



1^{er} SOMMET GESTIONNAIRES EN
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Implanter, ancrer
et rentabiliser
votre démarche DD

Choisir son gestionnaire de copropriété

PAR CLAUDINE HÉBERT . Les Affaires . 04-02-2012

Au Québec, plus de 80 % des immeubles en copropriété comptent moins de 20 portes. Des immeubles qui relèvent principalement d'un mode d'autogestion bénévole.

«Ce n'est pas une raison pour confier à n'importe qui la gestion du bâtiment. Au-delà de la fraude, l'incompétence d'un gestionnaire demeure le plus grand danger qui guette les copropriétaires», avertit l'avocat Yves Joli-Coeur, fondateur du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ).

Cela prend un minimum de connaissances juridiques, comptables et en techniques du bâtiment pour gérer un immeuble, peu importe le nombre de portes, soutient M. Joli-Coeur, qui représente et conseille de nombreux copropriétaires et syndicats dans la défense de leurs droits.

Mais comment éviter les risques qu'un gestionnaire dilapide les fonds du syndicat pour ses besoins personnels ?

«Avant de nommer un gestionnaire, les copropriétaires devraient exiger une attestation de vérification des antécédents criminels. Ce document confirme l'absence de casier judiciaire d'une personne», recommande Yves Joli-Coeur.

Formation continue

Les copropriétaires devraient également vérifier que le gestionnaire désigné possède une assurance de responsabilité civile suffisante, en cas d'erreurs ou d'omissions. Évidemment, le niveau de scolarité et les expériences de travail en gestion devraient figurer parmi les critères de sélection. «D'ailleurs, un bon gestionnaire de copropriété devrait participer à des formations continues, à des activités et événements qui traitent de la gestion de copropriété», explique M. Joli-Coeur.

À cet effet, les copropriétaires bénéficient de plus en plus d'aide et de conseils. Outre les services du RGCCQ, la Corporation professionnelle des gérants de copropriété du Québec (CORGEC), l'Association des syndicats de copropriété du Québec et la Fédération des copropriétaires du Québec fournissent documents et informations aux gestionnaires et copropriétaires. Même la Banque Scotia a développé un plan pour les gestionnaires de copropriété.

Cela dit, on ne se presse pas aux portes pour occuper le poste de gestionnaire d'immeuble. La plupart des acheteurs de copropriété le font parce que, justement, ils ne veulent plus avoir à se soucier du toit qui coule, du gazon, du déneigement...

Au cours des cinq dernières années, la CORGEC a noté une dizaine de cas de fraude ou d'irrégularités. La plupart se sont réglés à l'amiable.

QUÉBEC SONGE À LÉGIFÉRER

Largelement médiatisé l'automne dernier, le cas du gestionnaire immobilier Jacques F. Paquet, qui se serait approprié sans droit les sommes de quatre syndicats de copropriété (un peu plus de 150 000 \$), rappelle aux nombreux copropriétaires qu'ils ont intérêt à surveiller les finances de leur immeuble.

«Il a également incité le ministre de la Justice à encadrer la copropriété divise», se réjouit le directeur général de la Corporation professionnelle des gérants de copropriété du Québec (CORGEC). Sylvain Clermont prévoit justement proposer un projet de loi à cet égard l'automne prochain.

C'est que, même s'il a été radié de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA) et qu'il est accusé de détournement de fonds, aucune loi ou réglementation n'interdit à Jacques F. Paquet de continuer d'agir comme gestionnaire de copropriété.

Plutôt inquiétant, alors que près du tiers des nouveaux chantiers sont des immeubles et environ 5 % des logements sont des copropriétés divisées (condos) au Québec. Et selon l'Institut de la statistique du Québec, cette proportion devrait grimper aux alentours de 11 % d'ici 2031.

Les solutions proposées ? L'ADMA souhaite devenir un ordre professionnel avec acte exclusif afin de mieux encadrer le travail de ses membres, dont celui des gestionnaires de propriété.

«Les compétences, les connaissances et les habiletés du gestionnaire de copropriété, administrateur agréé, seraient encadrées selon un code de déontologie, un règlement sur la comptabilité en fidéicommis et le Code des professions du Québec», explique Chantal Dalpé, présidente de l'ADMA. Et en cas de fraude, les victimes seraient protégées par le fonds d'indemnisation de l'Ordre.

De côté de la CORGEC. Sylvain Clermont penche plutôt en faveur de l'émission d'un certificat d'accréditation, qui obligerait le gestionnaire à respecter un code d'éthique, à se doter d'une assurance responsabilité et, surtout, à créer deux comptes de banque distincts (fonds de prévoyance et fonds d'exploitation) avec signature obligatoire de deux administrateurs, en excluant la sienne.