

# ACCÈS À L'INFORMATION ET GESTIONNAIRES MIEUX ENCADRÉS



**Nadine Lindsay**, présidente et chef de la direction de l'OACIQ



Assise aux premières loges de la copropriété et du droit qui l'encadre, l'industrie du courtage immobilier souhaite que perdure la viabilité des condos au Québec. Dans ce contexte, Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), expose ses vues à propos d'une éventuelle réforme législative sur la copropriété.

## Madame Lindsay, selon vous, quels sont les changements prioritaires à apporter dans le cadre de cette réforme?

Il faudrait, notamment, améliorer l'accès aux renseignements et aux documents pertinents lors d'une transaction. Les courtiers immobiliers, tout autant que les autres parties qui y sont impliquées, devraient pouvoir mettre la main sur ces informations sans difficulté. Or, il est souvent pénible d'obtenir une documentation valable et représentative, que ce soit de la part du copropriétaire vendeur ou du syndicat de copropriétaires. L'OACIQ souhaite donc que les copropriétaires, les acheteurs et leurs courtiers immobiliers puissent avoir accès à une information complète, mise à jour et disponible en temps utile.

## Lors des consultations publiques sur la copropriété, qui ont eu lieu en 2012 à Montréal et à Québec, l'OACIQ a formulé ses recommandations en préparation d'une réforme législative sur la copropriété. Pourriez-vous nous en énumérer quelques-unes?

Nous avons proposé, entre autres, que le constructeur ou le promoteur d'une copropriété fournisse le plan de gestion d'actifs initial du bâtiment au syndicat de copropriétaires. Et que ce dernier soit tenu de le mettre à jour régulièrement. Nous suggérons, aussi, que le constructeur ou le promoteur procure une copie du certificat de localisation au syndicat de copropriétaires, et qu'encore là, ce document soit obligatoirement mis à jour périodiquement.

Il nous apparaît essentiel, par ailleurs, que les syndicats de copropriétaires soient dotés d'un carnet d'entretien. Il faudrait en outre que les informations consignées au registre comprennent, en plus de celles qui sont prévues au *Code civil du Québec*, une

note explicative à propos du Plan de garantie obligatoire des bâtiments résidentiels neufs, si la copropriété est couverte par cette garantie, ainsi qu'une étude de fonds de prévoyance. Ce registre devrait être facilement accessible aux copropriétaires, aux acheteurs et à leurs courtiers immobiliers. Nous sommes également d'avis que les syndicats de copropriétaires devraient être tenus de remplir le formulaire DRCOP (Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires), lorsqu'un copropriétaire vendeur ou son courtier immobilier en fait la demande. Ce DRCOP devrait entre autres contenir des informations de nature financière, afin qu'un acheteur puisse prendre une décision éclairée avant d'acquiescer un condo existant.

## Vous êtes aussi partisane d'un meilleur encadrement des gestionnaires de copropriété?

Oui, car la saine gestion d'un immeuble contribue à augmenter la confiance du public, que ce soit pendant une transaction visant l'achat d'un condo, ou lorsque l'acheteur en devient le propriétaire. Cet aspect est essentiel au bon déroulement d'une transaction. L'OACIQ estime que les gestionnaires de copropriété, qui sont appelés à prendre part à des transactions immobilières, devraient être encadrés, afin que soient imposés, notamment, un code de déontologie et des prestations respectueuses de l'éthique.

Les courtiers immobiliers sont tenus d'observer les règles imposées par la *Loi sur le courtage immobilier* et l'OACIQ, l'organisme qui encadre leurs activités. Les gestionnaires de copropriété devraient être régis par un cadre similaire. L'OACIQ veille à ce que le travail des courtiers immobiliers et hypothécaires soit fait dans les règles de l'art. Les mesures prévues dans la *Loi sur le courtage immobilier*, ainsi que ses règlements, visent à garantir que le public fasse affaire avec des professionnels compétents, intègres et soucieux de protéger les intérêts des parties impliquées dans une transaction immobilière ou hypothécaire.

Sans prétendre qu'elle est l'unique responsable des problèmes vécus en copropriété, l'absence d'encadrement des gestionnaires de copropriété participe, néanmoins, au maintien d'importantes lacunes qui y sont parfois constatées, par exemple les fonds de prévoyance insuffisants, voire inexistantes. Bien évidemment, toutes les copropriétés ne sont pas affectées par une mauvaise gouvernance, mais il n'en demeure pas moins qu'il faudra s'y pencher pour recentrer celles qui sont à la dérive, afin d'assurer un avenir prometteur à la copropriété québécoise. □