



**RGCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

## **Mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

Projet de règlement - surveillance des chantiers de maisons neuves

Présenté à Régie du bâtiment du Québec

03-06-2026

## SOMMAIRE

1. Introduction .....	1
2. Particularités de la copropriété divisée.....	2
3. Objet du mémoire .....	3
4. Contexte législatif et réglementaire .....	3
5. Le déficit d’harmonisation entre le PL16 et la nouvelle réglementation .	5
6. Les conséquences pratiques pour les syndicats de copropriétaires .....	6
6.1. Une prise en charge d’immeubles sans véritable contrôle sur la construction.....	6
6.2. Les impacts sur la gestion, la gouvernance et les recours du syndicat .....	7
7. La problématique du promoteur-constructeur agissant sans véritable contrepoids institutionnel.....	8
8. Les impacts financiers et assurantiels .....	10
9. Les lacunes en matière de gouvernance et de reddition de comptes ..	11
10. Recommandations du RGCQ.....	13
11. Conclusion .....	15

## **Mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)**

Fondé en 1999, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un organisme à but non lucratif qui œuvre depuis plus de 25 ans à l'amélioration de la gouvernance en copropriété divise. Par l'entremise de ses membres — syndicats de copropriétaires, copropriétaires et professionnels — il représente aujourd'hui plus de 100 000 unités de copropriété à travers le Québec. Le RGCQ a pour mission de promouvoir une gestion rigoureuse, transparente et durable des immeubles en copropriété, dans une perspective de protection du public. À cette fin, il privilégie le développement des compétences, la diffusion des meilleures pratiques et le renforcement des principes de prévoyance financière et de saine administration des actifs immobiliers, notamment en lien avec l'entretien et la conservation du bâti. Acteur reconnu du milieu, le RGCQ joue un rôle de premier plan dans les réflexions et consultations entourant l'évolution du cadre législatif québécois en matière de copropriété. Il a notamment été activement impliqué dans les travaux ayant mené à l'adoption du projet de loi 16 et intervient régulièrement auprès des diverses instances gouvernementales afin de contribuer à l'amélioration continue du droit applicable. Par ailleurs, le RGCQ déploie un important programme de formation et de sensibilisation destiné tant au grand public qu'aux intervenants du secteur, incluant les administrateurs, gestionnaires et autres professionnels gravitant autour de la copropriété. Présent dans plusieurs régions du Québec, il constitue un vecteur structurant de diffusion du savoir et d'encadrement des pratiques dans ce domaine en constante évolution.

### **1. Introduction**

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) accueille favorablement les objectifs poursuivis par la Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public, laquelle vise notamment à améliorer la qualité des constructions, à renforcer la surveillance des chantiers et à accroître la protection du public.

Le RGCQ reconnaît qu'il est devenu nécessaire, dans le contexte actuel, d'assurer un meilleur contrôle de qualité des travaux de construction, une surveillance professionnelle plus rigoureuse des chantiers ainsi qu'une meilleure traçabilité des interventions techniques effectuées sur les bâtiments résidentiels. Les enjeux liés au vieillissement accéléré du parc immobilier québécois, aux coûts importants des réparations majeures, aux déficiences de construction et aux risques pour la sécurité des occupants justifient pleinement une intervention accrue du législateur et des autorités réglementaires.

Le Québec connaît aujourd'hui une transformation importante de son tissu urbain. La copropriété divise représente désormais un mode d'habitation majeur, particulièrement dans les grands centres urbains où la densification résidentielle constitue une orientation

centrale des politiques publiques d'aménagement du territoire. Cette réalité confère à la copropriété une importance économique, sociale et patrimoniale considérable.

Les syndicats de copropriétaires administrent aujourd'hui des actifs immobiliers collectifs représentant plusieurs milliards de dollars. Ils sont responsables de la conservation des immeubles, de l'entretien des parties communes, de la planification des réparations majeures, de la gestion des risques, du maintien de l'assurabilité des bâtiments et de la protection du patrimoine collectif des copropriétaires. Leur rôle dépasse largement la simple administration courante d'un immeuble. Ils exercent désormais une véritable mission de gouvernance immobilière à long terme.

Les récentes modifications législatives introduites en matière de copropriété divise, notamment celles relatives au carnet d'entretien, à l'étude du fonds de prévoyance et à l'attestation sur l'état de la copropriété, traduisent d'ailleurs une évolution importante du droit québécois vers une approche davantage axée sur la planification, la transparence et la pérennité des immeubles détenus collectivement.

## **2. Particularités de la copropriété divise**

Dans ce contexte, le RGCQ considère que toute réforme réglementaire touchant la construction de bâtiments résidentiels doit impérativement tenir compte de la réalité institutionnelle particulière des syndicats de copropriétaires. La copropriété divise ne peut être assimilée à un modèle classique de propriété individuelle où le propriétaire exerce un contrôle direct sur la conception, la construction et la surveillance de son immeuble.

En copropriété divise, le bâtiment est généralement construit pour autrui. Les futurs copropriétaires n'exercent aucun contrôle réel sur le chantier. Le syndicat appelé à devenir responsable de l'immeuble n'existe souvent que de façon embryonnaire durant les étapes déterminantes de la construction. Les décisions fondamentales relatives à la qualité des travaux, à la surveillance des interventions, à la conservation des documents techniques et aux correctifs apportés aux déficiences sont essentiellement prises par le promoteur-constructeur et les professionnels qu'il mandate lui-même.

Cette situation crée un déséquilibre structurel important entre le promoteur, les professionnels chargés de la surveillance et les futurs détenteurs du patrimoine collectif immobilier. Le futur syndicat de copropriétaires héritera pourtant des obligations de conservation de l'immeuble, des responsabilités administratives, des risques financiers, des conséquences liées aux déficiences de construction ainsi que des obligations documentaires imposées par la loi et les règlements.

Le RGCQ estime ainsi que la protection du public en copropriété ne peut être réduite à une simple relation contractuelle privée entre un constructeur et un professionnel chargé de surveiller un chantier. La copropriété divise implique plutôt la protection d'un patrimoine

collectif appelé à être administré pendant plusieurs décennies par une collectivité de copropriétaires absente du processus décisionnel initial.

### **3. Objet du mémoire**

Le RGCQ considère que le projet de règlement doit être analysé non seulement sous l'angle de la conformité technique des travaux, mais également sous celui de la gouvernance des immeubles, de la continuité documentaire, de la transparence, de la protection des acquéreurs et de la pérennité du patrimoine immobilier collectif.

Le présent mémoire vise ainsi à mettre en lumière certaines lacunes structurelles du régime proposé, à démontrer le déficit d'harmonisation entre ce nouveau cadre réglementaire et les mécanismes instaurés récemment dans le cadre du règlement découlant du projet de loi 16, à exposer les conséquences pratiques pour les syndicats de copropriétaires et à proposer des ajustements réglementaires nécessaires afin d'assurer une véritable protection du public en matière de copropriété divise.

Le RGCQ estime enfin que l'objectif de qualité de construction poursuivi par la réforme ne pourra être pleinement atteint sans une meilleure intégration entre les obligations relatives à la construction des immeubles et les obligations futures de gouvernance, de conservation et de gestion assumées par les syndicats de copropriétaires.

### **4. Contexte législatif et réglementaire**

La réforme introduite par la Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public s'inscrit dans un contexte où les pouvoirs publics souhaitent renforcer les mécanismes de contrôle applicables aux bâtiments résidentiels neufs afin d'améliorer la qualité des constructions et de réduire les risques susceptibles de compromettre la sécurité des occupants ainsi que la pérennité des immeubles.

Cette réforme modifie de façon importante la Loi sur le bâtiment en introduisant de nouvelles obligations liées à la surveillance des travaux de construction. Le nouveau régime prévoit notamment que certains constructeurs ou constructeurs-propriétaires devront retenir les services d'un professionnel afin d'assurer la surveillance des travaux et d'obtenir une attestation de conformité à différentes étapes du chantier.

Le Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments met ainsi en place un système de contrôle reposant sur l'établissement d'un plan de surveillance encadrant les différentes étapes des travaux de construction. Ce régime prévoit également la détermination d'étapes charnières du chantier nécessitant la réalisation d'inspections par un professionnel qualifié. Enfin, le processus doit mener à la production d'une attestation

finale de conformité visant à confirmer que les travaux ont été réalisés conformément aux exigences applicables. Les articles 5 à 12 du projet de règlement établissent d'ailleurs les modalités relatives au plan de surveillance, aux inspections et aux étapes charnières applicables aux travaux de construction.

Le gouvernement cherche manifestement à instaurer un mécanisme permettant d'intervenir plus rapidement lorsqu'une déficience est constatée durant les travaux, plutôt que de laisser les futurs propriétaires assumer ultérieurement les conséquences de vices ou de malfaçons qui auraient pu être détectés plus tôt.

Le projet de règlement prévoit également certaines obligations documentaires importantes. L'article 20 prévoit la production d'une attestation de conformité par le coordonnateur de la surveillance, alors que l'article 21 impose notamment au syndicat de copropriétaires l'obligation de conserver pendant au moins dix ans l'attestation de conformité ainsi que les rapports, tests et essais attestant de la conformité des travaux.

Toutefois, le champ d'application du projet de règlement soulève certaines préoccupations. L'article 1 du Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments prévoit que le régime proposé vise principalement les bâtiments résidentiels neufs non visés par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Cette exclusion crée dès le départ une distinction importante entre différents régimes de surveillance applicables aux immeubles résidentiels neufs.

Le contexte réglementaire actuel doit également être analysé à la lumière des importantes modifications législatives introduites récemment en matière de copropriété divise par le *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*, adopté dans le cadre du projet de loi 16, lequel a profondément modifié les obligations imposées aux syndicats de copropriétaires en matière de gouvernance, de maintien d'actifs, de planification des réparations majeures et de transparence documentaire.

Le législateur a notamment instauré l'obligation de constituer un carnet d'entretien, de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance et de délivrer une attestation sur l'état de la copropriété dans certaines circonstances. Les articles 1 à 6 du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise encadrent désormais le contenu, la mise à jour et la révision du carnet d'entretien. Les articles 7 à 9 prévoient les exigences relatives à l'étude du fonds de prévoyance, tandis que l'article 10 détermine le contenu minimal de l'attestation sur l'état de la copropriété.

Ces nouveaux mécanismes réglementaires visent à améliorer la connaissance de l'état physique des immeubles, à favoriser une meilleure planification des réparations majeures et à accroître la qualité de l'information transmise aux copropriétaires, aux acheteurs, aux prêteurs et aux assureurs.

## **5. Le déficit d'harmonisation entre le PL16 et la nouvelle réglementation**

Le RGCQ estime que le principal enjeu soulevé par le projet de règlement réside dans l'absence d'arrimage véritable entre le nouveau régime de surveillance des travaux de construction et les mécanismes de gouvernance immobilière instaurés récemment dans le cadre du projet de loi 16.

Bien que ces deux révisions législatives poursuivent des objectifs largement complémentaires, le projet de règlement ne prévoit pratiquement aucun mécanisme structuré permettant d'assurer une continuité entre la phase de construction de l'immeuble et sa gestion future par le syndicat de copropriétaires.

Le RGCQ constate notamment que les rapports d'inspection, les constats effectués par les professionnels, les attestations de conformité ainsi que les correctifs réalisés durant le chantier ne sont pas véritablement intégrés aux nouveaux mécanismes de gestion documentaire désormais imposés aux syndicats de copropriétaires.

Cette absence d'intégration apparaît particulièrement problématique dans le contexte du carnet d'entretien prévu aux articles 1 à 6 du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise. Ce carnet repose sur une connaissance approfondie des composantes du bâtiment, de leur état, de leur durée de vie utile ainsi que des interventions effectuées depuis la construction de l'immeuble.

Or, malgré les nombreuses inspections prévues aux articles 7 à 12 du Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments, aucune disposition n'impose explicitement l'intégration systématique des rapports d'inspection, des non-conformités constatées, des essais techniques ou des correctifs effectués au carnet d'entretien du futur syndicat. Le projet de règlement ne garantit pas davantage la transmission complète et structurée des informations techniques produites durant le chantier au bénéfice du syndicat appelé à administrer ultérieurement l'immeuble.

Le RGCQ considère que cette lacune compromet directement l'efficacité des nouveaux outils de gouvernance instaurés en copropriété divise. Le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation sur l'état de la copropriété reposent tous sur la disponibilité d'une information fiable, continue et accessible relativement à l'immeuble.

Cette problématique est d'autant plus importante que l'article 10 du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise impose désormais au syndicat des obligations accrues de divulgation d'informations relativement à l'état de l'immeuble, aux réparations majeures, aux inspections, aux sinistres et aux litiges.

En l'absence d'un véritable mécanisme d'intégration entre la construction et la gestion subséquente de l'immeuble, ces outils risquent d'être privés d'une partie importante de leur utilité pratique.

Cette problématique est également préoccupante puisque les futurs administrateurs héritent fréquemment d'un immeuble dont l'historique technique demeure incomplet ou fragmentaire. Dans plusieurs cas, les syndicats ne disposent pas de l'ensemble des rapports techniques, des documents de surveillance ou des informations relatives aux composantes installées durant la construction.

Le RGCQ estime qu'une telle situation nuit directement à la saine gouvernance des immeubles détenus en copropriété divise. L'absence d'information complète complique la planification des réparations majeures, accroît les risques de litiges et compromet la capacité des syndicats à exercer adéquatement leur mission de conservation de l'immeuble.

Cette problématique devient encore plus importante dans un contexte où les syndicats sont désormais soumis à des obligations accrues de planification du maintien d'actifs et de divulgation d'informations aux copropriétaires, aux acheteurs, aux prêteurs et aux assureurs.

Le RGCQ considère donc qu'une harmonisation plus complète entre le Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments et le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise apparaît essentielle afin d'assurer une meilleure cohérence normative ainsi qu'une protection plus efficace du patrimoine immobilier collectif québécois.

## **6. Les conséquences pratiques pour les syndicats de copropriétaires**

### **6.1. Une prise en charge d'immeubles sans véritable contrôle sur la construction**

Le RGCQ estime que les effets pratiques du projet de règlement sur les syndicats de copropriétaires doivent être examinés avec une attention particulière, puisque ces derniers deviendront ultimement les principaux responsables de la conservation, de l'entretien et de la gestion des immeubles visés par le nouveau régime.

Or, en copropriété divise, les syndicats héritent généralement d'immeubles dont ils n'ont jamais contrôlé la conception, la construction ni la surveillance des travaux. Les futurs copropriétaires n'ont pratiquement aucune participation réelle aux décisions prises durant le chantier, alors même qu'ils devront assumer collectivement, pendant plusieurs

décennies, les conséquences financières et techniques des choix effectués lors de la construction.

Cette réalité place les syndicats dans une situation particulière. Dès leur prise en charge de l'immeuble, ils deviennent responsables d'un ensemble de composantes techniques souvent complexes dont la gestion exige une connaissance approfondie de l'immeuble, de son historique de construction, des matériaux utilisés, des interventions effectuées ainsi que des problématiques observées durant le chantier.

Or, dans la pratique, les syndicats reçoivent fréquemment une documentation partielle, désorganisée ou incomplète au moment de la transition entre le promoteur et les copropriétaires. Les administrateurs appelés à prendre en charge l'immeuble doivent alors administrer un actif collectif important sans disposer de l'ensemble des informations nécessaires à une gestion pleinement éclairée.

Le RGCQ estime que cette problématique est accentuée par certaines dispositions du Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments. L'article 21 impose notamment au syndicat de copropriétaires l'obligation de conserver pendant au moins dix ans une attestation de conformité ainsi que les rapports, tests et essais liés à la conformité des travaux, alors même que le syndicat n'a participé ni à la négociation du contrat de surveillance prévu aux articles 2 et 3 du projet de règlement, ni à la détermination du plan de surveillance prévu aux articles 5 et 6.

Cette obligation transfère indirectement au syndicat une responsabilité documentaire importante, alors que celui-ci n'a exercé aucun contrôle réel sur le processus ayant mené à l'émission de cette attestation. Le syndicat devient ainsi dépositaire de documents fondamentaux relatifs à la qualité de la construction de l'immeuble, sans avoir participé à la détermination de l'étendue du mandat confié au professionnel, des méthodes de surveillance utilisées, des vérifications effectuées ni des correctifs exigés durant le chantier.

Le RGCQ considère que cette situation crée un déséquilibre important entre les responsabilités assumées par le syndicat et les pouvoirs qui lui ont réellement été conférés durant la phase de construction.

## **6.2. Les impacts sur la gestion, la gouvernance et les recours du syndicat**

Cette problématique est d'autant plus préoccupante que les conseils d'administration des syndicats sont fréquemment composés d'administrateurs bénévoles qui ne possèdent pas nécessairement de formation spécialisée en bâtiment, en ingénierie ou en analyse documentaire technique. Même lorsque les administrateurs agissent avec diligence et bonne foi, ils disposent rarement des ressources nécessaires pour interpréter

adéquatement des rapports techniques complexes, particulièrement lorsque la documentation transmise est incomplète ou fragmentaire.

Le RGCQ estime que cette situation augmente considérablement les risques de mauvaises décisions de gestion, notamment en matière de planification des réparations, d'entretien préventif, de priorisation des interventions, de gestion des risques et de conservation de l'immeuble.

L'absence d'information complète peut également compliquer la détection précoce de certaines problématiques de construction, retarder les interventions correctives nécessaires et accroître les coûts assumés ultérieurement par les copropriétaires.

Cette réalité entraîne aussi des conséquences importantes sur le plan juridique. Lorsque des déficiences apparaissent plusieurs années après la construction, les syndicats doivent souvent entreprendre des démarches complexes afin de reconstituer l'historique technique de l'immeuble, identifier les intervenants responsables et démontrer l'existence des problématiques dénoncées.

L'insuffisance documentaire peut alors compromettre la capacité du syndicat à faire valoir efficacement ses recours, tout en augmentant les coûts d'expertise, les délais judiciaires et les difficultés associées à l'administration de la preuve.

Le RGCQ considère enfin que ces difficultés pratiques doivent être analysées dans un contexte où les syndicats sont désormais soumis à des obligations accrues en matière de gouvernance, de maintien d'actifs, de transparence documentaire et de divulgation d'informations aux copropriétaires, aux acheteurs, aux prêteurs et aux assureurs.

## **7. La problématique du promoteur-constructeur agissant sans véritable contrepoids institutionnel**

Le RGCQ estime que l'une des principales faiblesses du régime proposé réside dans l'absence d'un véritable contrepoids institutionnel au pouvoir exercé par le promoteur-constructeur durant la phase de construction de l'immeuble. Le modèle retenu par le projet de règlement repose essentiellement sur une logique selon laquelle le donneur d'ouvrage organise lui-même le processus de surveillance auquel il sera assujéti.

Dans le contexte particulier de la copropriété divisée, cette approche soulève des préoccupations importantes. Le promoteur agit généralement à la fois comme développeur du projet, maître d'œuvre financier, constructeur ou constructeur-propriétaire et principal décideur relativement à l'organisation du chantier. Il choisit lui-même les professionnels appelés à assurer la surveillance des travaux, détermine l'étendue de leur mandat, finance leurs interventions et demeure en contrôle du déroulement général du chantier.

Le RGCQ considère que cette concentration des pouvoirs crée un risque structurel de conflit d'intérêts, particulièrement dans un contexte où les objectifs commerciaux du promoteur peuvent parfois entrer en tension avec les impératifs de prudence, de transparence et de pérennité du bâtiment.

Cette problématique apparaît d'autant plus importante que le promoteur conserve fréquemment le contrôle du syndicat de copropriétaires durant la phase initiale de la copropriété. Dans plusieurs projets, les premières décisions administratives, la gestion documentaire, la réception des travaux et les relations avec les professionnels demeurent largement sous l'autorité du promoteur jusqu'à la tenue de l'assemblée de transition.

Le RGCQ estime qu'une telle situation limite considérablement la capacité des futurs copropriétaires d'exercer un véritable regard critique sur la qualité des travaux réalisés ainsi que sur les mécanismes de surveillance mis en place durant la construction.

En pratique, les futurs copropriétaires ne disposent d'aucun véritable mécanisme de représentation indépendant durant les étapes déterminantes du chantier, alors même qu'ils seront les véritables bénéficiaires — mais également les victimes potentielles — des décisions prises durant cette période.

Cette absence de représentation institutionnelle apparaît difficilement conciliable avec la réalité juridique propre à la copropriété divise. Contrairement à une construction résidentielle unifamiliale, où le propriétaire peut suivre directement l'évolution du chantier et intervenir auprès des professionnels ou des entrepreneurs, la copropriété implique la création d'un patrimoine collectif destiné à être administré ultérieurement par une collectivité absente du processus décisionnel initial.

Le RGCQ considère ainsi que le régime proposé transpose à la copropriété un modèle contractuel traditionnel qui ne tient pas suffisamment compte de la structure institutionnelle particulière du syndicat de copropriétaires.

Cette problématique doit également être replacée dans le contexte historique des difficultés observées au Québec en matière de gouvernance des copropriétés. Depuis plusieurs années, les tribunaux, les praticiens et les différents intervenants du milieu constatent l'existence de tensions récurrentes liées :

- Aux conflits d'intérêts lors de la période de contrôle du promoteur;
- Aux lacunes dans la transmission des documents techniques;
- Aux difficultés entourant les assemblées de transition;
- Ainsi qu'à la prise en charge tardive de certaines déficiences de construction.

Le RGCQ estime que les difficultés fréquemment observées lors des assemblées de transition illustrent bien les limites du modèle actuel. Dans plusieurs cas, les syndicats nouvellement autonomes découvrent progressivement :

- L'absence de certains documents;
- Des informations techniques incomplètes;

- Des problématiques de construction insuffisamment documentées;
- Des déficiences dont l'ampleur réelle n'apparaît qu'après plusieurs années d'occupation.

Cette situation fragilise non seulement la capacité du syndicat à assurer adéquatement la conservation de l'immeuble, mais également la possibilité d'exercer efficacement certains recours lorsque des déficiences sont découvertes après la transition.

Le RGCQ considère qu'en l'absence d'un mécanisme indépendant de représentation des intérêts du futur syndicat durant la construction, le régime proposé risque de reproduire certaines des problématiques structurelles qui affectent historiquement la copropriété divise au Québec.

Le mémoire soutient ainsi qu'une véritable protection du public en matière de copropriété divise exige davantage qu'un simple mécanisme de surveillance technique financé et organisé par le promoteur lui-même. Elle exige également la mise en place d'un cadre institutionnel permettant d'assurer une représentation réelle et indépendante des intérêts collectifs futurs des copropriétaires pendant les étapes déterminantes de la construction de l'immeuble.

## **8. Les impacts financiers et assurantiels**

Le RGCQ estime que les lacunes observées dans la surveillance des travaux et dans la transmission de l'information technique entraînent des conséquences financières importantes pour les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires eux-mêmes.

Dans plusieurs cas, les déficiences de construction ne deviennent apparentes qu'après plusieurs années d'occupation. Les problèmes affectant l'enveloppe du bâtiment, les composantes structurales ou les systèmes mécaniques entraînent alors des coûts majeurs pour les syndicats, particulièrement lorsque la documentation technique est incomplète ou inexistante.

L'absence d'information adéquate complique l'identification des travaux réalisés, des correctifs apportés et des responsabilités des différents intervenants. Cette situation augmente les coûts d'expertise, les frais juridiques et les difficultés associées aux recours pour vices de construction ou malfaçons.

Le RGCQ considère également que ces problématiques contribuent à fragiliser l'assurabilité des immeubles détenus en copropriété divise. Les assureurs accordent désormais une importance croissante à la qualité de la gouvernance, à l'état physique des immeubles ainsi qu'à la disponibilité de l'information technique.

Les déficiences découvertes tardivement ainsi que les historiques documentaires incomplets contribuent fréquemment à une augmentation importante des primes d'assurance imposées aux syndicats de copropriétaires. Cette situation entraîne

également une hausse substantielle des franchises applicables en cas de sinistre. Dans plusieurs cas, les assureurs imposent aussi certaines exclusions de couverture lorsqu'ils considèrent que l'état de l'immeuble ou la qualité de l'information technique disponible ne permettent pas une évaluation adéquate du risque. Le RGCQ constate enfin que ces problématiques compliquent de plus en plus l'accès à une couverture d'assurance complète et abordable pour plusieurs syndicats de copropriétaires.

Ces enjeux doivent également être analysés dans le contexte des nouvelles obligations imposées aux syndicats relativement à la capitalisation des fonds de prévoyance. Les syndicats doivent désormais mieux planifier les réparations majeures et constituer des réserves financières suffisantes afin d'assurer la pérennité des immeubles.

Or, lorsque des déficiences importantes sont découvertes après la construction, les syndicats doivent simultanément absorber les coûts des correctifs, les dépenses d'expertise, les augmentations des coûts d'assurance ainsi que les nouvelles exigences de capitalisation du fonds de prévoyance.

Le RGCQ estime que cette accumulation de pressions financières alourdit considérablement le fardeau économique assumé par les copropriétaires et augmente les risques de cotisations spéciales importantes.

Une meilleure intégration des mécanismes de surveillance, de documentation technique et de transmission de l'information apparaît donc essentielle afin de réduire les risques financiers, de préserver l'assurabilité des immeubles et de favoriser une saine gestion du patrimoine immobilier collectif.

## **9. Les lacunes en matière de gouvernance et de reddition de comptes**

Le RGCQ estime que le projet de règlement présente d'importantes lacunes en matière de gouvernance, de transparence et de reddition de comptes, particulièrement dans le contexte spécifique de la copropriété divisée.

Le régime proposé repose essentiellement sur un processus de surveillance organisé et contrôlé par le promoteur ou le constructeur-propriétaire, sans prévoir de mécanismes suffisamment robustes permettant d'assurer une transmission complète, structurée et permanente de l'information au bénéfice du futur syndicat de copropriétaires.

Dans sa forme actuelle, le Projet de règlement sur les attestations de conformité applicables aux travaux de construction de certaines catégories de bâtiments ne garantit pas que l'ensemble des documents techniques produits durant la construction sera effectivement transmis au syndicat lors de la transition entre le promoteur et les copropriétaires. Cette situation crée un risque important de perte d'information, de

fragmentation documentaire et d'absence de continuité dans l'historique technique de l'immeuble.

Pourtant, l'article 21 du projet de règlement impose au syndicat l'obligation de conserver pendant dix ans l'attestation de conformité ainsi que les rapports, tests et essais attestant de la conformité des travaux. Le RGCQ considère qu'il existe ainsi un déséquilibre important entre les responsabilités documentaires imposées au syndicat et les mécanismes réellement prévus pour assurer la transmission complète de l'information technique.

Le RGCQ considère également que le processus de surveillance prévu par le règlement demeure insuffisamment transparent. Les futurs copropriétaires et le syndicat appelé à administrer l'immeuble n'ont pratiquement aucun accès direct aux inspections réalisées durant le chantier, aux constats effectués par les professionnels ou aux correctifs demandés en cours de construction. Cette absence de transparence limite considérablement la capacité du syndicat d'évaluer adéquatement l'état réel de l'immeuble au moment où il en assume la responsabilité et nuit à la mise en œuvre d'une gouvernance préventive fondée sur une connaissance complète des composantes du bâtiment et de leur historique.

Le RGCQ estime que les limites du modèle proposé découlent notamment du fait qu'il ne prévoit aucun véritable mécanisme permettant d'assurer la traçabilité des interventions, la conservation centralisée des données techniques et l'accessibilité permanente de l'information pour les futurs administrateurs et copropriétaires.

Dans ce contexte, le mémoire recommande qu'une obligation explicite de remise intégrale au syndicat de l'ensemble des documents techniques produits durant la construction soit introduite au projet de règlement. Cette obligation devrait notamment viser les plans et devis révisés, les rapports d'inspection, les rapports de surveillance, les essais techniques, les avis de non-conformité, les correctifs apportés ainsi que les attestations de conformité. Le RGCQ recommande également que ces documents soient automatiquement intégrés au carnet d'entretien prévu aux articles 1 à 6 du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise.

Le RGCQ estime également qu'un registre numérique obligatoire devrait être instauré afin d'assurer la conservation uniforme et sécurisée des documents techniques relatifs aux immeubles détenus en copropriété divise. Un tel mécanisme favoriserait une meilleure traçabilité des inspections et des interventions effectuées durant la construction, réduirait les risques de perte d'information et faciliterait la transmission des données lors des changements d'administration ou de gestionnaires.

Le mémoire recommande aussi un renforcement des obligations de divulgation afin d'améliorer la transparence du processus de construction et la qualité de l'information transmise aux différents intervenants concernés. Dans cette perspective, certains documents fondamentaux relatifs à la qualité de la construction devraient être automatiquement remis aux acquéreurs lors de la vente des fractions. Cette mesure

contribuerait à réduire les asymétries informationnelles et permettrait aux acheteurs de mieux comprendre l'état réel de l'immeuble qu'ils s'apprêtent à intégrer.

Le RGCQ estime enfin qu'une réflexion devrait être amorcée quant à la création d'un registre centralisé permettant le dépôt et la conservation des principaux documents techniques liés à la construction des immeubles détenus en copropriété divisée. Un tel outil favoriserait une meilleure transparence, renforcerait la protection du public et contribuerait à améliorer la pérennité du patrimoine immobilier collectif québécois.

## 10. Recommandations du RGCQ

Le RGCQ estime que les objectifs poursuivis par le projet de règlement ne pourront être pleinement atteints sans l'introduction de mécanismes additionnels visant à assurer une meilleure protection des futurs copropriétaires ainsi qu'une plus grande cohérence entre la phase de construction des immeubles et leur gestion subséquente par les syndicats de copropriétaires.

Le mémoire recommande d'abord la création d'un mécanisme indépendant de représentation des intérêts du futur syndicat durant la phase de construction de l'immeuble. Le RGCQ considère qu'en copropriété divisée, les futurs copropriétaires devraient bénéficier d'une forme de représentation institutionnelle indépendante afin d'assurer un meilleur équilibre entre les intérêts commerciaux du promoteur et les impératifs de qualité, de transparence et de pérennité de l'immeuble.

Le RGCQ recommande également que le projet de règlement impose explicitement une obligation de transmission intégrale au syndicat de copropriétaires de l'ensemble des documents techniques produits durant la construction. Cette obligation devrait notamment viser :

- Les plans et devis révisés;
- Les rapports d'inspection;
- Les rapports de surveillance;
- Les essais techniques;
- Les avis de non-conformité;
- Les correctifs réalisés;
- Les attestations de conformité.

Le mémoire recommande également que les documents techniques produits durant le chantier soient automatiquement intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble. Le RGCQ estime qu'il est essentiel d'assurer une continuité documentaire réelle entre la phase de construction et les nouvelles obligations de maintien d'actifs imposées aux syndicats de copropriétaires.

Le RGCQ recommande par ailleurs une harmonisation réglementaire plus complète entre le règlement découlant du projet de loi 16 et le nouveau régime de surveillance instauré dans le cadre de la réforme de la Loi sur le bâtiment. Les deux régimes poursuivent des objectifs complémentaires et devraient être coordonnés de manière cohérente afin d'éviter les silos documentaires et les ruptures d'information.

Le mémoire recommande également un renforcement des exigences d'indépendance applicables aux professionnels chargés de la surveillance des travaux. Le RGCQ estime qu'une réflexion devrait être menée afin de réduire les risques de conflits d'intérêts découlant du fait que les professionnels sont retenus et rémunérés directement par le promoteur ou le constructeur-propriétaire.

Le RGCQ recommande aussi la mise en place d'un mécanisme formel de vérification documentaire lors de l'assemblée de transition. Cette étape devrait permettre au syndicat nouvellement autonome de confirmer la réception complète des documents techniques, des attestations, des rapports d'inspection et des informations nécessaires à la saine gestion de l'immeuble.

Le mémoire recommande également que les acquéreurs puissent avoir accès, dans certaines circonstances, aux attestations de conformité, aux rapports d'inspection et aux principaux documents techniques relatifs à l'état de l'immeuble. Une telle mesure favoriserait une meilleure transparence et contribuerait à réduire les asymétries informationnelles dans le marché de la copropriété divise.

Le RGCQ recommande par ailleurs la création d'un registre numérique centralisé permettant la conservation uniforme et permanente des principaux documents techniques liés à la construction des immeubles détenus en copropriété divise. Un tel registre favoriserait la traçabilité des interventions, améliorerait la continuité documentaire et réduirait les risques de perte d'information lors des changements d'administration ou de gestionnaires.

Le mémoire recommande également que les responsabilités respectives du promoteur, du constructeur-propriétaire et des différents intervenants soient clarifiées de manière plus précise dans le cadre réglementaire. Le RGCQ estime qu'une meilleure définition des obligations de chacun permettrait de réduire les ambiguïtés actuellement observées en matière de transmission documentaire et de responsabilité liée à la qualité des travaux.

Enfin, le RGCQ considère qu'une meilleure coordination devrait être assurée entre le nouveau régime de surveillance et les différents régimes de garantie applicables aux bâtiments résidentiels neufs. Une telle harmonisation permettrait de renforcer la cohérence globale du cadre de protection du public et d'éviter la multiplication de mécanismes parallèles présentant des obligations documentaires ou des standards de surveillance différents.

## 11. Conclusion

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec réitère qu'il appuie les objectifs poursuivis par le gouvernement en matière d'amélioration de la qualité des constructions, de surveillance des chantiers et de protection du public. Le RGCQ reconnaît pleinement la pertinence d'un encadrement réglementaire visant à prévenir les déficiences de construction et à renforcer la sécurité des immeubles résidentiels neufs.

Toutefois, le mémoire démontre que le projet de règlement demeure incomplet dans sa prise en compte de la réalité particulière de la copropriété divise. Le modèle actuellement proposé repose essentiellement sur une logique de surveillance technique centrée sur le promoteur ou le constructeur-propriétaire, sans prévoir de mécanismes suffisamment robustes permettant d'assurer une continuité documentaire, une véritable transparence du processus de construction ainsi qu'une représentation adéquate des intérêts du futur syndicat de copropriétaires.

Le RGCQ estime que la copropriété divise ne peut être analysée uniquement comme une relation contractuelle traditionnelle entre un constructeur et un professionnel chargé de surveiller les travaux. Elle implique plutôt la création d'un patrimoine collectif destiné à être administré pendant plusieurs décennies par une collectivité de copropriétaires qui demeure largement absente des étapes déterminantes de la conception et de la construction de l'immeuble.

Le mémoire conclut ainsi que la protection du public en matière de copropriété divise exige davantage qu'un simple mécanisme de conformité technique applicable durant le chantier. Elle exige plutôt la mise en place d'un véritable continuum de surveillance, de documentation et de gouvernance couvrant l'ensemble du cycle de vie de l'immeuble. Ce continuum doit s'amorcer dès la conception du bâtiment, se poursuivre durant les travaux de construction, assurer une transmission complète et continue de l'information technique, puis se prolonger dans le cadre de la gestion à long terme de l'immeuble par le syndicat de copropriétaires.

Le RGCQ considère qu'en l'absence d'un meilleur arrimage entre le nouveau régime de surveillance de la construction et les mécanismes de gouvernance instaurés dans le cadre du projet de loi 16, les objectifs poursuivis par les réformes récentes risquent de demeurer partiellement inachevés.

Le mémoire invite donc le gouvernement à bonifier le projet de règlement afin que celui-ci devienne non seulement un outil de contrôle de la qualité de construction, mais également un véritable instrument de prévention des déficiences affectant les immeubles détenus en copropriété divise. Le RGCQ estime également que ce cadre réglementaire devrait favoriser une plus grande transparence documentaire ainsi qu'une meilleure continuité de l'information technique tout au long du cycle de vie de l'immeuble. Le projet de règlement devrait aussi contribuer à renforcer la saine gouvernance des syndicats de

copropriétaires et soutenir plus efficacement la conservation ainsi que la pérennité du patrimoine immobilier collectif québécois.

Le RGCQ estime enfin qu'une meilleure intégration entre les obligations de construction, les mécanismes de surveillance et les nouvelles exigences de maintien d'actifs permettra de renforcer durablement la confiance du public envers la copropriété divisée et de favoriser un développement immobilier plus responsable, plus transparent et mieux adapté aux réalités contemporaines du Québec.

---