

PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISES

UNE PREMIÈRE ÉTUDE D'INTÉRÊT INTERNATIONAL GRÂCE AUX MEMBRES DU RGCQ



La toute première étude d'intérêt international sur la gouvernance des petites copropriétés divisées a été réalisée au Québec, par des chercheurs de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal, et grâce à la participation des membres du RGCQ.

Évaluation

Valeur à des fins d'assurance

Fonds de prévoyance

Valeur marchande

Grande région de Québec : 418 654-0180

Sans frais : 1 866 655-2634

info@drha.qc.ca

www.dericohurtubise.qc.ca



DERICO HURTUBISE
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

30 ans
de valeurs sûres

Dossier exclusif



Le nombre de copropriétés divisées ne cesse d'augmenter partout au Québec, avec une dominance des copropriétés de petite taille. En effet, plus de 90 % des immeubles en copropriété sont des petits immeubles comptant moins de 21 unités. Dans les quartiers urbains, par exemple, il y a un grand nombre de copropriétés de deux ou trois unités. Les municipalités proposent de plus en plus des projets immobiliers regroupant des petites copropriétés de huit à dix unités autour de parcs et de jardins communautaires, car cette option est pour les familles un compromis acceptable entre la grande tour d'habitation et le rêve de la résidence unifamiliale – en plus d'être accessible d'un point de vue financier, particulièrement pour les premiers acheteurs.

Or, jusqu'à tout récemment, aucune donnée scientifique ne permettait de comprendre le fonctionnement et la gouvernance des petites copropriétés divisées – ni au Québec ni ailleurs dans le monde.

Quelle que soit leur taille, toutes les copropriétés sont régies par les mêmes lois et soumises aux mêmes obligations. Il est donc envisageable que l'application du même modèle de gouvernance pose problème dans les petites copropriétés : le nombre de copropriétaires y étant faible, ceux-ci ne disposent pas du même potentiel de recrutement de candidats compétents pour pourvoir aux postes d'administrateurs du syndicat de copropriété. Pour obtenir une réponse, il fallait *enfin* poser une question.

Les problèmes de maîtrise et d'application
d'un modèle universel de gouvernance
constituent-ils un risque asymétrique
personnel et financier pour les
copropriétaires des petites copropriétés ?

C'est ce qu'a voulu déterminer la docteure ès sciences Micheline Renault, professeure-chercheuse au Département des sciences comptables de l'ESG-UQAM. Celle qui est également MBA et CPA s'est adjoint un collègue statisticien talentueux, Patrick Coulombe, Ph. D., pour faire parler les données recueillies par sondage auprès de 325 copropriétaires de petites copropriétés divisées, membres du RGCCQ.

Pour faire état de cette première étude d'envergure mondiale, Condoliation a donné la parole aux chercheurs. Les textes qui suivent ont été rédigés par Micheline Renault, docteure ès sciences, MBA, CPA, et Patrick Coulombe, Ph. D.

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de
maçonnerie et autres travaux
de réparation de l'enveloppe
de bâtiment.

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

DES DONNÉES PRÉCIEUSES : UN PORTRAIT DE LA VIE DANS LES PETITES COPROPRIÉTÉS

par **Micheline Renault**, docteure ès sciences, MBA, CPA et **Patrick Coulombe**, Ph. D.
École des sciences de la gestion, Université du Québec
à Montréal (ESG UQAM)

Les objectifs de l'étude visaient à mieux connaître les particularités de la vie des copropriétaires en petites copropriétés autogérées. Pour les besoins de l'étude, une petite copropriété était définie dans le questionnaire comme une copropriété en autogestion de moins de 20 unités.

En plus de documenter la gestion des petites copropriétés, cette étude permet aux copropriétaires de s'identifier à un groupe qui possède des caractéristiques similaires aux siennes pour trouver des repères et des éléments comparables et de mieux cibler leurs besoins.

Le sondage sur l'administration et la gestion des petites copropriétés comptait 56 questions. Ses premières questions portaient sur les copropriétaires, l'architecture de l'immeuble et le conseil d'administration. Suivait un bloc de questions à caractère administratif portant sur le respect des documents légaux, l'adhésion à de bonnes pratiques de gestion et la qualité des relations au sein de la copropriété (entre le conseil d'administration et les copropriétaires ainsi qu'entre les copropriétaires, les deux statuts pouvant à la limite se confondre dans le cas des très petites copropriétés).



À tous les répondants : Merci! Nous voulons dire un grand MERCI aux membres du RGCQ qui ont généreusement répondu au sondage en ligne. Vous avez ainsi rendu possible la publication des résultats que vous lisez aujourd'hui. Au total, vous avez été 325 copropriétaires membres du RGCQ à avoir répondu au sondage. Sans vous, ce travail n'aurait pu être réalisé. 

**Votre véritable passionné
de l'assurance copropriété**

Samuel Paquette
514 374-9944 x 102
spaquette@gaudreauassurances.com



SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion
Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance
Comptabilité
Gestion de projets
Consultation auprès de syndicats
en difficulté

HPDG
associés inc

Tél.: 514 276-8717
Télécopieur : 514 276-8797
info@hpdg.ca / www.hpdg.ca
405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, Qc
H3N 1M3

Dossier exclusif



L'hypothèse, les questions de recherche et... la conclusion

L'hypothèse de départ

L'ACHAT D'UNE UNITÉ DANS UNE COPROPRIÉTÉ
DE PETITE TAILLE REPRÉSENTE UN RISQUE
ASYMÉTRIQUE PERSONNEL ET FINANCIER
POUR LES ACHETEURS POTENTIELS.

La première méthode d'analyse statistique que nous avons utilisée, l'analyse par groupes, repose sur la tentative de classement, d'organisation de l'ensemble des données en des groupes. Les données ont fait émerger **deux groupes d'appartenance** permettant à un copropriétaire de se reconnaître :

1. L'architecture de l'immeuble,
2. La structure du conseil d'administration.

La deuxième méthode d'analyse statistique que nous avons choisie est la régression linéaire et logistique. Elle aide un copropriétaire à poser un certain diagnostic sur l'estimation du risque encouru par l'achat d'une unité en petite copropriété. Cette méthode permet d'établir et de quantifier l'intensité de relations constatées entre des variables. Dans notre cas, il s'agit de celles entre les groupes d'appartenance identifiés ci-dessus et des variables représentatives de problèmes mentionnés par les répondants dans le sondage.

La séquence des deux analyses – extractions de groupes d'immeubles et d'administrations, puis mise en lien avec les problèmes des copropriétaires – a soulevé la question de l'influence du profil de l'immeuble sur quelques-unes ou plusieurs des données provenant des résultats du sondage.

La première question de recherche

Le profil de l'immeuble a-t-il un impact sur les risques spécifiques encourus par l'acheteur d'une unité dans une petite copropriété?

Pour faire suite à la première question de recherche, nous nous sommes interrogés sur l'influence du profil de conseil d'administration sur quelques-unes ou plusieurs des données provenant des résultats du sondage.

La deuxième question de recherche

Le profil du conseil d'administration a-t-il un impact sur les risques spécifiques encourus par l'acheteur d'une unité dans une petite copropriété?

La conclusion

Une bonne gouvernance, plus précisément un bon conseil d'administration, réduit considérablement les risques personnels et

financiers des copropriétaires d'une petite copropriété. À l'inverse, une gouvernance approximative, qui fait fi des meilleures pratiques, crée presque toujours un milieu de vie où les tensions, les frustrations et les risques sont le lot du quotidien. Le type d'immeuble n'est quant à lui pas porteur de risques.

Si cela semble évident, aucune donnée scientifique ne confirmait encore cette hypothèse. Il ne s'agissait que d'impressions, de témoignages et de perceptions, celles-ci n'étant pas des sources fiables, empiriques et objectives sur lesquelles s'appuyer pour étudier la gouvernance au sein des petites copropriétés. Les données ont parlé, et nous pouvons dorénavant affirmer qu'il y a là un champ d'études complexe et pertinent. □



RÉFECTION DE BÉTON

STATIONNEMENTS, BALCONS ET PLUS!



COMMERCIAL, INDUSTRIEL ET MULTI-RÉSIDENTIEL

- Réfection de stationnements
- Démolition robotisée de béton
- Réfection de façades et de balcons en béton
- Membrane d'imperméabilisation
- Colmatage et injection de fissures
- Projets clés en main



450 664-4989
301, rue Legault, Blainville
(Québec) J7C 0Y1
RBQ : 5784-1280-01

formaplus.ca



DES DONNÉES QUI PARLENT D'ELLES-MÊMES

Les profils d'immeubles des petites copropriétés divises

La méthode de l'analyse statistique par groupe a permis de générer deux profils d'architecture d'immeubles parmi les petites copropriétés divises.

Profil de type 1 : unités homogènes (65 % des répondants)

Des unités homogènes ont peu de différences entre elles et se trouvent dans des immeubles où l'architecture s'apparente à celle des petits immeubles de type « bloc appartements ». Toujours selon l'analyse des données, il semblerait que la présence d'un stationnement intérieur soit un signe révélateur que l'immeuble est de configuration disparate.

SCHÉMA 1
Différences entre les types d'immeubles

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE	PROFIL DE TYPE 1	PROFIL DE TYPE 2
	UNITÉS HOMOGÈNES	UNITÉS DISPARATES
Stationnement intérieur	❌	✅
Unités homogènes	✅	❌
		1. Superficie 2. Terrasse 3. Fenêtres 4. Jardin 5. Verrières

Profil de type 2 : unités disparates (35 % des répondants)

Dans les immeubles composés d'unités disparates, il existe des différences considérables entre la superficie des unités, le nombre et l'architecture des fenêtres ainsi que la présence de terrasses, de verrières et de jardins. D'autres caractéristiques se sont également révélées non significatives, c'est-à-dire statistiquement non différentielles entre les deux profils, comme un ascenseur, un gymnase, une piscine, un sauna et autres.

Les profils de conseil d'administration dans les petites copropriétés divises

La méthode d'analyse statistique par groupe nous a permis d'identifier une deuxième forme de regroupement de données, cette fois-ci par profils de conseils d'administration et d'administrateurs.

Profil de type 1 : administration plus structurée (45 % des répondants)

Le profil d'administration de type 1 se distingue par une gestion diligente, proactive des réparations et autres travaux d'entretien, et une budgétisation des travaux majeurs. Bref, par une administration qui recoupe plusieurs des éléments jugés favorables en gestion de risque de toute organisation.

D'après les données extraites du sondage, ces administrateurs diffusent plus de documents pour expliquer et appuyer leurs décisions et rédigent des procès-verbaux après les assemblées. Les répondants de ce profil ont également affirmé que les assemblées menées par les administrateurs de type 1 étaient plus constructives et que le climat était favorable aux échanges et aux discussions. Ces données retiennent l'attention, car la preuve n'est plus à faire qu'un climat de discussion favorable en assemblée a comme répercussion un climat agréable dans la vie quotidienne de l'immeuble.

SCHEMA 2**Différences entre les types d'administration**

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE	PROFIL DE TYPE 1	PROFIL DE TYPE 2
	ADMINISTRATION PLUS STRUCTURÉE	ADMINISTRATION MOINS STRUCTURÉE
▪ Inclut un ou des membres possédant des compétences professionnelles en gestion	✓	✗
▪ Forme des conseils d'administration mixtes ou masculins	✓	✗
▪ Assure la rotation des administrateurs	✓	✗
▪ Élit les administrateurs sur la base de critères	✓	✗
▪ Connaît et se conforme à la déclaration	✓	✗
▪ Est à l'écoute des copropriétaires	✓	✗
▪ Suit des formations	✓	✗
▪ Mène des assemblées constructives et informatives	✓	✗
▪ Exerce une gestion proactive des travaux	✓	✗

Profil de type 2 : administration moins structurée (55 % des répondants)

Les administrations de type 2 se démarquent par des caractéristiques communes que sont l'autocratie, la permanence des mandats, le non-respect de la déclaration de copropriété et la négligence dans l'entretien et la conservation de l'immeuble.

Il est en effet perturbant de constater que les administrateurs du profil de type 2 sont en place depuis des années, mais, paradoxalement, connaissent et appliquent le moins la déclaration de copropriété. De plus, ces administrateurs ne suivent pas de formation et agissent en réaction, par obligation, lorsque

des signes évidents de la détérioration de l'immeuble apparaissent, en recourant aux cotisations spéciales en l'absence d'un budget dûment préparé. Dans les conseils d'administration de type 2, la documentation est en effet déficiente, voire absente, ce qui nuit à la prise de décision du conseil d'administration comme à celle d'un potentiel acheteur.

Ce profil de conseil d'administration en petite copropriété, moins structuré, est celui de plus de la moitié des répondants. La préoccupation au cœur de cette recherche n'est donc pas marginale. 



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent, et bronze

**NOUS DESSERVONS**

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montréal)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie

Un *Allié*
sur qui vous pouvez compter !

4305, boulevard Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8

WWW.LAUCANDRIQUE.COM

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA



QUELS LIENS ENTRE LES PROFILS ET LES PROBLÈMES RENCONTRÉS EN COPROPRIÉTÉ?

Le sondage a aussi abordé les problèmes fréquemment rencontrés en copropriété. Nous avons choisi d'utiliser la méthode d'analyse statistique de la régression linéaire et logistique pour estimer le degré de corrélation entre les profils des copropriétés et les problèmes mentionnés.

Les problèmes les plus souvent rapportés par les copropriétaires concernent l'application de la déclaration de copropriété (39 % des répondants) et le bruit (32 % des répondants), ainsi que la répartition du coût de travaux entre les unités (20 % des répondants).

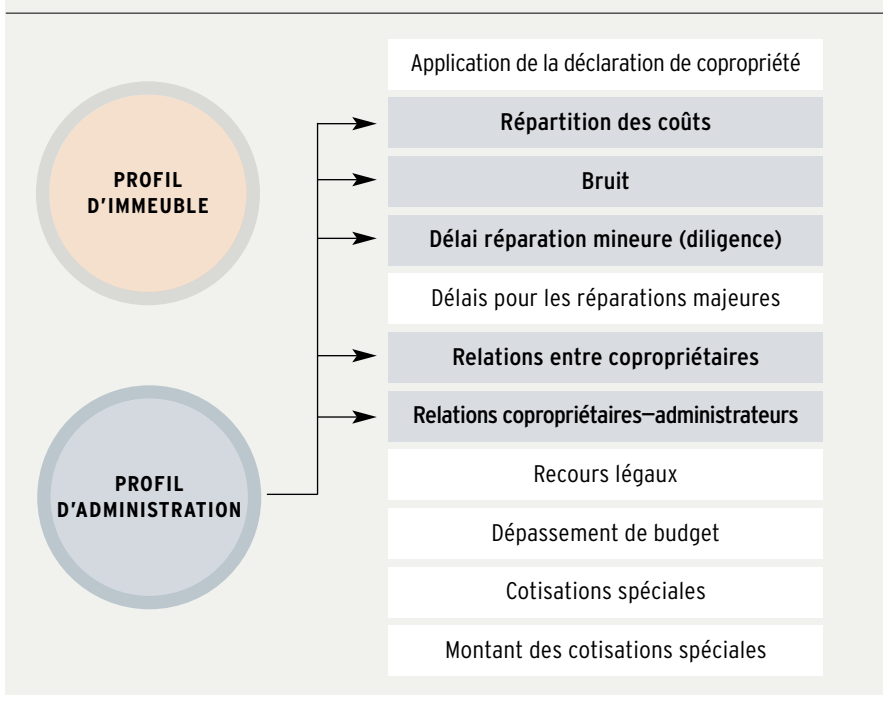
Les administrateurs ont l'obligation délicate de gérer les travaux et les réparations de la copropriété. Les copropriétaires rapportent souvent des délais importants pour obtenir des réparations à la copropriété, que ces réparations soient mineures ou majeures. Dans le cas des réparations mineures, près de la moitié des répondants (46 %) ont déclaré un délai de quelques semaines ou plus, allant même jusqu'à plus d'une année (2 %). La situation décrite est très semblable pour les réparations majeures : la moitié des répondants (50 %) ont affirmé que les délais sont de quelques mois ou plus, s'étirant souvent à plus d'une année (10 % des répondants). Lorsque la copropriété a nécessité des travaux majeurs dans les cinq dernières années, les coûts des travaux ont excédé le budget dans 23 % des cas, et des contributions spéciales ont été exigées des copropriétaires dans 67 % des cas. Ces cotisations inattendues, mais obligatoires, étaient souvent sous les 20 000 \$ (57 % des cas), mais pouvaient se situer entre 20 000 \$ et 60 000 \$ (25 % des cas), et parfois même atteindre les 200 000 \$ ou plus (5 % des cas).

Au plan humain, les relations entre copropriétaires sont parfois moins que cordiales : 17 % des répondants ont déclaré que les relations entre administrateurs et copropriétaires sont conflictuelles, alors que cette proportion s'élève à 25 % pour ce qui est des relations entre copropriétaires.

Enfin, un nombre non négligeable de répondants (10 %) ont affirmé qu'au cours des dernières années, une situation plus regrettable s'était produite, soit que des copropriétaires ont intenté des recours légaux contre le syndicat ou les administrateurs.

SCHÉMA 3

Résumé visuel de l'effet de l'immeuble et de l'administration sur les difficultés et problèmes vécus par les copropriétaires



Aucun lien entre le profil de l'immeuble et les problèmes en copropriété

Nous pouvons tirer d'emblée une conclusion sur un premier groupe d'analyse : nous n'avons pas identifié de relation significative entre les problèmes relevés dans le sondage et les types de profils d'immeubles. Autrement dit, sur la base de notre étude, il n'y aurait pas de relation entre le type d'immeuble et les problèmes identifiés par les copropriétaires.

Des liens évidents entre le profil du conseil d'administration et les problèmes en copropriété

Nous constatons des relations significatives (corrélations) entre cinq des problèmes relevés dans le sondage et le profil des conseils d'administration : la diligence dans la prévention de la dégradation de l'immeuble, la répartition des coûts, le bruit, les relations entre les copro-

PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES

propriétaires et les relations entre les copropriétaires et les administrateurs. Ces problèmes recoupent les grands pans de la mission d'un conseil d'administration de copropriété, soit la conservation et la préservation du bâtiment, le respect de la déclaration de copropriété et le maintien d'une qualité de vie (relationnelle et matérielle) au sein de la copropriété.

Loin de l'anecdote, les résultats obtenus sont des plus intéressants et pertinents, puisqu'ils montrent l'importance d'une bonne administration pour réduire les risques personnels et financiers dans une copropriété, même de petite taille.

En résumé, le profil d'administration est le seul prédicteur des difficultés rapportées par les copropriétaires. Au total, nous avons trouvé un effet significatif du profil d'administration de la copropriété sur 5 des 11 problèmes que nous avons explorés dans cette étude (c'est-à-dire près de la moitié des problèmes). À l'inverse, une fois que l'on tient compte du profil d'administration, le profil de l'immeuble dans lequel les copropriétaires habitent n'a pas d'impact sur les problèmes qui y sont rapportés. Si le type d'administration n'avait pas d'effet sur les problèmes vécus par les copropriétaires, au plan statistique, on s'attendrait à constater qu'il influe sur seulement 5 % des problèmes (1/20); or, nous avons constaté qu'il influe plutôt sur 45 % (5/11), ce qui révèle un effet énorme du type d'administration sur les problèmes que vivent les copropriétaires. ▣

Les limites de l'étude

Il s'agit ici, à notre connaissance, de la première étude réalisée sur le sujet du risque spécifique encouru par l'acquéreur d'une unité dans une petite copropriété. C'est une étude exploratoire, incluant une diversité de thèmes, qui mérite d'être suivie par d'autres études ciblant mieux les préoccupations de cette niche de la discipline immobilière.

Dans le présent cas, 75 % des répondants sont des administrateurs, ce qui comporte un biais par rapport à l'ensemble des copropriétaires résidant en petite copropriété. Nous en convenons et souhaitons que le questionnaire soit repris et distribué à l'ensemble de cette strate de copropriétaires. Une question qui aurait pu être posée est l'enthousiasme à assumer cette charge. On pourrait penser que les répondants ont tous enjolivé leurs réponses, ce que les résultats du sondage ne montrent pas, puisque l'analyse statistique des données a permis de générer une démarcation dominante entre les copropriétés sur la base des conseils d'administration.

AS A AUBERT SYLVAIN
+ ASSOCIÉS INC.
Évaluateurs agréés



COÛT DE RECONSTRUCTION POUR ASSURANCE

AUTRES SERVICES D'ÉVALUATION :

COMMERCIAL - INDUSTRIEL
COMPLEXES MULTIFAMILIAUX

Denys Aubert
Évaluateur agréé

418 877-7777

1 866 373-3883 sans frais

Partout au Québec

Depuis 1983

info@aubertsylvain.com

www.ValeurAssurable.com

NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT ET DE LA COPROPRIÉTÉ

Inspection - Expertise légale
Carnet d'entretien - Fonds de prévoyance
Préréception - partie commune



Sans frais : 1-855-595-1265
nivoex.com



LE MODÈLE DE GOUVERNANCE DES PETITES COPROPRIÉTÉS : FACTEUR DE RISQUES PERSONNELS ET FINANCIERS POUR LES COPROPRIÉTAIRES

par **Micheline Renault**, docteure ès sciences, MBA, CPA et **Patrick Coulombe**, Ph. D.
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal (ESG UQAM)

Acheter une unité dans une copropriété signifie acheter à la fois un investissement immobilier, un régime juridique, une dynamique réglementée en constante évolution et un risque en matière de gouvernance. L'étude que nous avons réalisée permet maintenant d'établir que le risque en matière de gouvernance au sein des petites copropriétés pose des risques personnels et financiers réels aux copropriétaires.

L'achat d'une copropriété implique l'adhésion à une communauté de copropriétaires. Cette adhésion est scellée par l'acceptation de la déclaration de copropriété comme document fondamental régissant la vie au sein de la copropriété. Condition essentielle à toute transaction de titre de copropriété, l'acheteur doit reconnaître par écrit qu'il a pris connaissance de la déclaration de copropriété et qu'il s'engage à la respecter. En pratique, les problèmes rencontrés au sein des copropriétés démontrent que, malheureusement, trop peu d'acheteurs ont réellement pris le temps de lire et de se faire expliquer le document.

DES RISQUES PROPRES AU MODÈLE DE GOUVERNANCE DES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISES

Il faut savoir que lorsqu'on achète une unité dans une petite copropriété, on achète à la fois un investissement immobilier, un régime juridique, une dynamique réglementée en constante évolution, et un risque en matière de gouvernance.



1. En planification financière, l'**investissement immobilier** représente le mode d'épargne privilégié pour la constitution du portefeuille requis pour la retraite.

2. Le **régime juridique** de la copropriété est composé ainsi :

- Les lois et les règlements gouvernementaux qui s'appliquent aux copropriétés et aux syndicats qui en assurent la gestion et l'administration;
- Les règlements internes que les copropriétaires doivent adopter, dont la déclaration de copropriété et la description des parties privatives.

Nonobstant la taille et les ressources dont elles disposent, toutes les copropriétés sont assujetties aux mêmes lois et règles de gestion. Autrement dit, une copropriété de deux, quatre, huit unités est assujettie aux mêmes lois et règlements qu'une copropriété de 150 unités - sans disposer des mêmes ressources pour administrer en toute conformité la copropriété et assurer la valorisation du patrimoine des copropriétaires. Précisons que la déclaration de copropriété est propre à chaque copropriété. Il faut la connaître.

3. La **dynamique réglementée, en évolution continue**, propre à la copropriété, suppose la connaissance de son fondement commun : la déclaration de copropriété. On dit souvent que pour vivre en copropriété, il faut être capable de vivre en communauté. L'utilisation du terme « communauté » crée de la confusion, car il est souvent associé à des affinités personnelles et à la règle de la majorité. Ce n'est pourtant pas le cas des copropriétés.

Une copropriété n'est pas une commune, ni une coopérative, ni un regroupement d'amis. Une copropriété est un mode d'habitation réglementé où un groupe de copropriétaires n'ont fondamentalement en commun que d'avoir acheté une unité dans un même immeuble et d'adhérer à la même déclaration de copropriété, propre à leur milieu de vie. Malgré les changements continus à la composition des membres du groupe au gré des ventes et des achats, la qualité de l'administration, le maintien de la discipline et la conservation de l'immeuble doivent demeurer stables et prioritaires.

MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE

Méthode scientifique pour répondre aux questions

Notre objectif avec cette première étude scientifique sur les petites copropriétés du Québec était d'examiner les difficultés liées à la copropriété et de mettre en relation ces difficultés avec le type d'immeuble examiné, ainsi qu'avec le type d'administration au sein duquel évoluent les copropriétaires. Pour ce faire, nous avons utilisé la méthode scientifique : nous avons posé des hypothèses, construit un questionnaire pour répondre aux questions de recherche, et analysé les résultats avec des techniques statistiques réputées et solides. Ce faisant, nous avons dépouillé les réponses de 325 répondants québécois pour dégager des tendances qui s'observent dans le domaine de la petite copropriété divisée au Québec.

Que sont les « profils » ?

Les profils sont des groupes semblables, comme les profils d'immeubles regroupant des immeubles semblables, et les profils d'administration regroupant des administrations semblables. Les groupes sont formés sur la base des réponses au sondage, par une analyse statistique nommée « analyse par grappes » ou « analyse par groupes » (*cluster analysis* en anglais). Cette méthode est dite « non supervisée » et s'appuie uniquement sur les données disponibles qui proviennent du sondage pour dégager des grappes ou groupes, en l'occurrence des groupes d'immeubles et d'administrations.

Pour déterminer le nombre de groupes, nous avons aussi utilisé une technique statistique qui s'appuie uniquement sur les données disponibles, nommément l'indice de silhouette. Ce faisant, lorsque nous sommes partis à la découverte des profils existants pour les immeubles et les conseils d'administration, nous avons limité l'intervention humaine et subjective au profit d'une approche objective.

Effet des types d'immeubles et d'administrations sur le quotidien des copropriétaires

Après avoir formé des groupes homogènes d'immeubles et d'administrations, nous avons exploré les différences qui existent entre ces groupes en ce qui concerne les difficultés qui sont vécues par les copropriétaires. Pour ce faire, nous avons effectué une série de régressions linéaires et logistiques.

La régression linéaire est utilisée lorsque la variable qui subit l'effet des deux profils (dite « variable dépendante ») est une variable numérique, soit une quantité (p. ex. : « Quel est le délai moyen pour commencer les travaux pour une réparation mineure ? »).

Quant à elle, la régression logistique est utilisée lorsque la variable qui subit l'effet des deux profils est une variable qui peut prendre seulement deux valeurs possibles (p. ex. : « Est-ce que les relations entre les copropriétaires sont plutôt cordiales ou plutôt conflictuelles ? »).

Les régressions nous permettent statistiquement de départager l'effet qui est dû à l'immeuble de l'effet qui est dû à l'administration.



Cette dynamique est claire dans une grande copropriété où une équipe professionnelle de gestion assume la stabilité dans l'administration et agit en intermédiaire entre les copropriétaires administrateurs et l'ensemble des copropriétaires. Il est beaucoup plus difficile d'en faire autant dans une

petite copropriété, alors que la charge administrative repose sur les copropriétaires et que l'administration et les relations avec les copropriétaires deviennent personnalisées. On peut penser à un avis de dérogation à un règlement de l'immeuble par exemple. Dans une grande copropriété, l'équipe de gestion fera parvenir un avis signé par un gestionnaire de l'immeuble. Dans une petite copropriété, l'avis sera signé par le voisin de palier.

4. Ceci entraîne un facteur de risque supplémentaire : le **risque de gouvernance**. Le risque de gouvernance signifie la possibilité que la copropriété ne soit pas administrée selon ce qui est attendu. La mauvaise gouvernance est plus fréquente au sein des petites copropriétés, où les réunions de copropriétaires peuvent prendre la forme d'assemblées de cuisine ou de rencontres de corridor. L'improvisation et le contrôle exercé par quelques personnes sans expérience de gestion d'immeuble et sans vision à long terme de la conservation de l'immeuble en sont des manifestations courantes. Cette réalité correspond au profil de type 2 des administrations des petites copropriétés.

Parmi les « règles de gestion » improvisées souvent rapportées, toutes font état d'un manque de vision et annoncent la négligence des parties communes. En voici quelques-unes :

- *C'est trop cher, il faut chercher le plus bas coût possible.*
- *Je connais quelqu'un qui va s'en occuper.*
- *Cela peut attendre.*
- *Ce qui est bien pour moi est trop bien pour les autres.*
- *Je ne vais pas payer pour les autres copropriétaires actuels ou futurs.*

L'improvisation et les fausses économies de coût dans l'administration d'une copropriété constituent un facteur de risque supplémentaire pour les copropriétaires. Ceux-ci en paient le prix personnel et financier au moment où on réalise que les personnes « qui prétendaient savoir » ou « qui ne voulaient pas prendre le temps de savoir » ont placé la copropriété à risque. Nous définirons la compétence ainsi : savoir ce que l'on sait et savoir que l'on ne sait pas.

Les conséquences sont coûteuses au moment où surviennent les dégâts importants, les conflits, les litiges et les difficultés de vente. Elles sont coûteuses et dramatiques au moment où un copropriétaire lésé et épuisé abandonne et quitte la copropriété. □



DILIGENCE INSPECTION
Expérience - Diligence - Intégrité

**ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE**

Diligence Inspection met les besoins et la confiance de ses clients en premier lieu.

Vous êtes assuré d'un service courtois, fiable et de qualité.

Engagés à fournir des informations précises et des rapports de plan de gestion de l'actif détaillés, nous appliquons avec rigueur les hauts standards de l'industrie.

514 607.0000

efp@diligenceinspection.ca



G.A.P.I. immeubles inc

Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

Expert en Enveloppe du Bâtiment



E. Mail: **g.a.p.immeubles@videotron.ca**



BOUDRIAS
ÉVALUATION

**EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS**

450 394.3533 

SOUSSION EN LIGNE > BOUDRIASEVALUATION.COM

13, RUE BABY, JOLIETTE (QUÉBEC) J6E 2V4 | **INFO@BOUDRIASEVALUATION.COM**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS SA FORME ACTUELLE EST-IL LE MEILLEUR MODÈLE POUR ASSURER LA BONNE GOUVERNANCE DES PETITES COPROPRIÉTÉS?

Peu importe leur taille, toutes les copropriétés sont régies par les mêmes lois; elles se doivent d'être gérées de la même manière, dans le respect de l'esprit de la loi et de l'intention du législateur.

Dans son ouvrage intitulé *La copropriété divise : une réforme s'impose!*, (2017), l'avocat émérite M^e Yves Joli-Cœur explique avec justesse que l'ampleur des tâches et des responsabilités des administrateurs nécessite une grande rigueur et une connaissance approfondie de la loi et de la déclaration de copropriété. L'insuffisance de connaissances en matière de gestion peut avoir des conséquences extrêmement graves pour les copropriétaires : dégradation des relations entre les copropriétaires, état de vétusté de l'immeuble, couverture d'assurance insuffisante en cas de sinistre et impossibilité de mettre sur le marché une unité pour cause de litige en cours.

Par exemple, dans une grande copropriété, un litige entre un copropriétaire et le syndicat ne nuit pas à la mise sur le marché des unités, car il s'agit d'une unité parmi tant d'autres et que les frais juridiques sont répartis sur un grand nombre d'unités. Ce n'est pas le cas dans une petite copropriété où la faible base de répartition des coûts et l'incertitude quant à la durée du litige peuvent empêcher la mise sur le marché des unités pendant des années.

Les concepts de conseil d'administration et le rôle des administrateurs en petite copropriété peuvent paraître nébuleux et intangibles pour un acheteur, en particulier pour un



premier acheteur *en copropriété*. Immédiatement, on pense aux administrateurs de grandes sociétés ou d'organismes à but non lucratif. La tâche est lourde dans les petites copropriétés en autogestion où les administrateurs, souvent seuls, doivent :

- S'acquitter de leur mission de bon entretien et de bonne conservation de l'immeuble;
- Appliquer la déclaration de copropriété ainsi que les lois et règlements particuliers aux copropriétés;
- Résoudre les différends avec les copropriétaires ou entre les copropriétaires, alors que ledit copropriétaire est un des deux, trois ou quatre voisins de palier, et souvent un des (autres) administrateurs.



VALORIS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MONTREAL, LAVAL,
RIVE-NORD, RIVE-SUD,
SHERBROOKE

**10%
DE RABAIS**
CODE PROMO
RGCQ

**COPROPRIÉTÉ
LOIS 141 et 16**

COÛT DE RECONSTRUCTION
À NEUF POUR LES ASSURANCES
(LOI 141)

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE
(LOI 16)

CARNET D'ENTRETIEN
(LOI 16)

VALEUR MARCHANDE
ACTUELLE ET POTENTIELLE

**OBTENEZ UNE
SOUSSION
EN MOINS DE
24 HEURES**
438 259-3149

info@valoris.ca
www.valoris.ca




gda | Services immobiliers
intégrés

Vos professionnels
en **fonds de
prévoyance** et en
valeur à des fins
d'**assurance**

418 650-1459
info@gdaec.ca
www.gdaec.ca

Comme déjà mentionné, l'achat d'une propriété est pour la plupart des gens l'investissement le plus important d'une vie, le véhicule d'épargne privilégié pour accumuler des fonds en prévision de la retraite.

Confierait-on la gestion de son régime de retraite à son voisin? Accepterait-on de réduire ses exigences en matière de gestion et de rendement parce que son voisin n'a pas les compétences ou l'éthique requises pour faire un tel travail? Il y a un facteur aléatoire difficile à vérifier avant de faire l'achat d'une unité dans une petite copropriété, car la bonne administration repose sur les compétences et l'éthique des administrateurs à agir dans l'intérêt commun.

Certes, la loi 16 oblige toutes les copropriétés à faire réaliser une étude du fonds de prévoyance afin de prélever les charges communes nécessaires à la préservation et à la conservation du bâtiment. Cette disposition devrait diminuer le facteur de risque, mais n'empêchera pas les cas de dilapidation des fonds accumulés ni l'incompétence ou la partialité dans la réalisation des travaux. □

QU'EST UN BON CONSEIL D'ADMINISTRATION ?

L'Institut sur la gouvernance d'organisations privées et publiques (IGOPP) a publié en 2018 une prise de position s'intéressant justement à ce problème et propose une évaluation sur la base de trois grandes catégories de critères : la légitimité, la crédibilité et l'indépendance des membres du conseil d'administration.

L'indépendance est difficilement applicable en copropriété, encore plus dans une petite copropriété, en raison de l'engagement personnel et émotif des copropriétaires par rapport à la copropriété à administrer.

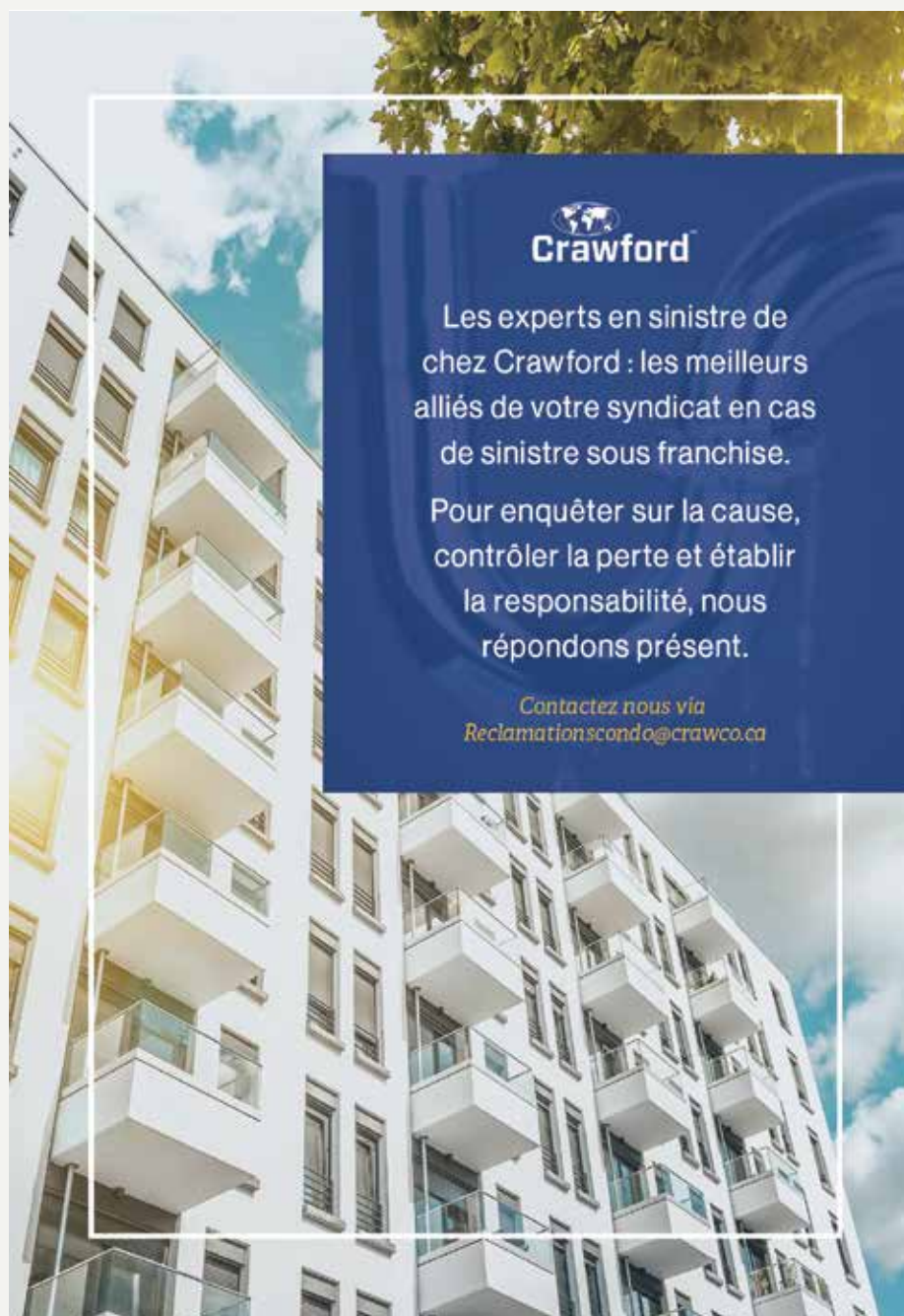
La légitimité réfère au processus de recrutement parmi un large bassin de candidats, d'une liste de critères de sélection et d'un processus de renouvellement des administrateurs. Cette légitimité est souvent difficile à obtenir en raison du faible nombre de candidats aux postes d'administrateurs, a fortiori lorsque le bassin potentiel de candidats est réduit par le nombre limité de copropriétaires dans les petites copropriétés.

La crédibilité, en copropriété, réfère à la diversité des compétences requises pour la gestion d'un immeuble, la cohabitation harmonieuse des copropriétaires, l'impartialité des prises de décision et l'éthique. Là encore, dans les petites copropriétés, le bassin réduit limite la possibilité de choisir les plus crédibles des candidats parmi les volontaires.

L'IGOPP insiste particulièrement sur l'importance du critère de la crédibilité des administrateurs et propose une évaluation à l'aide de quelques éléments clés :

- Les administrateurs comprennent les enjeux stratégiques et les tenants et aboutissants des décisions;
- Les discussions sont fructueuses et stimulantes, font ressortir de nouveaux points de vue et ajoutent de la valeur au processus décisionnel;

- Les administrateurs appuient leurs décisions sur de l'information, des renseignements objectifs et, au besoin, font appel à des experts indépendants;
- Les administrateurs investissent le temps nécessaire, ont la formation nécessaire et la rigueur intellectuelle requise pour acquérir dans des délais raisonnables un bon niveau de crédibilité et le maintenir. □





LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTAIRES RÉPONDANTS ET DE LEUR MILIEU DE VIE

Les copropriétaires

On observe chez les copropriétaires une moyenne d'âge assez avancée. Parmi les répondants, 47 % des copropriétaires sont âgés de plus de 60 ans, 47 % sont âgés de 40 ans à 60 ans et seulement 6 % sont âgés de moins de 40 ans.

La parité est fréquente. Ce sont 59 % des copropriétaires qui habitent dans des copropriétés où les proportions hommes-femmes sont équivalentes. Dans 31 % des cas, la copropriété abrite majoritairement des femmes et seules 10 % des copropriétés sont majoritairement masculines.

Les premiers acheteurs de copropriétés sont majoritaires, soit 60 % de copropriétaires répondants. Parmi ces derniers, 41 % ont fait le passage de la résidence unifamiliale à la copropriété, et 18 % ont fait le passage de la location à la copropriété. À ce sujet, lorsqu'on demande à des copropriétaires pourquoi ils ont vendu leur résidence unifamiliale pour acheter une copropriété, la réponse la plus souvent donnée est de ne plus avoir à s'occuper de l'entretien d'une maison, d'être libre de voyager et « d'avoir la paix ». La dure réalité pour beaucoup d'entre eux est qu'ils troquent leurs responsabilités d'entretien d'une résidence individuelle pour les responsabilités d'entretien d'un immeuble collectif. L'âge des répondants porte à croire que le moment du passage de propriétaire à copropriétaire correspond à la préparation de la retraite et que le capital investi dans la copropriété ne peut être placé à risque évitable à cause d'erreurs d'administration ou de négligence. Ils ont donc beaucoup moins de temps pour réparer, économiquement parlant, les erreurs et les dérapages de copropriété.

En outre, 84 % des répondants n'avaient jamais été membres d'un quelconque type de conseil d'administration avant leur entrée dans la copropriété. Cette donnée illustre bien le caractère nébuleux ou intangible des concepts de conseil d'administration et du rôle de l'administrateur au moment de l'acquisition.

Le conseil d'administration

En tout, 75 % des répondants sont à la fois copropriétaires et administrateurs. Cette donnée apporte une crédibilité aux résultats obtenus, confirmant qu'il ne s'agit pas que d'une perception, mais de l'ouverture d'une fenêtre sur la réalité quotidienne des administrateurs en petite copropriété.

La plupart des déclarations de copropriété prévoient que le conseil d'administration est composé de trois membres (70 %), ce qui est effectivement réalisé dans 67 % des cas. Les conseils d'administration sont composés majoritairement de femmes dans 37 % des cas, d'hommes dans 39 % des cas et de manière paritaire dans 24 % des cas.

Dans 92 % des cas, les membres du conseil d'administration du syndicat de copropriété sont élus lors de l'assemblée générale annuelle. On observe cependant un faible renouvellement des membres à raison d'une rotation des membres dans seulement 36 % des cas. En d'autres mots, chez les répondants, les administrateurs sont souvent en poste très longtemps, pour plusieurs mandats successifs.

Le critère le plus souvent considéré pour élire les administrateurs est la disponibilité (86 % des répondants ont coché ce critère). Sans surprise, étant donné le grand nombre d'acheteurs qui en sont à leur première expérience en copropriété, on découvre que la plupart des administrateurs (65 %) en sont à leur première expérience comme membre d'un conseil d'administration. Près d'un quart des conseils d'administration (28 %) incluent des administrateurs qui sont membres d'ordres professionnels.

PREMIÈRE ÉTUDE SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DIVISÉES

A fortiori, puisque des répondants sont habituellement moins critiques envers eux-mêmes qu'ils ne le seraient envers autrui, le portrait dressé par l'étude représente «la moins pire des situations possibles» en matière de gouvernance des petites copropriétés. La réalité est donc sans doute moins rose que celle documentée par cette première étude statistiquement significative.

L'immeuble et les unités

Ce sont 52 % des copropriétaires répondants qui habitent dans des copropriétés de dix unités ou moins, et 36 % dans des copropriétés de 11 à 20 unités.

Les installations et équipements que l'on retrouve le plus souvent chez ces copropriétés sont les stationnements extérieurs (86 %) et intérieurs (48 %). Dans 41 % des immeubles, il existe des disparités importantes entre les unités, les plus souvent mentionnées étant la superficie (25 %), les terrasses (37 %) et la fenestration (25 %).

L'emplacement géographique des copropriétés est très représentatif de l'ensemble de la province :

- Île de Montréal : 19 % (dont 6 % au centre-ville)
- Rive-Sud de Montréal : 19 %
- Rive-Nord de Montréal : 14 %
- Région de Québec : 22 %
- Ailleurs au Québec (incluant Gatineau) : 20 %

La valeur marchande des unités se situe majoritairement entre 200 000 \$ et 400 000 \$ (66 % des répondants), puis entre 400 000 \$ et 600 000 \$ (16 % des répondants). Il est à noter que les estimations des valeurs marchandes ont été faites avant la présente crise immobilière qui a engendré des hausses considérables du prix des habitations. ■

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104

Cellulaire : 418-953-0612

martin@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48

Gestior

Gestion de copropriété depuis 1992

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

70, de la Barre
Bureau 114, Longueuil
QC J4K 5J3

Tél.: 450 444-2868

Fax : 450 674-5826

dmac@gestior.com

www.gestior.com

DES CONCLUSIONS IMPORTANTES

par **Micheline Renault**, docteure ès sciences, MBA, CPA et **Patrick Coulombe**, Ph. D.
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal (ESG UQAM)

Les résultats obtenus par cette étude sont en accord avec la littérature publiée sur le sujet des petites copropriétés et des grandes organisations. Une bonne gouvernance, plus précisément un bon conseil d'administration, fait la différence entre un lieu de vie agréable et un lieu de vie où l'on regrette chaque jour d'avoir fait ce choix.

Quand on achète une copropriété, on examine l'emplacement, on fait inspecter l'immeuble. Qu'en est-il cependant de l'évaluation du conseil d'administration? *Le Code civil du Québec* alloue des pouvoirs importants aux

conseils d'administration des syndicats de copropriété et exige que ceux-ci se conforment à un nombre imposant (et grandissant) de règles, règlements et lois. Au sein des moyennes et grandes copropriétés, le nombre de copropriétaires fait en sorte que les meilleures personnes peuvent devenir membres du conseil d'administration du syndicat et œuvrer au bien commun, et qu'un plus grand nombre de copropriétaires scrute le bien-fondé et la qualité des décisions. Il s'agit d'autorégulation.

Qu'en est-il alors au sein des petites copropriétés? Notre étude démontre que ce ne sont

pas les caractéristiques architecturales ou la disparité entre les unités qui se voient, se mesurent et rendent une acquisition plus ou moins risquée; c'est la compétence du conseil d'administration, qui ne tient à la limite qu'à l'intégrité et à l'éthique de ses membres.

Comment aborder cet important facteur de risque? Comment intervenir rapidement en situation de dérapage? Comment mieux protéger les copropriétaires et les administrateurs minoritaires? Ces questions n'ont pas encore de réponses scientifiques et justifient l'intérêt de continuer la recherche sur ce sujet. 

Les experts en prévention de dégâts d'eau pour votre copropriété

LA solution clé en main exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016 !

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de systèmes et de valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois
- ✓ Personnel accompagnateur qualifié d'un diplôme universitaire en gestion de copropriétés



Membre



Membre installateur certifié



Demandes de soumission :
514 375-5678, poste 4
info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com



RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01