

**PROPOSITION FINALE D'UN STANDARD DES ÉTUDES DU FONDS DE PRÉVOYANCE
POUR LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC**

Document produit par

Président : Jan Towarnicki, Adm. A.
Directeur général
Autogestion Verrières I-II-III-IV-V

Collaborateurs : Benoît Allaire, T.P.
Président Allb inc.

Georges Fallah, architecte
G.A.P. Immeubles

Jean-Pascal Foucault, ing., M.Sc.A.
Professeur-Chercheur, Université de Technologie de
Compiègne, France
Conseiller Scientifique tbmaestro (Canada et France)

Bernard Gaudreault, HBS-LPSF
Président Planifika

Martin Leclerc, É.A.
Servitech Services-Conseils inc.

Hubert St-Pierre, ingénieur
St-Pierre & Associés

Réjean Touchette, T.P.
Cossette & Touchette inc.

31 juillet 2015

TABLE DES MATIÈRES

Introduction 3

1.	Définitions	4
1.1	Plan de gestion de l'actif.....	4
1.2	Étude du fonds de prévoyance.....	4
1.3	Carnet d'entretien.....	4
1.4	Certificat d'état d'immeuble.....	5
1.5	Projection économique.....	5
1.6	Composants du fonds de prévoyance.....	5
1.7	Expert.....	5
1.8	Agrément.....	6
1.9	Coût de remplacement.....	6
1.10	Honoraires professionnels.....	6
1.11	Allocation annuelle.....	6
1.12	Provisions.....	6
1.13	Dépenses d'entretien.....	7
1.14	Rapport de réception des parties communes.....	7
1.15	Fonds de maintenance.....	7
2.	Documents normalement requis à l'étude du fonds de prévoyance	7
3.	Détermination des grands groupes des composants de l'immeuble	8
4.	Inventaire.....	8
5.	Durée du cycle de vie des composants.....	8
6.	Taux d'inflation anticipé.....	9
7.	Taux d'intérêt sur le placement.....	9
8.	Pour l'utilisateur	10
9.	Mise à jour de l'étude du fonds de prévoyance.....	10
10.	Fonds de maintenance.....	10
Conclusion 11		
Recommandations		13
Remerciements		13
Annexe I - Composants des parties communes d'une copropriété pour l'étude de fonds de prévoyance		14
Annexe II - CODE D'ÉTHIQUE		22
Annexe III - RÈGLEMENT DE RÉGIE INTERNE		25
Annexe IV - MODÈLE DE CHARTE COMPTABLE DES FONDS		30

Introduction

Les années '80 ont connu une effervescence relativement à un nouveau type d'habitation, soit les immeubles en copropriété. En 1994, le législateur statue, par le Code civil du Québec, sur certaines normes de pratique pour assurer le bon fonctionnement de ce type d'habitation. À cet égard, on retrouve les articles 1071 et 1072 du Code civil du Québec¹ qui stipulent :

« 1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

« 1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

« La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

« Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. »

Il faut donc comprendre qu'un fonds de prévoyance (FDP), tel que défini par le législateur, est l'équivalent d'une réserve de remplacement. Son objectif premier est d'accumuler les fonds nécessaires pour qu'au moment venu les sommes soient disponibles pour effectuer les remplacements ou les réparations majeures des composants de l'immeuble.

Avec l'évolution de la copropriété au cours des années, plusieurs intervenants dans le domaine ont souligné une incohérence entre les sommes accumulées et les besoins réels de remplacements des composants de l'immeuble. Cette situation résulte principalement de l'insuffisance des sommes accumulées au FDP, du déficit d'entretien des immeubles et de l'incompréhension de l'application de la méthode proposée par le législateur². À la demande du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)³, qui prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété, un comité a été créé afin de démystifier les différentes définitions et de standardiser les procédures à suivre lors de l'élaboration de l'étude du fonds de prévoyance pour la copropriété au Québec.

Parmi les membres de ce comité se trouvent des représentants de différents ordres professionnels, dont les architectes, les ingénieurs, les évaluateurs agréés, les technologues professionnels et les administrateurs agréés œuvrant tous dans l'élaboration du FDP.

¹ La source provient du livre de M^e Yves Joli-Coeur et M^e Yves Papineau *Le Code de la copropriété divisée*, 3^e édition, Montréal : Wilson & Lafleur, 2014.

² La source provient du livre de M^e Yves Joli-Coeur et M^e Olivier Brane *Les copropriétés en difficulté, constats et solutions France/Québec*, Montréal : Wilson & Lafleur, 2007.

³ RGCQ : www.rgcq.org.

Les membres du comité se sont penchés sur l'établissement d'un standard pour l'élaboration de l'étude du fonds de prévoyance ainsi que les outils requis pour assurer la pérennité du bâti en copropriété.

Il y a consensus au sein du comité à l'effet de bien définir les différents termes utilisés en matière de gestion de l'actif d'un immeuble, afin que le copropriétaire s'y retrouve. Il sera donc plus facile pour un conseil d'administration de choisir son expert lors de l'élaboration du plan de gestion de l'actif, qui inclut entre autres le FDP, le carnet d'entretien et le certificat d'état d'immeuble. Si tous les experts utilisent les mêmes termes et que leurs définitions sont reconnues, les syndicats de copropriété pourront compter sur un service et des produits uniformes et adéquats.

1. Définitions

1.1 Plan de gestion de l'actif

Ce plan inclut notamment les études du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien, le certificat d'état d'immeuble. Il comprend aussi tous les autres documents pertinents détaillés au point 2 du présent rapport. Ces outils permettent aux administrateurs et aux gestionnaires d'exploiter l'immeuble, d'en assurer le bon fonctionnement ainsi que sa pérennité (aussi connu comme le maintien de l'actif dans le jargon des professionnels de la gestion immobilière).

1.2 Étude du fonds de prévoyance

Un syndicat de copropriété a l'obligation légale de constituer un FDP en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Ce fonds doit être distinct de celui des opérations et strictement réservé aux réparations majeures des parties communes et au remplacement en fin de cycle de celles-ci, par opposition à leur simple entretien.

Il faut donc comprendre qu'un FDP, tel que défini par le législateur, est l'équivalent d'une réserve de remplacement et que son objectif premier est d'accumuler les liquidités nécessaires pour qu'au moment venu, les sommes requises soient disponibles.

Deux volets constituent la base d'une étude du fonds de prévoyance. Premièrement, il faut réaliser un inventaire des composants plus ou moins exhaustif en fonction des immeubles qui inclut la durée de vie utile théorique de chacune d'elles et, deuxièmement, faire une projection économique basée sur les valeurs de remplacement des composants. Une telle projection servira à déterminer les annuités requises pour que les sommes accumulées soient suffisantes afin d'assurer la pérennité de l'immeuble.

1.3 Carnet d'entretien

Le carnet d'entretien se veut un registre retraçant l'historique du bâti ainsi que l'ensemble des opérations faites ou à venir sur l'immeuble. Ce document contient les principales caractéristiques physiques et techniques de l'immeuble. Il répertorie les différents contrats d'entretien, de maintenance et les garanties. Il prévoit le suivi des travaux à venir aux termes du plan de gestion de l'actif. Il établit, de façon claire, les procédures à suivre au chapitre de l'entretien de chacun de ces composants. Les éléments sélectionnés dans cette section sont des composants requérant un entretien, et ce, afin d'augmenter leur efficacité et d'assurer leur durée de vie prévisible. Le coût de remplacement des composants se retrouvera, pour certains, dans le FDP à la fin de leur durée de vie. Dans les faits, l'évaluation de l'espérance de vie présume qu'un entretien adéquat est effectué sur le composant. C'est également dans le carnet d'entretien que l'on enregistre les corrections à court terme des malfaçons, s'il en est. C'est aussi dans ce document que l'on consigne les rapports et les

expertises requises, le cas échéant, par la Régie du bâtiment du Québec, la Commission de la santé et de la sécurité du travail. Ainsi, il sera possible de procéder à une mise en priorité des actions à entreprendre, réduire les incertitudes, les risques et aider à la prise de décision par les administrateurs et les gestionnaires au moment opportun.

1.4 Certificat d'état d'immeuble

Le certificat d'état d'immeuble est un rapport basé sur une inspection exhaustive de tous les composants de l'immeuble. Ce travail est strictement réservé par un droit de pratique exclusif aux architectes, aux ingénieurs et aux technologues professionnels. Ce rapport se veut une photographie de l'état physique de l'immeuble au moment de l'inspection. Il doit faire état de la condition des différents composants de l'immeuble et prendre en considération ces observations dans la prévision des réactions possibles des composants ou recommander des investigations supplémentaires. Lorsqu'un immeuble est plus âgé, il permet aux membres du conseil d'administration et aux gestionnaires d'être au fait de son état physique en le situant dans son cycle de vie, d'établir des priorités de remplacement ou de futures réparations majeures et de connaître les composants qui devront éventuellement être mis aux normes, si connus au moment de l'inspection, afin d'ajuster le FDP.

1.5 Projection économique

Il s'agit d'un chiffrier qui calcule les annuités requises pour être en mesure de remplacer les composants de l'immeuble. Ces annuités sont basées sur des coûts standardisés de l'industrie de la construction et l'expérience de l'expert. La projection économique doit être présentée sur un horizon de 25 ans et mise à jour tous les 5 ans. Le solde du FDP établi sur 25 ans doit aussi tenir compte d'une période totale pouvant atteindre 60 ans dans le calcul des sommes requises afin de couvrir les cycles de vie complets des composants; de cette manière le FDP disposera des sommes nécessaires au moment du remplacement des composants qui ont une plus longue durée de vie. Une version électronique du chiffrier, permettant aux membres du conseil d'administration et aux gestionnaires d'y inscrire le montant réel entre les mises à jour (inclus dans l'étude du fonds de prévoyance), pourrait être remise au syndicat ou, le cas échéant, une offre de service de l'expert responsable de le réaliser en lieu et place du syndicat. Le calcul tient compte d'un taux d'intérêt sur les placements ainsi que d'un taux d'inflation lié au marché de la construction.

1.6 Composants du fonds de prévoyance

Tous les éléments des parties communes d'une copropriété dont le remplacement est prévisible à terme constituent les composants du FDP. Le canevas universel des composants a été élaboré par le comité que vous trouverez à l'annexe I et basé sur la codification Uniformat II⁴.

1.7 Expert

L'expert agréé par le RGCQ devra être un membre d'un ordre professionnel suivant : architecte, ingénieur, technologue professionnel et évaluateur agréé. Il devra retenir les services d'un confrère spécialiste si une partie de l'analyse à effectuer dépasse son champ de compétence. Le tout devra se faire dans le respect du code de déontologie de l'ordre professionnel dont il est membre. De plus, l'expert devra cumuler une expérience de cinq (5) ans dans le maintien et l'estimation de l'actif immobilier pour être agréé. Il devra se soumettre volontairement à un code d'éthique élaboré en partenariat avec le RGCQ et les experts que vous trouverez à l'annexe II ainsi qu'un règlement de régie interne à l'annexe III.

⁴ La source provient du livre de M. Robert P. Charette, ing., CVS, ECA, *Guide d'application de la norme Uniformat II pour les budgets de construction*.

1.8 Agrément

L'agrément sera assuré par le RGCQ. L'expert sera reconnu s'il s'engage à souscrire au standard et accepte cette autoréglementation. L'agrément sera valide pour une durée déterminée et révocable.

1.9 Coût de remplacement

Il s'agit du coût global pour le remplacement d'un composant au moment de l'étude du fonds de prévoyance. L'analyse du coût de remplacement doit prendre en considération la vie restante des composants. Elle doit également tenir compte, dans certains cas, de la planification de travaux majeurs à effectuer sur un composant afin de retarder de façon significative son remplacement. Le coût du remplacement du composant inclut le démantèlement, la remise à l'état d'origine, les taxes et la mise aux normes de certains équipements (exemple : ascenseurs), lorsque celles-ci sont connues par l'expert au moment de la réalisation de l'étude du fonds de prévoyance ou de sa mise à jour quinquennale. De plus, un montant pour les honoraires professionnels devrait être inclus pour l'élaboration des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux.

1.10 Honoraires professionnels

Les frais d'expertise requis pour l'élaboration de l'étude du fonds de prévoyance et de ses mises à jour devraient être calculés comme dépenses au FDP. L'élaboration, le cas échéant, de plans et devis en vue de la réalisation de certains travaux à venir devra être tenue en compte dans le FDP. La réalisation de ces plans et devis peut être faite par un architecte, un ingénieur, un technologue professionnel selon les particularités de leur ordre professionnel; lesdits plans et devis ne sont pas nécessairement offerts par l'expert qui établit le FDP. Cette évaluation de coût pourrait apparaître l'année précédant la réalisation des travaux prévus, ce qui permettrait ainsi au syndicat d'être en mesure d'aller en appel d'offres et de faire rapport lors de l'assemblée générale des copropriétaires afin de les consulter. Les honoraires de l'inspection quinquennale exigée par la Régie du bâtiment du Québec⁵ étant prévisibles, ils devraient être inclus au FDP, ainsi qu'une allocation pour des réparations à la suite de la première inspection.

1.11 Allocation annuelle

Les immeubles de grande envergure pourraient avoir des allocations annuelles comme postes budgétaires au FDP. Des montants annuels pourraient être prévus pour des remplacements partiels de composants qui n'auraient pas été répertoriés de façon spécifique ou qui auraient nécessité une étude du fonds de prévoyance trop exhaustive ou encore pour une partie du composant dont le cycle de vie avant remplacement complet est trop éloigné. Par exemple, prévoir une allocation annuelle pour le remplacement d'une partie du vitrage des fenêtres en attendant le remplacement complet de celui-ci.

1.12 Provisions

Certains composants de l'immeuble ont une durée de vie théorique très longue, soit plus de 50 ans (par exemple : plancher de balcon en béton). L'expert pourrait inclure des provisions pour des réparations majeures ou un remplacement partiel de ce type de composants en fonction de l'état constaté de celui-ci et de son expérience.

⁵ Le Code de sécurité de la Régie du bâtiment du Québec, chapitre VIII, Bâtiment.

1.13 Dépenses d'entretien

La définition devrait apparaître dans l'étude. Ces dépenses ne sont pas liées au remplacement ou à la réparation majeure des composants; elles relèvent plus de l'entretien usuel de l'immeuble tel que le lavage des vitres, la coupe du gazon, le déneigement, les retouches de peinture, les menues réparations de plomberie, de mécanique et d'électricité, les contrats d'entretien des ascenseurs.

1.14 Rapport de réception des parties communes

Ce rapport, produit par des professionnels et qui n'est pas inclus dans l'étude du fonds de prévoyance, sert à déceler les vices apparents et les travaux non parachevés lors de la remise de l'immeuble au syndicat par le promoteur. De prime abord, le coût lié aux travaux correctifs est exclu de l'étude du fonds de prévoyance. Toutefois, si un tel rapport a été réalisé, il doit être fourni à l'expert, car certaines malfaçons pourraient avoir une incidence sur la durée de vie restante d'un composant ou encore sur la mise en œuvre de travaux majeurs qui pourraient être réalisés prématurément. Un tel rapport pourrait alors être tenu en compte dans l'étude du fonds de prévoyance.

1.15 Fonds de maintenance

Les interventions de maintenance sont des activités, d'une valeur significative, visant à préserver l'état d'un élément. Ces interventions visent à conserver la durée de vie prévue à l'élément. L'occurrence des travaux de maintenance doit excéder une année. Les principaux travaux de maintenance visent, entre autre, la restauration des enduits de protections (peinture, membrane liquide et matériaux de scellement), la restauration ou le remplacement des éléments décoratifs tels les revêtements de vinyle et les revêtements de sol, les réparations partielles d'éléments ainsi que les nettoyages périodiques des surfaces, des conduits et des éléments des réseaux. Les vérifications quinquennales des façades et des garages⁶ pourraient également être considéré comme des interventions de maintenance. Ce fonds pourrait également servir à financer le remplacement des biens du patrimoine du syndicat⁷.

2. Documents normalement requis à l'étude du fonds de prévoyance

1. Plans et devis de l'immeuble tel que construit (architecture, structure, mécanique, électricité);
2. Rapport de réception de l'immeuble;
3. Dessins d'atelier;
4. Plan cadastral;
5. Acte de servitude;
6. Toute expertise réalisée;
7. Déclaration de copropriété et, le cas échéant, les amendements apportés;
8. Étude du fonds de prévoyance antérieure;
9. Carnet et plan d'entretien (inventaire technique, calendrier, tâches de travail);

⁶ Selon le chapitre VIII – Bâtiment du Code de sécurité.

⁷ Les biens du patrimoine du syndicat sont des éléments qui appartiennent au syndicat, mais qui ne sont pas rattachés au bien immobilier. Les pièces d'ameublements des parties communes, les véhicules et les équipements mobiles sont considérés comme des biens du patrimoine du syndicat.

10. Photos, vidéo;
11. Rapport d'état d'immeuble, si réalisé;
12. Tout projet antérieur déjà réalisé (historique des travaux);
13. Liste des déficiences répertoriées par les membres du conseil d'administration ou le gestionnaire.
14. Étude du fonds de maintenance (optionnelle)

À l'aide des documents précités, déterminer les espaces communs ainsi que les composants partagés avec d'autres syndicats.

3. Détermination des grands groupes des composants de l'immeuble

La présentation de chacun des composants de l'immeuble du FDP devra être catégorisée dans les groupes types présentés ci-après. La classification devrait être faite conformément à la norme Uniformat II⁸. Ainsi, tous les rapports seront uniformisés sur une même référence, peu importe l'expert. Vous trouverez le tableau des catégories retenues à l'annexe I. L'expert devra faire en sorte que les composants des parties communes à usage restreint soient clairement identifiés à l'étude, ainsi que les annuités requises pour leurs remplacements.

4. Inventaire

Il s'avère indispensable de procéder à un inventaire exhaustif des composants des parties communes, qu'elles soient à usage restreint ou non pour les immeubles qui ne sont pas neufs. Ce recensement accompagné de l'inspection visuelle est crucial pour déterminer les composants visés par le FDP et aussi pour établir leur durée de vie restante. Il est évident que l'expert est limité par les différents contextes d'accessibilité et les conditions environnantes de chacun des composants. Par contre, si l'étude du fonds de prévoyance fait suite à l'émission d'un certificat d'état d'immeuble récent, l'expert responsable de l'élaboration du FDP peut s'y référer.

L'expert, d'un commun accord avec le syndicat, devra ajouter à la liste des composants déterminés selon la classification en Annexe I afin de bonifier ou de moduler l'inventaire selon les besoins et l'ampleur de l'immeuble et de ses parties communes, également y ajouter certains éléments considérés comme des « options ».

5. Durée du cycle de vie des composants

Il importe de déterminer le cycle de vie des composants en évaluant entre autres les informations du fabricant par rapport au niveau d'usure réel qui rend compte des conditions environnementales. L'usure peut être normale, prématurée, signe de vice de construction, ou faible, indice en général d'un entretien préventif de qualité.

Il est indispensable d'établir le FDP dès le début de la copropriété afin d'avoir un maximum d'années pour accumuler les sommes requises pour le remplacement des composants. Le promoteur d'une

⁸ La source provient du livre de M. Robert P. Charette, ing., CVS, ECA, *Guide d'application de la norme Uniformat II pour les budgets de construction*.

copropriété qui en est l'administrateur provisoire devrait instituer une étude de fonds de prévoyance⁹.

Lors de l'élaboration de l'étude, l'expert devra discuter avec les membres du conseil d'administration et le gestionnaire du syndicat afin de moduler la durée de vie de certains composants en fonction des réalités des occupants et de l'usage du bâtiment. Par exemple, la fréquence de remplacement des composants des couloirs pourrait être plus ou moins longue selon les désirs des copropriétaires. Toutefois, l'expert ne doit pas inscrire une durée de vie irréaliste pour satisfaire les administrateurs : par exemple, estimer la durée de vie d'une fenêtre à 100 ans comme le proclame la publicité de certains fabricants de fenêtres. Vous trouverez à l'Annexe I le tableau de l'inventaire des composants indiquant la durée de vie théorique médiane des composants basée sur les informations provenant de la Société centrale d'hypothèque et de logement du Canada (SCHL)¹⁰ à titre indicateur seulement.

6. Taux d'inflation anticipé

Le taux d'inflation anticipé permet d'établir le coût de remplacement futur à la fin du cycle de vie de chacun des composants. Ce taux doit être établi à partir des indices des prix de la construction (catégorie : appartement) liés au marché de la construction de la région où se trouve l'immeuble, si un tel taux a été établi; sinon ceux de Montréal ou de Québec peuvent être utilisés. À l'inverse, l'indice des prix à la consommation (IPC) ne doit pas être pris en compte.

Dépendamment de la période observée dans l'analyse, il est préférable de retenir un indicateur moyen qui s'échelonne sur le même laps de temps. Malgré le fait que le passé ne soit pas garant du futur, il est raisonnable de penser qu'une analyse à long terme convient mieux à l'établissement des projections.

Il demeure important d'être réaliste dans le choix du taux d'inflation puisque cela pourrait créer un écart important entre les sommes accumulées et celles requises pour le remplacement des composants.

7. Taux d'intérêt sur le placement

Le taux d'intérêt sur le placement est une variable importante dans l'équation de l'étude du fonds de prévoyance. Par conséquent, la référence de cet indicateur doit être la plus représentative possible des besoins de cette planification. Considérant le fait que l'analyse cible une projection à long terme, l'expert doit déterminer un taux d'intérêt pour des placements sécuritaires et encaissables en tout temps. Parmi les choix offerts qui s'offrent à l'expert, il y a par exemple les obligations négociables et encaissables du gouvernement canadien qui sont placées entre 5 et 10 ans si les durées cadrent avec le besoin de liquidités correspondant aux travaux à réaliser. Il est important de noter que le taux d'intérêt retenu doit se référer à une moyenne basée sur une étude de placement structuré pour du long terme. Il doit également faire abstraction des périodes atypiques. À l'instar du taux d'inflation anticipé, il demeure important d'être réaliste dans le choix du taux d'intérêt puisque cela pourrait créer un écart important entre les sommes accumulées et celles requises pour le remplacement des composants.

⁹ Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, novembre 2012.

¹⁰ Manuel de planification du remplacement d'immobilisations. Édition à l'intention des organismes de logements coopératifs et sans but lucratif, 2003. SCHL.

8. Pour l'utilisateur

Pour une cohérence dans l'action, il est important que l'étude du fonds de prévoyance d'un syndicat de copropriété soit compréhensible et accessible pour le gestionnaire, les membres du conseil d'administration, voire les copropriétaires :

1. L'expert devra présenter son étude du fonds de prévoyance aux membres du conseil d'administration et au gestionnaire ou à l'assemblée des copropriétaires afin de leur expliquer le contenu et le mécanisme.
2. Une note explicative sur ce qu'est une dépense d'entretien au fonds d'exploitation par rapport à une dépense pour un remplacement ou réparation majeure au FDP devra être consignée.
3. Les composants exclus du calcul du FDP devront apparaître clairement.
4. Les utilisateurs devraient être en mesure d'inscrire annuellement dans le chiffrer de calcul du rapport les coûts réels des travaux réalisés ou de déplacer le budget si les travaux prévus n'ont pas été réalisés ou, à l'inverse, s'ils ont été devancés en raison d'un bris par exemple. Cet accès au chiffrer permettra d'éviter l'erreur la plus fréquente lorsque l'on gère un FDP, soit d'utiliser les sommes prévues à d'autres fins. Le fait de ne pas remplacer un composant à l'année prévue ne fait pas en sorte que celui-ci ne le sera pas plus tard. Il faut absolument éviter de s'approprier cette somme pour d'autres fins.

9. Mise à jour de l'étude du fonds de prévoyance

Les membres sont d'avis qu'une mise à jour quinquennale de l'étude du fonds de prévoyance par un expert doit être réalisée afin d'analyser l'évolution de la copropriété. Cela permettra d'effectuer un survol des différents facteurs qui influencent le FDP, tel que le cycle de vie, les coûts de remplacement, le taux d'inflation, le taux d'intérêt sur le placement et les nouvelles obligations de mise à niveau du Code de construction du Québec ou de la Régie du bâtiment du Québec. Toutes ces vérifications rassureront les membres du conseil d'administration et les futurs acheteurs d'une unité de copropriété.

10. Fonds de maintenance

Le fonds de prévoyance vise à financer les réparations majeures et le remplacement des parties communes¹¹. Le Code civil du Québec ne précise pas ce qui constitue une « réparation majeure », par contre, l'article 1152 du C.C.Q., relatif à l'usufruit, définit ainsi cette expression¹² :

« Les réparations majeures sont celles qui portent sur une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des couvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie ou aux systèmes électroniques et, à l'égard d'un meuble, aux pièces motrices ou à l'enveloppe du bien. »

Le terme « exceptionnelle » fait référence à deux aspects :

1. L'occurrence de l'intervention doit être éloignée. Certainement plus d'une année et probablement plus de 5 ans.

¹¹ Art. 1072 du C.C.Q.

¹² Yves Joli-Cœur, *Le fonds de prévoyance : Gage de réussite en copropriété*, Montréal, Wilson & Lafleur, pages 131 et 132.

2. La valeur de l'intervention doit être importante au point qu'il ne soit pas possible de financer l'intervention dans le cadre du budget d'exploitation et d'entretien annuel normal.

En ce qui concerne la nature des travaux considérés comme des travaux majeurs, l'article 1152 permet difficilement de différencier les interventions de maintenance (plus d'une année) par rapport aux réparations majeures et aux remplacements. Il peut également être difficile de dissocier des interventions d'exploitation et d'entretien par rapport à la maintenance.

Les copropriétés disposent actuellement de deux options pour financer les activités requises pour assurer le fonctionnement et la pérennité de leurs installations

S'il est clair que les dépenses d'exploitation et d'entretien sont financées par le budget courant et que les dépenses de remplacement sont financées au travers du fonds de prévoyance, le financement des travaux de maintenance, des remplacements des biens du patrimoine du syndicat et de certaines dépenses de réparations majeures se situent dans une zone grise.

Les travaux de maintenance et le remplacement des biens du patrimoine sont des dépenses exceptionnelles qui doivent être financées sur plusieurs années. Le financement pluriannuel est un élément essentiel. Ce type de financement permet d'avoir des contributions aux charges communes constantes et prévisibles. Les travaux de maintenance pourraient donc être financés à partir d'un fonds distinct que l'on pourrait désigner sous le nom « Fonds de maintenance ».

Si les copropriétés choisissent de constituer un fonds de maintenance, il sera un élément distinct intégré au plan de gestion de l'actif. Ainsi, les copropriétaires cotiseront aux trois fonds (budget d'exploitation et d'entretien, fonds de maintenance et fonds de prévoyance). Le professionnel qui préparera le plan de gestion de l'actif devra calculer des projections de dépenses et de financements distincts pour le fonds de maintenance et le fonds de prévoyance. Les sommes à verser à ces deux fonds devront correspondre aux prévisions du professionnel. Le plan de gestion de l'actif devra prendre en considération certaines activités d'entretien du budget d'exploitation et d'entretien ainsi que les éventualités d'améliorations de certains éléments du bien immobilier.

Conclusion

Après plusieurs échanges, les membres du comité en arrivent à la conclusion que les lacunes dans l'utilisation des sommes accumulées d'un immeuble et l'insuffisance des sommes amassées au FDP ont un impact néfaste sur une saine gestion d'une copropriété. À leur avis, de tels problèmes se rencontrent trop fréquemment. Selon les commentaires entendus, la majorité des conseils d'administration sont privés des moyens et des sommes nécessaires pour bien assurer la pérennité de la copropriété. Dans plusieurs cas, les membres du conseil d'administration ont tendance à négliger la réalisation des travaux d'entretien ou de remplacements soit par insuffisance de fonds accumulés au FDP, soit par ignorance, soit par souci de conserver les frais communs moins élevés. Ce mode de gestion conduira la copropriété, à moyen ou à long terme, dans un gouffre¹³.

Seule une obligation d'avoir des outils standardisés protégerait les copropriétaires, les acheteurs éventuels, les créanciers hypothécaires, les assureurs et permettrait aux membres du conseil d'administration de s'acquitter de leurs obligations légales de maintien du patrimoine et d'assurer

¹³ La source provient du livre de M^e Yves Joli-Cœur *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Montréal : Wilson & Lafleur, 2008.

ainsi la pérennité du bâti. De plus, le comité veut mettre l'accent sur le mode de fonctionnement et la fréquence des entretiens de ce type d'immeuble.

Les membres du comité sont d'avis que la recommandation suivante, jugée importante par le Comité consultatif sur la copropriété¹⁴, devrait être appliquée :

« 2.3.2.1 (5) Que le Code civil du Québec soit modifié de façon à : prévoir que les promoteurs soient obligés d'inscrire dans le budget prévisionnel un montant au fonds de prévoyance qui corresponde, soit au pourcentage prévu par la loi, soit à celui d'une étude qu'il obtient d'un professionnel membre d'un ordre professionnel. À défaut d'étude par un professionnel, le montant inscrit devrait être réputé être le pourcentage prévu par la loi. »

Il est donc impératif d'établir une standardisation des procédures touchant l'élaboration de la gestion de l'actif qui comprend les trois rapports décrits précédemment, soit l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et le certificat d'état d'immeuble. La mise en place de ce nouveau standard devra s'appliquer tant à la nouvelle copropriété qu'à celle déjà existante.

Malheureusement, il est très difficile pour un copropriétaire de savoir si l'entretien de son immeuble est adéquat sans pouvoir consulter le certificat d'état d'immeuble, le carnet d'entretien et les rapports du FDP. Ce l'est encore plus pour un éventuel acheteur. Ainsi les rapports uniformisés sur une même référence permettront une comparaison entre les immeubles.

Il y a consensus parmi les membres du comité sur le fait qu'un seul organisme doit attester les experts en FDP. Il ne peut s'agir d'un ordre professionnel, puisque les experts sont membres de différents ordres professionnels : architecte, ingénieur, technologue professionnel, évaluateur agréé.

¹⁴ Voir note 4.

Recommandations

Les membres du comité sont d'avis :

1. Que le RGCQ mette à la disposition des experts un blogue qui servirait de lieu d'échange et d'information en matière de copropriété;
2. Qu'une version de l'étude plus simple pourrait être conçue pour les immeubles de moins de 20 unités de copropriété, qui n'ont que très peu de composants, basée sur l'anticipation adaptative réaliste plutôt que sur l'anticipation rationnelle parfaite. La durée de vie théorique des composants (modélisation) et non l'appréciation de la durée de vie restante servirait de base à cette version simplifiée;
3. Que l'étude du fonds de prévoyance soit structurée sur un horizon de 25 ans, mais que l'analyse couvre le cycle de vie des composants, soit une période d'environ 60 ans;
4. Que la constitution d'un fonds de maintenance soit proposée lors des études de fonds de prévoyance;
5. Que la numérotation des composants détaillés de l'immeuble soit liée à une charte comptable (Annexe IV), un comité devrait être formé d'experts et de comptables professionnels agréés en vue de son élaboration;
6. Que l'agrément de l'expert soit requis;
7. Que le RGCQ soit responsable de l'agrément des experts et qu'il en fasse la promotion afin qu'il soit reconnu par tous les intervenants du milieu;
8. Qu'un comité permanent d'experts soit formé pour établir les prérequis pour l'agrégation d'un expert et ses obligations.
9. Que les experts agréés soient indépendants de toutes firmes de construction, de fabrication et de distribution matériaux;
10. Qu'une réunion annuelle des experts ait lieu entre autres pour fixer le taux d'inflation et le taux d'intérêt selon l'organisme retenu, par exemple la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Remerciements

Nous désirons remercier les collaborateurs MM Benoît Allaire, Georges Fallah, Bernard Gaudreault, Martin Leclerc, Hubert St-Pierre, Réjean Touchette ainsi que M. Jean-Pascal Foucault qui s'est joint en cours d'exercice pour leur grande disponibilité et leur générosité dans les échanges. Sans leur contribution, il aurait été impossible d'arriver à un rapport unanime sur la proposition d'un standard pour l'élaboration de l'étude du fonds de prévoyance pour la copropriété au Québec.

Annexe I - Composants des parties communes d'une copropriété pour l'étude de fonds de prévoyance

Selon Uniformat II - Version RGCQ

Inventaire								
Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3		Durée de vie théorique		
Groupe majeur d'éléments		Groupe d'éléments		Éléments individuels		médiane		
A	Infrastructures	10	Fondations standards	10	Murs de fondation apparents	plus de 75		
				20	Murs de fondation dissimulés	plus de 75		
		20	Fondations spéciales	10	Radiers des garages	plus de 75		
				30	Dalles inférieures	10	Dalles sur sol des garages	40 à 60 selon le niveau d'entretien
						20	Fosses de retenue pour drainage	40 à 60 selon le niveau d'entretien
						30	Fosses de retenue pour pompes	40 à 60 selon le niveau d'entretien
		40	Conduits de drainage sous dalle sur sol	40 à 60 selon le niveau d'entretien				
		40	Dalles structurales	10	Dalles structurales des garages recouvertes d'une membrane d'étanchéité	membrane 15		
				20	Drains de plancher des garages	15 à 20		
				90	Vérifications approfondies des dalles structurales dans le cadre du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics	10 ans première intervention, par la suite tous les 5 ans.		
50	Dalles supportant des aménagements extérieurs	10	Complexes d'étanchéité des dalles supportant les aménagements extérieurs	25 à 45				
B	Superstructures et enveloppes	10	Balcons et terrasses	10	Dalles structurales en béton	30 à 50		
				20	Pontages supportés par une structure	30 à 50		
				30	Structures de support des balcons	75		
				40	Escaliers et paliers extérieurs	30		
				50	Dalles des terrasses au sol	50		
				70	Pontages des terrasses sur toiture	30		
				80	Garde-corps	40 à 50		

Inventaire							
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Durée de vie théorique				
Groupe majeur d'éléments	Groupe d'éléments	Éléments individuels	médiane				
	20	Revêtements extérieurs	10	Revêtements de maçonnerie	75		
			20	Maçonnerie massive	75		
			30	Revêtements avec enduit	25		
			40	Revêtements de clins et de panneaux du type pare-pluie	25 à 40		
			50	Revêtements de panneaux de béton	50 à 60		
			60	Murs-rideaux en aluminium et en verre	40 à 50		
			90	Vérifications des façades dans le cadre du Règlement sur la sécurité dans les édifices publics	10 ans première intervention, par la suite tous les 5 ans.		
			30	Toitures	10	Toitures inclinées	20 à 30
					20	Toitures plates ventilées	20 à 30
	30	Toitures conventionnelles			25		
	40	Toitures inversées			30 à 40		
	40	Portes et fenêtres	10	Fenêtres	35 à 45		
			20	Portes coulissantes	35 à 45		
			30	Portes-terrasses	30 à 40		
			40	Portes d'entrée	30 à 50		
			50	Portes d'issue	50		
			60	Portes élévatrices articulées	20 à 30		
			70	Vitrages isolants	25 à 35		
			80	Lanterneaux et verrières	15		
			90	Calfeutrages des portes et fenêtres	10 à 15		
	C	Aménagements intérieurs	10	Cloisons et séparations	10	Cloisons intérieures	30 à 50
20					Cloisons mobiles	15 à 25	
30					Cloisons vitrées	30 à 50	

Inventaire						
Niveau 1	Niveau 2		Niveau 3	Durée de vie théorique		
Groupe majeur d'éléments	Groupe d'éléments		Éléments individuels	médiane		
	20	Portes intérieures	10	Portes intérieures du vestibule	40 à 50	
			20	Portes des unités d'habitation	50	
			30	Portes des locaux de service	50	
			40	Porte des issues	50	
	30	Finis des aires communes de circulation	10	Finis des murs des aires communes de circulation	7 à 14	
			20	Finis des plafonds des aires communes de circulation	14	
			30	Finis des planchers des aires communes de circulation	15 à 25	
	40	Finis des escaliers et des issues	10	Finis des murs des escaliers et des issues	20	
			20	Finis des planchers des escaliers et des issues	20	
			21	Finis de béton et d'acier des planchers des escaliers et des issues (peinture)	20	
			30	Finis des structures, garde-corps et mains courantes des escaliers (peinture)	20	
	50	Locaux communs	10	Finis des murs, plafonds et planchers des locaux communs (restaurations)	15	
	D Services	10	Moyens de transport	10	Ascenseurs	30
				20	Finis des cabines des ascenseurs	20
30				Appareils d'entretien pour façades	25	
20		Plomberie	10	Appareils de plomberie	30	
			20	Réseaux d'eau domestique	30 à 50	
			25	Production d'eau chaude domestique	30	
			26	Chauffe-eau individuels	10	
			27	Chauffe-eau collectifs	30	
			28	Bouilloires et réservoirs d'emmagasinage d'eau chaude	40	
			30	Réseaux de drainage sanitaire	30 à 50	
			40	Réseaux de drainage pluvial	30 à 50	
			41	Pompes submersibles	10	
			90	Autres systèmes de plomberie	30 à 50	

Inventaire			
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Durée de vie théorique
Groupe majeur d'éléments	Groupe d'éléments	Éléments individuels	médiane
		91 Provisions périodiques pour maintenir et réparer les réseaux de plomberie	1
	30 Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA)	10 Sources d'énergie	
		20 Systèmes de production de chaleur	20 à 30
		21 Chaudières	20 à 30
		22 Échangeurs de chaleur	20
		23 Réseaux de distribution des systèmes de production de chaleur	40
		30 Systèmes de réfrigération	
		31 Unités de réfrigération autonomes	10 à 15
		32 Réseaux d'eau refroidie	30 à 50
		33 Réseaux d'eau mitigée	20 à 50
		34 Systèmes de réfrigération à expansion directe	20 à 30
		40 Systèmes de distribution d'air	
		41 Systèmes de mise sous pression (apport d'air) avec serpentin de chauffage électrique	30
		42 Systèmes de mise sous pression (apport d'air) avec fournaise intégrée	30
		43 Conduits de distribution d'air	50
		44 Ventilateurs de transfert	20
		45 Réseaux d'extraction d'air collectifs avec ventilateurs	25
		46 Réseaux d'extraction d'air individuels avec registres	25
		47 Extracteurs de monoxyde de carbone des garages	20 à 30
		50 Unités autonomes ou monoblocs	25
		51 Unités autonomes terminales des parties communes	25
		52 Unités autonomes terminales des parties privatives	25
		60 Instrumentations et contrôles	
		61 Systèmes électroniques de régulation intégrée	10 à 15
		62 Systèmes pneumatiques de régulation	10

Inventaire			
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Durée de vie théorique
Groupe majeur d'éléments	Groupe d'éléments	Éléments individuels	médiane
		63 Réseaux de détection de monoxyde de carbone des garages	10
		70 Essais et réglages des systèmes	10
		71 Essais, réglages et balancements des systèmes de tuyauterie	10
		72 Essais, réglages et balancements des réseaux de ventilation	10
		90 Autres systèmes et équipements	10
		91 Provisions périodiques pour maintenir et réparer les systèmes mécaniques	1
	40 Protection incendie	10 Réseaux de gicleurs et équipements de pompage	40 à 50
		20 Cabinets et boyaux	10 à 20
		30 Accessoires de protection incendie (extincteurs)	10
		90 Autres systèmes de protection incendie	
	50 Électricité	10 Entrées électriques et distributions principales	30 à 50
		11 Transformateurs électriques	30 à 50
		20 Éclairages et distributions secondaires	25
		21 Appareils d'éclairage des garages	25
		22 Appareils d'éclairage des issues	25
		23 Appareils d'éclairage des aires communes de circulation	20 à 30
		30 Systèmes d'alarme incendie	20
		31 Panneaux d'alarme incendie	20
		32 Composants de détection des réseaux d'alarme incendie	15
		33 Avertisseurs de fumée des unités d'habitation	10
		40 Appareils d'éclairage d'urgence	20
		41 Appareils d'éclairage d'urgence à piles	20
		42 Appareils d'éclairage d'urgence alimentés par le groupe électrogène	20 à 30
		50 Indicateurs lumineux d'issue	20 à 30
		60 Groupes électrogènes	30 à 50
		61 Génératrices	30 à 50

Inventaire				
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Durée de vie théorique	
Groupe majeur d'éléments	Groupe d'éléments	Éléments individuels	médiane	
		62	Inverseurs	25
		63	Réservoirs de mazout	20 à 30
		90	Autres systèmes électriques	25
		91	Provisions périodiques pour maintenir et réparer les systèmes électriques	1
E	Équipements et ameublements	10	Équipements	
		10	Équipements pour l'entretien	
		11	Équipements pour l'entretien des parties communes intérieures	15
		12	Équipements pour l'entretien des aires extérieures (souffleuses à neige, tondeuses, etc.)	10
		13	Tapis et carpettes d'hiver	10
		20	Appareils pour centres de conditionnement physique	15
		30	Compacteurs à déchets	25
		20	Équipements pour véhicules	
		10	Équipements de contrôle des parcs de stationnement	15
		20	Prises pour chauffe-moteurs de véhicule automobile	25
		30	Équipements pour quais de chargement	25
		30	Ameublements	
		10	Ameublements des halls d'entrée et des vestibules des ascenseurs	15
		20	Ameublements des salles communes	15
		30	Ameublements des salles du conseil d'administration	15
		40	Ameublements des espaces à bureau pour l'administration	15
		50	Décorations et œuvres d'art	
		40	Mobiliers extérieurs	
		10	Mobiliers des terrasses communes	15
		20	Bancs de parc	15
		30	Poubelles et récipients pour la récupération	20
		50	Véhicules	
		10	Tracteurs pour l'entretien	15
		20	Automobiles et autobus	10

Inventaire						
Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3		Durée de vie théorique
Groupe majeur d'éléments		Groupe d'éléments		Éléments individuels		médiane
F	Constructions spéciales	10	Centres aquatiques	10	Bassins des piscines	20 à 40
				11	Bassins en béton	30 à 40
				12	Bassins avec toile	10 à 15
				20	Baignoires à remous	15 à 25
				30	Plages	30 à 40
				40	Équipements de traitement d'eau	15
				50	Équipements de traitement d'air	20 à 30
				60	Finis des murs et plafonds des enceintes des centres aquatiques	15
		20	Installations spéciales	10	Finis des murs, plafonds et planchers des centres de conditionnement physique	15
				20	Terrains de squash et de racquetball	20
				30	Terrains de tennis	15
		30	Structures spéciales	10	Pavillons et pergolas	15
				20	Remises	15
				30	Bassins, fontaines et jets d'eau	15
		G	Terrains	10	Chaussées et aires de stationnement	10
20	Bordures					30
30	Signalisation des aires de stationnement					10
20	Surfaces piétonnières			10	Trottoirs et rampes	30
				20	Escaliers et paliers	30
				30	Garde-corps et mains courantes	30
30	Aménagements des terrains			10	Clôtures et barrières	20 à 30
				20	Murs de soutènement	15 à 25
40	Aménagements paysagers			10	Bacs à plantations	10
				20	Arbres, plantes et couvre-sol	25
				30	Systèmes d'irrigation	20

Inventaire						
Niveau 1	Niveau 2		Niveau 3		Durée de vie théorique	
Groupe majeur d'éléments	Groupe d'éléments		Éléments individuels		médiane	
			40	Éclairages paysagers	20	
			50	Panneaux de signalisation	15	
		50	Services de mécanique sur l'emplacement	10	Réseaux d'alimentation et de distribution d'eau potable	30 à 50
				20	Réseaux d'égouts sanitaires	30 à 50
				21	Canalisations	30 à 50
				22	Trous d'homme et regards de nettoyage	30
				30	Égouts pluviaux	30 à 50
				31	Canalisations	30 à 50
				32	Trous d'homme et regards de nettoyage	30
				33	Bassins de captation	30 à 50
				34	Fossés et canaux	30
				90	Autres services de mécanique sur l'emplacement	
		60	Électricité sur l'emplacement	10	Distribution électrique	30
				20	Éclairages extérieurs	20 à 30
				90	Autres services d'électricité sur l'emplacement	

Annexe II - CODE D'ÉTHIQUE

La Loi, et plus particulièrement les articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec* (ci-après appelé « C.c.Q. »), impose la mise en place et le maintien d'un fonds de prévoyance adéquat afin de faire face aux coûts des réparations majeures et remplacement des parties communes d'un immeuble détenu en copropriété divise.

Le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec (ci-après appelé « R.G.C.Q. ») prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Conformément à cet objet, le R.G.C.Q. a entrepris de définir un « *standard pour l'élaboration des études de fonds de prévoyance pour la copropriété au Québec* » (ci-après appelé le « Standard »).

Ce Standard prévoit notamment (art. 1.7) que les études de fonds de prévoyance soient réalisées par un expert agréé (ci-après appelé l'« Expert ») par le R.G.C.Q., selon divers critères et conditions.

Parmi ces critères et conditions se retrouve l'engagement de l'Expert à se soumettre à des règles d'éthique que le présent *Code d'éthique* (ci-après appelé « Code ») a pour objet de définir.

Advenant que les règles établies par le présent Code ne soient pas respectées, le R.G.C.Q. aura la faculté de retirer et/ou de suspendre son agrément à l'Expert en défaut et/ou de soumettre le maintien de cet agrément à diverses conditions, le tout selon les modalités et la procédure également définies par le présent Code.

Les règles instaurées par le présent Code sont indépendantes des obligations, en particulier déontologiques, de l'Expert en sa qualité de membre d'un ordre professionnel (Ordre des architectes du Québec, Ordre des ingénieurs du Québec, Ordre des technologues professionnels du Québec, Ordre des évaluateurs agréés du Québec – ci-après appelés « Ordres »). Elles n'ont aucunement pour objet et/ou pour effet de limiter et/ou de modifier ces obligations et ce, de quelque façon que ce soit.

Conformément au *Code des professions*, les Ordres ont pour principale fonction d'assurer la protection du public. À cette fin, ils doivent notamment contrôler l'exercice de la profession par leurs membres. Le R.G.C.Q. n'a aucunement charge d'une telle mission.

Article 1^{er} : Limites du mandat et compétence

En tout temps, l'Expert agréé doit pratiquer ses activités professionnelles, et plus spécifiquement ses mandats d'études de fonds de prévoyance, selon ses connaissances et en conformité avec le *Code civil du Québec* et toute autre législation pertinente, la déclaration de copropriété, les règlements d'immeuble, les termes du contrat de mandat, ainsi que les règles du présent Code.

Il se tient constamment informé des dernières dispositions législatives et réglementaires susceptibles d'intéresser le domaine de l'étude de fonds de prévoyance.

Article 2 : Formation/expérience

L'Expert agréé et leurs employés et sous-traitant justifient d'une formation et/ou d'une expérience au moins égale à leurs obligations légales. Cette formation et/ou expérience doit être pertinente au domaine de l'étude de fonds de prévoyance.

L'Expert agréé peut se voir requérir de suivre une formation visant la mise à niveau/à jour de ses compétences dans le domaine de l'étude de fonds de prévoyance et ce, afin de rejoindre les standards de l'industrie.

Article 3 : Conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité

L'Expert agréé exerce sa profession, et plus précisément ses mandats d'études de fonds de prévoyance, avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité et avec la conviction que son professionnalisme est le meilleur gage de reconnaissance de la part de ses clients, ses pairs et du public en général.

Article 4 : Conflits d'intérêts

L'Expert agréé doit accomplir ses missions, et particulièrement ses mandats d'études de fonds de prévoyance, avec objectivité, loyauté, impartialité et rigueur. Il ne peut agir à titre d'expert lorsqu'il est en situation de conflit d'intérêts. Pour les fins de l'application du présent Code, est dans une telle situation, notamment mais non limitativement, l'Expert qui :

- directement ou indirectement, est copropriétaire dans l'immeuble détenu en copropriété divise objet de l'expertise et/ou dans la copropriété par phases dont l'immeuble, objet de l'expertise, fait partie intégrante;
- est le conjoint d'un tel copropriétaire;
- est l'un des administrateurs ou l'administrateur unique du syndicat des copropriétaires de l'immeuble détenu en copropriété divise, objet de l'expertise, et/ou d'un syndicat des copropriétaires de la copropriété par phases dont l'immeuble, objet de l'expertise, fait partie intégrante;
- outre le mandat d'expertise, a posé ou a reçu le mandat de poser un ou plusieurs gestes professionnels au bénéfice du syndicat des copropriétaires susmentionné ou d'un copropriétaire de l'immeuble.

Article 5 : Information

L'Expert agréé donne à ses clients et au public en général une information fidèle et complète quant à ses activités professionnelles, aux services qu'il propose, y compris les services rendus à titre complémentaire, aux montants et modes de calcul des rémunérations payées par les clients, à ses compétences et ses qualifications professionnelles.

En particulier et quelle que soit la nature de son intervention, l'Expert agréé ne perçoit aucune rémunération en l'absence d'un mandat écrit et préalable stipulant les conditions de sa mission et la rémunération y associée.

Article 6 : Assurance

Dans le respect de ses obligations professionnelles, l'Expert agréé veille à disposer d'une couverture d'assurance responsabilité civile professionnelle adéquate en regard de ses activités, et spécialement ses mandats d'études de fonds de prévoyance.

Article 7 : Confidentialité/discrétion

L'Expert agréé est tenu à une obligation de confidentialité et de discrétion.

À ce titre et à moins d'autorisation de la Loi, d'un ordre de la Cour et/ou d'autorisation du client, il garde le secret des informations qui lui ont été confiées expressément ou tacitement dans l'exercice de sa profession, qu'il s'agisse d'informations afférentes à la vie privée ou aux activités professionnelles de ses clients et mandants.

Article 8 : Publicité/prospection/concurrence

L'Expert agréé peut utiliser toutes méthodes de publicité ou démarches qu'il juge utiles et à propos dans la prospection et la recherche de clientèles, à la condition que celles-ci, tant dans leur forme que dans leur esprit, soient en harmonie avec les prescriptions légales et/ou réglementaires (notamment déontologiques) et, notamment avec celles du présent Code.

En particulier, la publicité doit être exacte, sincère, sérieuse et nominative. L'Expert agréé exerce ses activités dans le cadre d'une concurrence libre, saine et loyale, reposant sur la qualité du service.

La satisfaction de ses clients étant la meilleure garantie de sa reconnaissance professionnelle, l'Expert agréé travaille en bonne intelligence avec ses confrères, y compris avec ceux qui ne sont pas des experts agréés. Dans ses relations avec ses confrères, il se distingue par la recherche de la collaboration et de la transparence.

Il s'abstient, dans le respect d'une concurrence loyale, de toutes paroles ou actions blessantes ou malveillantes, de toutes démarches ou manœuvres susceptibles de nuire à la situation de ses confrères, de les dénigrer ou de les discréditer.

En particulier, il s'abstient de fournir des éléments d'appréciation manifestement erronés en vue de détourner la clientèle à son profit.

Article 9 : Salariés, sous-traitants et/ou collaborateurs

L'Expert agréé est le garant du respect des règles du présent Code par l'ensemble de ses salariés, sous-traitants et/ou collaborateurs.

Article 10 : Respect du Code

Tout professionnel souhaitant devenir Expert agréé doit notamment prendre connaissance du présent Code préalablement à son agrément. Il s'engage expressément, en son nom et pour le compte de ses salariés, sous-traitants et/ou collaborateurs, à le respecter et à le faire respecter par tous et en toutes occasions et ce, par quelque moyen mis à sa disposition.

Annexe III - RÈGLEMENT DE RÉGIE INTERNE

La Loi, et plus particulièrement les articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec* (ci-après appelé « C.c.Q. »), impose la mise en place et le maintien d'un fonds de prévoyance adéquat afin de faire face aux coûts des réparations majeures et remplacement des parties communes d'un immeuble détenu en copropriété divise.

Le Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec (ci-après appelé le « R.G.C.Q. ») prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Conformément à cet objet, le R.G.C.Q. a entrepris de définir un « *standard pour l'élaboration des études de fonds de prévoyance pour la copropriété au Québec* » (ci-après appelé le « Standard »).

Ce Standard prévoit notamment (art. 1.7) que les études de fonds de prévoyance soient réalisées par un expert agréé (ci-après appelé l'« Expert ») par le R.G.C.Q.

Le présent Règlement de régie interne a pour objet de définir les critères et conditions selon lesquels l'agrément peut être donné et/ou suspendu et/ou retiré.

Article 1^{er} : Pré requis à l'agrément

Seuls peuvent être agréés les membres en règle (paiement des cotisations et primes d'assurance et droit d'exercice entier) des ordres professionnels suivants :

- Ordre des Architectes du Québec (O.A.Q.);
 - Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec (O.E.A.Q.);
 - Ordre des Ingénieurs du Québec (O.I.Q.);
 - Ordre des Technologues Professionnels du Québec (O.T.P.Q.);
- (ci-après appelés ensemble les « **Ordres professionnels** »).

Des personnes morales peuvent également recevoir cet agrément à la condition qu'elles comptent, parmi leurs membres en exercice ou employés, au moins un membre en règle d'un des Ordres professionnels. Ce membre devra être personnellement signataire de tout document y compris rapport liés à l'exécution des mandats d'études de fonds de prévoyance. Ce membre devra également personnellement se rendre physiquement sur les lieux, en autant que cela soit requis pour exécuter les mandats.

Article 2 : Comité des agréments

Le R.G.C.Q. nomme annuellement les membres pouvant siéger sur le Comité des agréments (ci-après le « Comité »).

Le Comité a pour objet d'instruire les demandes d'agrément et le contrôle de leur conformité avec la Procédure d'agrément prévue ci-après.

Article 3 : Procédure d'agrément

Le candidat à l'agrément doit adresser au R.G.C.Q., pour fins de transmission au Comité, les documents suivants :

- le formulaire de demande d'agrément dûment complété;
- une lettre de motivation;
- un curriculum vitae et tout autre document justifiant de son expérience de 5 ans dans le maintien et l'estimation de l'actif immobilier, dont un an dans le secteur de la copropriété divise au Québec (notamment des exemplaires de rapports antérieurs);
- tout document de nature à justifier de sa qualité de membre en règle d'un des Ordres professionnels;
- une liste des sous-traitants avec lequel il fait affaire;
- le paiement des frais d'ouverture et d'analyse de dossier, tel que déterminés de temps à autre par le R.G.C.Q.

Un Comité est formé par le Conseil d'Administration du R.G.C.Q. Il est composé de :

- un représentant de l'Ordre professionnel dont est membre le candidat à l'agrément;
- un représentant des gestionnaires de copropriété ou des copropriétaires;
- un représentant des avocats et notaires.

Le Comité dispose d'un délai de 30 jours pour statuer sur la demande d'agrément. Il peut proroger ce délai pour une nouvelle durée de 30 jours s'il l'estime nécessaire.

Le Comité peut, pour fins d'instruction de la demande d'agrément, désigner une personne, qui devra faire rapport au Comité (ci-après appelé le « Rapporteur »).

Le Rapporteur, ou à défaut le Comité, pour les besoins de l'instruction de la demande d'agrément peut, sous réserve du respect des obligations déontologiques du candidat et, notamment, du respect du secret professionnel auquel il pourrait être astreint :

- poser des questions au candidat à l'admission;
- visiter les bureaux du candidat à l'admission;
- accompagner le candidat à l'admission dans l'exécution de ses mandats;
- demander toute autre mesure d'instruction jugée raisonnable dans les circonstances.

Article 4 : Décisions

Une fois l'instruction close, le Comité peut prendre les décisions qui suivent :

- admettre le candidat;
- refuser le candidat;
- admettre, sous condition, le candidat;
- admettre, de façon restreinte, le candidat.

4.1. Admission

Lorsqu'admis, l'Expert doit s'acquitter de sa cotisation annuelle, laquelle est fixée de temps à autre par le R.G.C.Q.

L'Expert doit également adhérer et s'engager à respecter :

- le présent Règlement;
- le Code d'éthique;
- le Standard;
- toute norme et/ou règle pouvant être édictée de temps à autre par le R.G.C.Q. dans la poursuite de son objet.

De plus, l'Expert doit s'assurer, en faisant les vérifications appropriées auprès de son ordre professionnel, que la police d'assurance responsabilité civile professionnelle (erreurs et omissions) à laquelle il est tenu de souscrire en sa qualité de membre dudit ordre est de nature à couvrir adéquatement pour les risques liés à l'exercice de mandats d'étude de fonds de prévoyance et conforme aux exigences minimales pouvant être décidées de temps à autre par le R.G.C.Q.

4.2. Refus

Le Comité peut refuser purement et simplement l'admission d'un candidat. Le R.G.C.Q., dont l'objet est rappelé en préambule, doit s'assurer du sérieux et de la compétence des experts agréés. Le Comité doit motiver sa décision à cet égard. Les frais d'ouverture et d'analyse de dossier ne sont pas remboursés au candidat refusé. Ils constituent l'indemnisation du temps passé à l'analyse et au traitement de la demande d'admission.

4.3. Admission sous condition

Le Comité peut admettre un candidat, sous une ou plusieurs des conditions qui suivent :

- autoriser le candidat à exercer pendant une période d'une année avec un statut particulier (mentorat);
- suivre une formation reconnue par le R.G.C.Q. et dont les modalités (nombre d'heures, contenu de la formation, etc.) seront déterminées par le Comité;
- toute autre condition jugée raisonnable dans les circonstances.

Ce n'est que lorsque sont réunies toutes et chacune des conditions auxquelles le Comité a soumis l'admission que le candidat devient Expert agréé.

Une fois admis, l'Expert doit suivre les prescrits indiqués à 4.1 ci-dessus.

4.4. Admission restreinte

Le Comité peut admettre un candidat, de façon restreinte à un champ de pratique déterminé.

Une fois admis, l'Expert doit suivre les prescrits indiqués à 4.1 ci-dessus.

Article 5 : Motifs de sanctions

Le R.G.C.Q. se réserve le droit de sanctionner, sur plainte d'un tiers ou de sa propre initiative, un Expert pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

- non-paiement de la cotisation annuelle ou de toute autre somme qui serait légitimement exigée par le R.G.C.Q.;
- non-respect du présent Règlement;
- non-respect du Code d'Éthique;
- non-respect du Standard;
- non-respect de toute norme et/ou règle pouvant être édictée de temps à autre par le R.G.C.Q. dans la poursuite de son objet;
- tout autre motif jugé raisonnable dans les circonstances.

Le R.G.C.Q. peut exercer ce droit, qu'il ait reçu ou non des plaintes concernant l'Expert en cause.

Article 6 : Sanctions et procédure

Les sanctions peuvent être les suivantes :

- retrait ou non-renouvellement de l'agrément;
- suspension de l'agrément; l'Expert dont l'agrément est suspendu ne peut plus poser aucun geste en se prévalant, de manière directe ou indirecte, de sa qualité d'Expert agréé. La suspension est assortie d'une ou plusieurs conditions qui, si elles sont remplies, permettent à l'Expert de recouvrer son agrément;
- toute autre sanction jugée appropriée dans les circonstances.

En ce qui concerne le prononcé des sanctions, la procédure suivante est suivie.

Un Comité de discipline est formé par le Conseil d'Administration du R.G.C.Q. Il est composé de :

- un représentant de l'Ordre professionnel dont est membre l'Expert en cause;
- un représentant des gestionnaires de copropriété ou des copropriétaires;
- un représentant des avocats et notaires.

Aucun de ces représentants ne peut être l'un de ceux ayant siégé sur le Comité ayant abouti à l'admission ou l'admission sous condition de l'Expert en cause.

Le comité prend ses décisions à la majorité des votes, chaque membre ayant un vote.

Une fois formé, le Comité de discipline adresse à l'Expert en cause un avis lui notifiant :

- le fait qu'une ou plusieurs sanctions sont envisagées à son encontre;
- la nature des faits sur la base desquels de telles sanctions sont envisagées;
- convocation à une rencontre au cours de laquelle l'Expert en cause aura le bénéfice de présenter ses observations sur les faits en question.

Après la date et l'heure fixées pour la rencontre et, en conséquence, après avoir entendu et/ou pris connaissance des observations éventuellement formulées par l'Expert en cause, le Comité de discipline donne un second avis à l'Expert en cause lui notifiant :

- soit qu'il a décidé de ne pas prononcer de sanction à son encontre;
- soit qu'il a décidé de prononcer une ou plusieurs sanctions à son encontre. Il lui mentionnera la nature de celles-ci et convoquera l'Expert en cause à une seconde rencontre, au cours de laquelle il pourra présenter ses observations sur les sanctions en question.

Dans le cas de cette seconde hypothèse et, en conséquence, après avoir entendu et/ou pris connaissance des observations éventuellement formulées par l'Expert en cause, le Comité de discipline notifie un avis à ce dernier :

- soit à l'effet qu'il a décidé de ne pas prononcer de sanction à son encontre;
- soit contenant les modalités de la ou des sanctions prononcées à son encontre, de même que la nature de celles-ci.

Article 7 : Modification du Règlement et autres

Le présent Règlement de régie interne, le Code d'éthique, le Standard ou tout autre document émis par le R.G.C.Q. pour les fins mentionnées au préambule peuvent être modifiés.

À cet effet, le R.G.C.Q. convoque une assemblée de tous les experts agréés pour fins de consultation au moyen d'un avis notifié 10 jours à l'avance, contenant l'indication de la modification envisagée et invitant les experts à se présenter pour soumettre leurs observations.

Après avoir recueillies ces éventuelles observations, le R.G.C.Q. adopte la ou les modifications envisagées et éventuellement amendées pour tenir compte des observations susmentionnées.

Article 8 : Non garantie et obligation de prendre fait et cause

Le R.G.C.Q., en donnant son agrément à un Expert, ne se porte aucunement garant de la compétence professionnelle dudit Expert et de la bonne exécution du mandat qui lui est confié par le client.

Advenant que le R.G.C.Q. soit, de quelque manière que ce soit, mise en cause par un ou plusieurs clients de l'Expert, y compris dans le cadre d'une procédure judiciaire, l'Expert aura l'obligation de prendre fait et cause pour le R.G.C.Q. et de le tenir indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre.

L'Expert et/ou son assureur responsabilité civile professionnelle auront également l'obligation d'assumer les frais de la défense du R.G.C.Q.

Annexe IV - MODÈLE DE CHARTE COMPTABLE DES FONDS