Cœur* mentionne que le RGCQ est d'opinion qu'il ne peut y avoir qu'un ordre : s'il y a diversification, il y aura difficulté de créer une volumétrie suffisante pour justifier la formation, et aussi pour établir les standards de pratique requis.

*Jean-Pierre Lannoy* énonce qu'en Belgique, il existe l'Institut des professions immobilières depuis 1993. Il s'agit du seul exemple en Europe. En cas de non respect de la déontologie, une commission peut prononcer des blâmes ou des révocations d'exercice. Le législateur a même apporté une nouvelle loi en 1994 sur la copropriété pour protéger le consommateur face aux grands pouvoirs du syndic, en permettant une sanction jusqu'à 2 ans de prison en cas d'exercice illégal de la profession. *Yves Joli-Cœur* souligne que c'est cette voie belge que le Québec doit emprunter, particulièrement puisque l'on veut établir un lien de confiance entre les copropriétaires et leurs gestionnaires.

## Conclusion

En guise de conclusion, *Jean-Pierre Lannoy* avise l'Observatoire que le virus de la copropriété est encore et toujours plus présent à l'issue de ces débats, alors qu'il espérait qu'ils l'en exorcissent... À peine endormi, le délire s'est à nouveau manifesté en lui et la voix de la Copropriété Exemplaire, cette copropriété de la

résidence « Au Paradis Doré », en la Ville de Bonheur-les-Bains-Éternels s'est manifestée pour lui témoigner être ravie de ce Congrès tenu sur le parcours vers des Copropriétés Exemplaires, de son dynamisme, de ses réflexions et de la pertinence de ses interventions. Elle a tenu à remercier *Ludovic Le Draoullec*, *Cécile Pilarski*, *Laurent Émery* et toute l'équipe du RGCQ pour l'organisation et la préparation de ce Congrès. Elle lui a aussi témoigné que la rencontrer ne sera pas simple et qu'il faudra s'armer de patience et de réflexion pour la concevoir sous les auspices de *Serge Allard* et *Catherine Béland*, ces architectes de la division du droit qui nous en ont montré les multiples possibilités, de *Jan Towarnicki*, ce créateur de bonheur, d'*Élise Beauchesne* et *Michael Chetboun* et tous les autres gestionnaires afin de prendre soin d'elle. Et si le blues du syndic belge l'a émue, elle sait que la satisfaction d'avoir résolu quotidiennement les problèmes de la vie en copropriété doit leur donner du baume au cœur. De ces juristes comme *Yves Joli-Cœur* et *Olivier Brane* aussi, qui ont compris et évoqué le subtil équilibre entre droit de propriété et droit de communauté, limite abstraite et tellement fragile. De *Réjean Touchette*, qui veillera à sa pérennité car, c'est sûr, elle n'est pas éternelle... De *Michel Vassiliadès*, qui par son regard d'expert français et ses pertinentes questions nous ramène à la dure réalité de la vie communautaire.

Elle l'a informé qu'elle ne serait plus exemplaire si tous les acteurs de son existence ne percevaient pas la nécessité et l'importance de disposer d'une formation continue. *Denise Brosseau*, et toute l'équipe de l'Ordre des administrateurs agréés, est déjà bien présente pour assumer cette fonction. La révolution numérique a gagné le domaine de la copropriété, comme l'a exposé *Jacques Bigand*, et des outils ont été créés pour la rendre encore plus performante et c'est une excellente chose. Mais elle l'a mis en garde de toujours se rappeler que la vie d'une copropriété se compose de copropriétaires, d'âmes, lui confiant de ne pas leur en vouloir, car ils ne savent pas ce qu'ils font, presque convaincus qu'en pareille situation, ils feraient de même, peut-être même pire.

Un petit vent favorable devrait porter l'initiative vers d'autres contrées, le soleil du Maroc et la quiétude des lacs suisses, espérons-le, la prochaine étape étant Bruxelles, du 25 au 28 septembre 2014, puis Paris, en novembre 2014. Elle a témoigné de son impatience à écouter de nouveaux débats!

En dernier lieu, *Jean-Pierre Lannoy* raconte qu'elle lui aurait confié dix adresses de copropriétés exemplaires, lui demandant d'en prendre note. Il se rappelle les avoir inscrites sur un papier, mais à son lever ce matin, la feuille sur la table de nuit était blanche et sa mémoire lui avait fait défaut. Le virus avait à nouveau fait son œuvre...