

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

AU

**REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES DU 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

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.

27 mars 2014

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	4
1.5 Projection économique	4
1.6 Composantes du fonds de prévoyance	5
1.7 Expert	5
1.8 Agrément	5
1.9 Coût de remplacement	5
1.10 Honoraires professionnels	5
1.11 Allocation annuelle.....	6
1.12 Allocations.....	6
1.13 Dépenses d'entretien	6
1.14 Rapport de réception des parties communes.....	6
2. Documents requis à l'étude du fonds de prévoyance.....	6
3. Détermination des grands groupes des composantes de l'immeuble.....	7
4. Inventaire	7
5. Durée du cycle de vie des composantes.....	7
6. Taux d'inflation anticipé.....	8
7. Taux d'intérêt sur le placement.....	8
8. Pour l'utilisateur.....	8
9. Mise à jour de l'étude du fonds de prévoyance	9
Conclusion.....	9
Recommandations	10
Remerciements	10
Annexe – Tableau de classification conformément à la norme Unifomat II.....	11

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, ces articles, 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 opportun les sommes soient disponibles pour effectuer les remplacements ou les réparations majeures des composantes 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 composantes 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.

Les membres du comité se sont penchés sur la possibilité d'établir 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 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.

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.

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 composantes 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 composantes. 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 de garantie. Il prévoit le suivi des travaux à venir aux termes du plan de gestion de l'actif. Il établit, de façon sommaire, les procédures à suivre au chapitre de l'entretien de chacune de ces composantes. Les éléments sélectionnés dans cette section sont des composantes requérant un entretien, et ce, afin d'augmenter leur efficacité et d'assurer leur durée de vie prévisible. Le coût de remplacement des composantes se retrouvera dans le FDP à la fin de leur durée de vie. Le fait que le remplacement d'une composante figure au FDP n'empêche pas son entretien pour maintenir une durée de vie optimale. 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.

1.4 Certificat d'état d'immeuble

Le certificat d'état d'immeuble est un rapport basé sur une inspection exhaustive de toutes les composantes 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 différentes composantes de l'immeuble et prendre en considération ces observations dans la prévention des réactions possibles des composantes 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 composantes qui devront éventuellement être mises aux normes, si connues 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 composantes de l'immeuble. Ces annuités sont basées sur des coûts standardisés de l'industrie de la construction. 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 de 60 ans dans le calcul des sommes requises afin de couvrir les cycles de vie complets des composantes; de cette manière le FDP disposera des

sommes nécessaires au moment du remplacement des composantes qui ont une plus longue durée de vie. Une version électronique du chiffrer, 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), devrait 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.

1.6 Composantes du fonds de prévoyance

Tous les éléments des parties communes (liste exhaustive) d'une copropriété dont le remplacement est prévisible à court, à moyen et à long terme constituent les composantes du FDP. Celles-ci touchent différentes catégories des espaces communs, dont l'enveloppe du bâtiment, les équipements mécaniques, les finis intérieurs, les aménagements extérieurs, les biens meubles (mobilier intérieur et extérieur, tracteur, etc.). Dans une étape ultérieure, un canevas universel des composantes devrait être élaboré en s'inspirant de celui développé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement⁴.

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. Un comité d'experts devra se pencher pour déterminer les obligations de l'expert.

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. Un comité d'experts devra se pencher pour déterminer les obligations et les devoirs de l'expert.

1.9 Coût de remplacement

Il s'agit du coût global pour remplacer une composante au moment de l'étude du fonds de prévoyance. L'analyse du coût de remplacement doit prendre en considération la vie restante de la composante. Elle doit également tenir compte, dans certains cas, de la planification de travaux majeurs à effectuer sur une composante afin de retarder de façon significative son remplacement. Le coût du remplacement de la composante 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 devrait 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.

⁴ *Manuel de planification du remplacement d'immobilisations. Édition à l'intention des organismes de logements coopératifs et sans but lucratif*, 2003. SCHL.

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

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 composantes 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 de composante 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 Allocations

Certaines composantes 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 inclura des allocations pour des réparations majeures ou un remplacement partiel de ce type de composantes en fonction de l'état constaté de la composante et de son expérience.

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 composantes; elles relèvent plus de l'entretien usuel de l'immeuble comme 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 de construction et de conception 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'une composante 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.

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

À l'aide des documents suivants, déterminer les espaces communs ainsi que les composantes partagées avec d'autres syndicats :

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);
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.

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

La présentation de chacune des composantes 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 II⁶ ou l'équivalent, selon le niveau de détail défini (niveaux 1, 2, 3 ou 4). Ainsi, tous les rapports seront uniformisés sur une même référence, peu importe l'expert :

1. Enveloppe du bâtiment (toiture, parement extérieur, fenestration, garde-corps, scellant, membrane d'étanchéité, etc.);
2. Fini intérieur (revêtement de sol, papier peint, peinture, piscine, etc.);
3. Mécanique (ascenseur, moteur, climatisation, ventilation, récupérateur de chaleur, chauffage, presse-rebuts, etc.);
4. Plomberie (tuyauterie, chauffe-eau, drainage, etc.);
5. Électricité (distribution du système électrique, interphone, appareils d'éclairage, etc.);
6. Protection incendie (contrôle d'accès, caméras, système d'alarme, gicleurs, etc.);
7. Aménagement extérieur (pavage, piscine, terrasse, clôture, mobilier urbain, etc.);
8. Structure (ancrage au toit, membranes, balcons);
9. Biens meubles (équipements de gymnase, tracteur, etc.).

Le tableau des catégories Uniformat II, niveau 3, est présenté en annexe à titre d'exemple.

L'expert devra faire en sorte que les composantes des parties communes à usage restreint soient clairement identifiées à l'étude, ainsi que les annuités requises pour le remplacement.

4. Inventaire

Il s'avère indispensable de procéder à un inventaire exhaustif des composantes des parties communes, qu'elles soient à usage restreint ou non. Ce recensement accompagné de l'inspection visuelle est crucial pour déterminer les composantes visées 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 chacune des composantes. 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, pourra ajouter à la liste des composantes déterminées selon le standard Uniformat II ou l'équivalent, certains éléments considérés comme des « options », afin de bonifier ou de moduler l'inventaire selon les besoins et l'ampleur de l'immeuble et de ses parties communes.

5. Durée du cycle de vie des composantes

Il importe de déterminer le cycle de vie des composantes 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 composantes. Le promoteur d'une copropriété qui en est l'administrateur provisoire devrait instituer une étude de fonds de prévoyance⁷.

⁶ 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*.

⁷ Rapport du Comité consultatif sur la copropriété, novembre 2012.

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 certaines composantes en fonction des réalités des occupants et de l'usage du bâtiment. Par exemple, la fréquence de remplacement des composantes 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.

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 chacune des composantes. 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 composantes.

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 disponibles qui s'offrent à l'expert, il y a par exemple les obligations négociables et encaissables du gouvernement canadien 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 structurée 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 composantes.

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 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. Exemples : lavage annuel de la moquette des couloirs = budget d'exploitation, remplacement de la moquette après 12 ans = budget FDP; retouches de peinture annuelle dans les espaces communs = budget d'exploitation, peinture complète (murs, plafond, portes) tous les 12 ans = budget FDP.
3. Les composantes exclues du calcul du FDP devront apparaître clairement.
4. Les utilisateurs doivent être en mesure d'inscrire annuellement dans le chiffrier 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 chiffrier 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 une composante à l'année prévue ne fait pas en sorte que

celle-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, tels 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 national du bâtiment 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.

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 gouffre⁸.

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 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 copropriété⁹, 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.

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.

⁸ La source provient du livre de M^e Yves Joli-Cœur *Le fonds de prévoyance : gage de réussite en copropriété*, Montréal : Wilson & Lafleur, 2008.

⁹ Voir note 4.

Recommandations

Les membres du comité sont d'avis :

1. 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 composantes, soit une période d'environ 60 ans;
2. Que l'agrément de l'expert soit requis;
3. 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;
4. Qu'un comité d'experts soit formé pour établir les prérequis pour l'agrégation d'un expert et ses obligations.
5. Que les experts agréés soient indépendants de toutes firmes de construction, de fabrication et de distribution matériaux;
6. Qu'une grille standard (*listing*) pour tout type d'immeuble identifiant les composantes présentes soit réalisée par un comité d'experts et basée sur Uniformat II ou l'équivalent;
7. Que le RGCQ mette à la disposition des experts un blogue qui servirait de lieu d'échange et d'information en matière de copropriété;
8. Qu'un comité d'experts soit formé pour déterminer la fourchette des cycles de vie théorique des différentes composantes de l'immeuble;
9. Qu'une version plus simple pourrait être conçue pour les immeubles de moins de 20 unités de copropriété qui n'ont que très peu de composantes. La durée de vie théorique des composantes (modélisation) et non l'appréciation de la durée de vie restante servirait de base à cette version simplifiée;
10. Qu'une réunion annuelle des experts ait lieu 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 et Réjean Touchette 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 – Tableau de classification conformément à la norme Uniformat II

	Niveau 1 Groupe majeur d'éléments		Niveau 2 Groupe d'éléments		Niveau 3 Éléments individuels
A	INFRASTRUCTURE	A10	Fondations	A1010	Fondations standards
				A1020	Fondations spéciales
				A1030	Dalle inférieure
		A20	Construction de sous-sol	A2010	Excavation de sous-sol
				A2020	Murs de sous-sol
B	SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE	B10	Superstructure	B1010	Construction de plancher
				B1020	Construction de toiture
		B20	Enveloppe extérieure	B2010	Murs extérieurs
				B2020	Fenêtres extérieures
				B2030	Portes extérieures
		B30	Toit	B3010	Couverture
				B3020	Ouvertures de toit
C	AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT	C10	Construction intérieure	C1010	Cloisons
				C1020	Portes intérieures
				C1030	Accessoires intégrés
		C20	Escaliers	C2010	Construction d'escaliers
				C2020	Finitions d'escaliers
		C30	Finitions intérieures	C3010	Finitions de mur
				C3020	Finitions de plancher
				C3030	Finitions de plafond
D	SERVICES	D10	Moyens de transport	D1010	Ascenseurs et monte-charge
				D1020	Escaliers mécaniques et trottoirs roulants
				D1030	Autres systèmes de transport
		D20	Plomberie	D2010	Appareils de plomberie
				D2020	Réseau d'eau domestique
				D2030	Réseau de drainage sanitaire
				D2040	Réseau de drainage pluvial
				D2090	Autre système de plomberie
		D30	Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA)	D3010	Source d'énergie
				D3020	Système de production de chaleur
				D3030	Système de production de froid
				D3040	Distribution de CVCA
				D3050	Unités autonomes ou monoblocs
				D3060	Régulation et instrumentation
				D3070	Essai et réglage des systèmes
				D3090	Autres systèmes ou équipement de CVCA
		D40	Protection incendie	D4010	Gicleurs
				D4020	Canalisations et robinets d'incendie
				D4030	Accessoires de protection incendie
				D4090	Autres systèmes de protection incendie
		D50	Électricité	D5010	Service et distribution électrique
D5020	Éclairage et distribution secondaire				
D5030	Communication et sécurité				
D5090	Autres systèmes électriques				
F	CONSTRUCTION SPÉCIALE ET DÉMOLITION	F10	Construction spéciale	F1010	Structure spéciale
				F1020	Sous-ensembles intégrés
				F1030	Système spécial de construction
				F1040	Installation spéciale
				F1050	Instrumentation et régulation spéciales
		F20	Démolition sélective de bâtiment	F2010	Démantèlement d'éléments de bâtiment
				F2020	Élimination de produits dangereux
G	AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT	G10	Préparation d'emplacement	G1010	Déblaiement d'emplacement

	Niveau 1 Groupe majeur d'éléments		Niveau 2 Groupe d'éléments		Niveau 3 Éléments individuels
				G1020	Déplacements et démolition sur l'emplacement
				G1030	Terrassement d'emplacement
				G1040	Décontamination d'emplacement
		G20	Amélioration d'emplacement	G2010	Chaussée
				G2020	Aire de stationnement
				G2030	Surface piétonnière
				G2040	Aménagement d'emplacement
				G2050	Aménagement paysager
		G30	Services de mécanique sur l'emplacement	G3010	Alimentation en eau
				G3020	Égout sanitaire
				G3030	Égout pluvial
				G3040	Distribution de chauffage
				G3050	Distribution de refroidissement
				G3060	Distribution de combustible
				G3090	Autres services de mécanique sur l'emplacement
		G40	Service d'électricité sur l'emplacement	G4010	Distribution d'électricité
				G4020	Éclairage d'emplacement
				G4030	Communication et sécurité sur l'emplacement
				G4040	Autres services d'électricité sur l'emplacement
		G90	Autre construction sur l'emplacement	G9010	Tunnels piétonniers et de service
				G9090	Autres systèmes sur l'emplacement