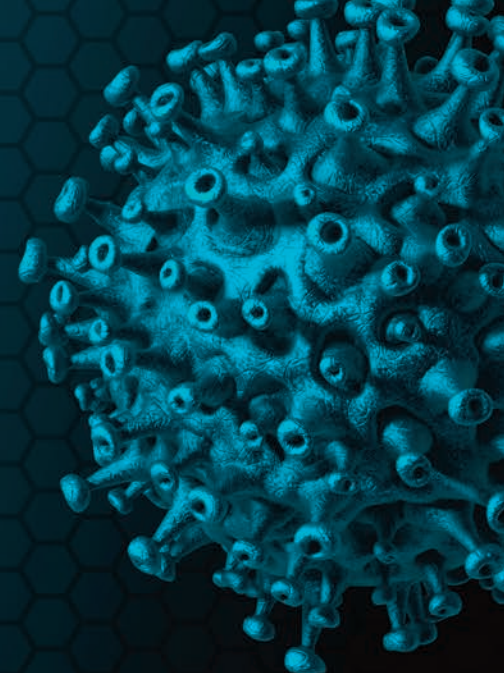


COVID-19 : Levée de certaines restrictions liées au courtage immobilier



Ce bulletin met à contribution trois des plus éminents juristes en droit de la copropriété au Québec, à savoir :



Christine Gagnon,
notaire émérite
et associée chez
Gagnon Bujold notaires
Tél.: 581 742-4212
cgagnon@gbnotaires.ca



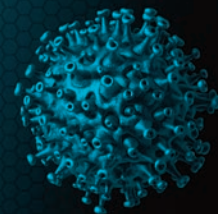
Yves Joli-Coeur,
avocat émérite chez
Therrien Couture Joli-Coeur
et secrétaire général
du **RGCC**
Tél.: 514 335-9595 p. 6601
ou 855 633-6326
yves.joli-coeur@groupejtcj.ca



Yves Papineau,
avocat émérite et associé
chez **LJT Avocats**
et membre du CA
du **RGCC Montréal**
Tél.: 514 842-8894
yves.papineau@ljt.ca

Dans ce sixième bulletin, il est question de la réouverture intégrale des activités liées au courtage immobilier au Québec. Ce secteur d'activité est en déconfinement total depuis ce lundi 11 mai. La plupart des courtiers immobiliers attendaient la nouvelle avec impatience, étant donné que plusieurs acheteurs et vendeurs d'unités souhaitent acquérir ou se défaire d'une unité sans plus tarder.

Divers articles portent sur les nouvelles directives du gouvernement quant aux travaux de construction qui peuvent être exécutés et sur les procédures relatives à la convocation et à la tenue virtuelle d'une assemblée de copropriétaires. Plus particulièrement, ce bulletin traite de la dématérialisation et le traçage numérique des votes et des procurations lors de ce type d'assemblée.



Levée de certaines restrictions liées au courtage immobilier

M^{me} Nathalie Bégin Courtier immobilier

M^e Yves Joli-Coeur Ad. E.

L'annonce du 7 mai a été bien reçue, mais en même temps, plusieurs courtiers et clients ont ressenti un certain malaise et exprimé des inquiétudes. Cela se comprend, puisqu'il y a à peine deux semaines, la grande majorité des actes de courtage demeuraient interdits.

Qui plus est, ce déblocage n'est assorti d'aucune balise, sinon les consignes relatives à la distanciation physique (règle des 2 mètres), à tousser dans son coude et à se laver les mains. Fort heureusement, les courtiers immobiliers devraient miser sur la prudence absolue, en toutes circonstances, par exemple en appliquant d'autres mesures non obligatoires, mais néanmoins recommandées.

ou qu'elle a été en contact avec des gens infectés au cours des 14 derniers jours, il va sans dire que toute visite lui serait refusée;

- Que le lavage des mains et le port d'un couvre-visage soient obligatoires pour chaque visite;

- Que personne ne touche à quoi que ce soit dans l'unité visitée, par exemple une porte d'armoire ou du mobilier. Seul un courtier portant des gants pourrait le faire.

- Que le nombre de visiteurs soit limité, étant donné que le respect de la règle des 2 mètres demeure essentiel;

- Que dans les unités visitées où se trouvent des personnes plus à risque de contracter la COVID-19, notamment les aînés, des mesures exceptionnelles soient mises en place. Par exemple, ces personnes pourraient être confinées dans une pièce fermée, pendant la durée des visites. Si cela s'avère impossible, toute autre solution devrait être envisagée.

Visites interdites

La visite d'une propriété ou d'un immeuble constitue un aspect important de la pratique du courtage immobilier. Or, plusieurs administrateurs et gestionnaires de copropriété ont décidé d'interdire les visites dans leur immeuble. Cela pourrait représenter un obstacle important pour un copropriétaire-vendeur. Il en va de même pour l'acheteur qui devra d'abord se reloger, puis tenter d'acquérir un appartement, étant donné que l'inventaire d'unités disponibles se verra passablement réduit, si l'on tient notamment compte des copropriétés qui refuseront les visites d'unités dans leur immeuble.

Les syndicats de copropriétaires souhaitent protéger leurs résidents. C'est légitime, mais ce faisant, ils pourraient générer la grogne et un mécontentement dans plusieurs immeubles.

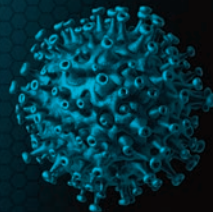


Guide des meilleures pratiques

Tous les acteurs de l'industrie seront en contacts fréquents avec une clientèle cible. Ils entreront dans plusieurs maisons et unités en copropriété, si bien que des mesures non obligatoires devraient aussi être appliquées.

À titre d'exemple :

Qu'un formulaire relatif à la déclaration de la COVID-19 soit rempli, et ce, par toute personne souhaitant visiter un appartement détenu en copropriété divisée. Ce formulaire est produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Advenant qu'une personne manifeste des symptômes propres à ce virus,



Levée de certaines restrictions liées au courtage immobilier (suite)

L'accès aux unités en personne est possible. Toutefois, pour faire les choses selon les règles de l'art, les mesures précitées devraient toujours être appliquées. Rappelons en cette matière que les courtiers immobiliers sont des professionnels. Ils ont été sensibilisés, tant par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) que par leurs agences immobilières, de l'importance d'imposer des standards de haut niveau pour protéger leurs clients et les occupants de l'immeuble durant les visites.

Visites libres

Aucune restriction, précision ou interdiction formelle n'a été émise à ce jour par les autorités gouvernementales concernant les visites libres. Cependant, l'idée d'organiser de telles visites, qui attirent beaucoup de curieux, n'est pas à privilégier, dans les circonstances. Si un copropriétaire décide de procéder à des visites libres, le cas échéant, ces visites devront obtenir l'assentiment préalable du conseil d'administration et se faire dans le respect des mesures sanitaires édictées par Santé publique, dont la distanciation de 2 mètres entre les individus, le lavage des mains et le respect des règles d'hygiène respiratoire (port du masque).

Des professionnels responsables

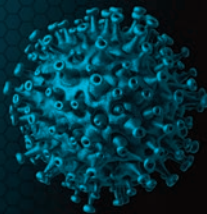
En raison de la situation actuelle entourant la COVID-19, les plus importantes bannières québécoises en courtage immobilier ont recommandé à tous leurs clients et courtiers de reporter les visites libres. RE/MAX Québec a même retiré temporairement la section visites libres de son site internet. Pour de nombreux courtiers, même si ce n'est pas interdit, les visites libres représentent des risques trop importants pour la santé de tous les intervenants. Mieux vaut s'abstenir pour l'instant.

Webradio

Plusieurs administrateurs de syndicats de copropriétaires affichent leurs inquiétudes, d'autres interdisent carrément ces visites, afin d'éviter une possible propagation du coronavirus (COVID-19) dans leur immeuble. La septième webradio présentée par Condolegal.com a traité des transactions immobilières en personne, désormais autorisées dans le domaine de la copropriété. Les intervenants étaient M^e Caroline Champagne, vice-présidente encadrement à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ); Nathalie Bégin, courtier immobilier agréé, ainsi que Yves Joli-Coeur, avocat émérite en droit de la copropriété.

Cette émission peut être réécoutée en rediffusion sur [Condolegal.com](https://www.condolegal.com).





Le point sur les mesures à prendre

M^e Yves Papineau, Ad. E.

Il semble pour certain, que la pandémie achève et que le retour à la normale est pour bientôt. Cet enthousiasme se base entre autre sur les nouvelles directives du gouvernement quant aux travaux de construction qui peuvent être exécutés, au retour à l'exercice complet du courtage, le retour en classe des élèves du primaire...

Ces mêmes personnes oublient que le nombre de morts continue à être aussi élevé, la province de Québec détient encore le record des personnes infectées au Canada et Montréal est en compétition avec les villes du monde ayant le plus de morts.

Comme il est mentionné à l'article sur le courtage du présent bulletin, ce n'est pas le retour à la normale mais le retour au travail avec restrictions et mesures de sécurité, tant pour les travailleurs que les consommateurs et ce pour toutes activités permises.

Le gouvernement souhaite trouver un juste milieu entre la reprise économique et combattre la COVID 19. Certains services reprennent et non tous, et suivant des études et des plans précis. Il doit en être de même pour les syndicats.

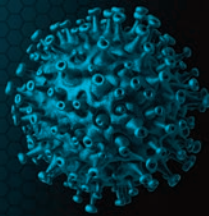
Il n'est pas encore permis d'ouvrir les piscines pour le public en général et il n'y a pas plus de raisons de l'ouvrir pour les copropriétaires. Les terrasses des restaurants sont fermées, celles du syndicat devraient l'être aussi. C'est la même chose pour les salles de sport et autres parties communes à moins de prendre des dispositions précises et que la majorité des copropriétaires soit disposée à en payer les frais afférents et les conséquences.

Les administrateurs doivent agir avec prudence et diligence, dans l'intérêt du syndicat, des copropriétaires et dans le respect de la loi. Ce n'est pas encore le temps de tout ouvrir et tout permettre, l'urgence sanitaire est encore en vigueur. Il faut donc que les administrateurs résistent aux pressions d'un certain nombre de copropriétaires et agissent afin de protéger la majorité.

Le conseil doit quand même trouver des solutions pour améliorer la vie des copropriétaires, sans nuire à leur santé, tout en respectant les ordonnances des différents gouvernements.

Assouplissement ne veut pas dire relâchement!





Les avis de convocation en copropriété et la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*

Par Christine Gagnon, notaire émérite

Gagnon Bujold notaires
Professeure associée à la Faculté de droit
de l'Université de Montréal

Chercheure associée à la Chaire du notariat
de l'Université de Montréal

Malgré la pandémie, les réunions du conseil d'administration continuent d'avoir lieu. Le *Code civil* permet que les réunions du conseil d'administration soient tenues virtuellement. C'est toujours le cas et ce, sans que le consentement de tous les administrateurs soit obtenu pendant la crise sanitaire.

Quant aux assemblées des copropriétaires, elles peuvent se tenir virtuellement pendant l'application de l'arrêté ministériel 2020-029 signé par la Madame la ministre McCann, le 26 avril 2020.

La tenue de ces assemblées pose la question de la convocation des séances du conseil et des assemblées des copropriétaires.

Aucun changement dans la loi relativement à la convocation

Il faut d'abord préciser que rien dans la loi n'a changé quant à l'avis de convocation pendant la pandémie. Les règles usuelles s'appliquent comme avant. Ainsi, tant le *Code civil* que la déclaration de copropriété prévoient qu'on doit envoyer aux administrateurs et aux copropriétaires un avis de convocation avec l'ordre du jour et les autres documents qui sont nécessaires pour informer les administrateurs et copropriétaires, selon le cas (budget prévisionnel, état financier, projet de résolutions, etc.). En ce qui concerne l'assemblée des copropriétaires, la loi prévoit un délai de 10 jours et parfois la déclaration de copropriété prévoit un délai plus long, 15 jours par exemple.

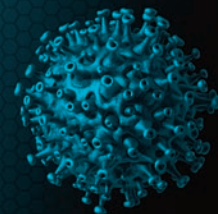


Que la réunion soit tenue par téléphone, par une application qui permet de communiquer virtuellement en temps réel ou autre, tous les administrateurs doivent être convoqués à la séance du conseil et tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée des copropriétaires.

Mode de transmission de l'avis de convocation et moyens technologiques

Quant au mode de transmission de l'avis de convocation, que ce soit aux administrateurs ou aux copropriétaires, rien de spécifique n'est prévu dans la loi. C'est plutôt la déclaration de copropriété qui pose certaines exigences, par exemple, pour les plus anciennes, poste recommandée, remise de main à main, etc.

En temps de pandémie, la remise de main à main doit de manière générale être écartée pour des raisons évidentes. L'envoi papier par remise à la porte de l'unité ou par la poste suppose une manipulation que l'on souhaite éviter. Peut-on transmettre l'avis de convocation par courriel ou même par télécopieur?



Les avis de convocation en copropriété et la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* (suite)

La déclaration de copropriété pourrait l'interdire, mais c'est plutôt rare. Il est beaucoup plus fréquent qu'elle requiert un autre mode de transmission, sans interdire le courriel. On peut alors faire appel aux dispositions de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (RLRQ, c. C-1-1) qui répond à plusieurs questions. Sans en faire une analyse détaillée, il est intéressant de rappeler certains principes de cette loi, de portée générale.

- La valeur juridique d'un document n'est ni augmentée ni diminuée s'il est sur support technologique et que son intégrité est assurée. Si son intégrité n'est pas assurée, il peut quand même servir de preuve, avec une moindre force (art. 5).
- L'intégrité est assurée lorsqu'il est possible de vérifier que l'information n'est pas altérée et qu'elle est maintenue dans son intégralité et que le support choisi assure la stabilité et la pérennité voulue. L'intégrité doit être assurée dès la création du document, son transfert, sa consultation et sa transmission jusqu'à la fin de vie du document (art. 6).
- Si la loi exige un document, cette exigence est satisfaite en utilisant un support technologique qui assure l'intégrité (art. 5).
- L'intégrité du document n'a pas à être prouvée, c'est à celui qui voudrait la contester qui doit établir qu'il y a eu atteinte à l'intégrité du document (art. 6).
- Un document peut être transmis, envoyé ou expédié par tout mode de transmission à moins que la loi n'exige un mode spécifique (art. 28).
- Si la loi prévoit l'utilisation des services de la poste, l'exigence est satisfaite en faisant appel à la technologie appropriée (art. 28).
- Si la loi requiert la poste recommandée, cette exigence est satisfaite pour un document technologique au moyen d'un accusé de réception sur le support approprié signé par le destinataire ou par un autre moyen convenu (art. 28).
- On ne peut pas exiger qu'une personne acquière une technologie spécifique pour recevoir un document, à moins que cela ne soit spécifiquement prévu par la loi ou une convention (art. 29).

• Le moyen technologique choisi pour la transmission du document doit permettre de préserver l'intégrité du document et il est permis de fragmenter ou compresser le document sans porter atteinte à l'intégrité du document (art. 30).

• Il y a présomption d'envoi si le document est envoyé vers une adresse active et que cet envoi ne peut être contremandé ou ne l'a pas été (art. 31).

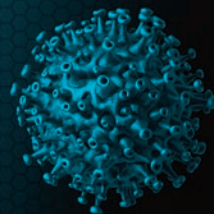
• Il y a présomption de réception lorsqu'il devient accessible à l'adresse que le destinataire a acceptée de recevoir le document ou à l'adresse où il accepte publiquement de recevoir des documents si cette adresse est active (art. 31).

• Les bordereaux d'envoi et les accusés de réception qui garantissent les date, heure, minute, seconde de l'envoi ou de réception et l'indication de sa provenance et sa destination peuvent servir à prouver l'envoi et la réception (art. 31).

Voici un résumé bien succinct du contenu de cette loi dont on doit prendre connaissance pour en connaître les détails et l'application. Ce qui précède démontre toutefois que l'envoi par courriel ou par d'autres moyens technologiques des documents de convocation avec une preuve d'envoi et une preuve de réception peut être des moyens valides de convocation, à moins de dispositions contraires de la déclaration de copropriété. L'exigence de recourir à la poste peut être satisfaite en utilisant un moyen technologique comme le courriel ou le télécopieur, à la condition de respecter les dispositions de cette loi.

La convocation peut être envoyée par courriel à certains copropriétaires qui ont fourni une adresse valide et par un autre moyen aux copropriétaires qui n'ont pas les moyens technologiques de la recevoir. Si la déclaration de copropriété prévoit l'envoi par courriel comme mode de convocation, selon la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information, les copropriétaires sont alors tenus de se procurer une adresse courriels et un moyen de les recevoir.

Il est important de rappeler qu'il est du devoir du syndicat de conserver la preuve de la convocation de chaque administrateur ou chaque copropriétaire, au cas où il y aurait contestation. Il doit aussi conserver la preuve de la date de réception pour le calcul du délai de 5 jours pendant lequel un copropriétaire peut faire inscrire une question à l'ordre du jour. Un affichage général ne répond pas aux exigences de la convocation.



Améliorer le rendement du fonds de prévoyance

M^e Yves Papineau, Ad. E.

Il y a maintenant près de deux mois que le Québec est « en pause ». Déjà, il apparaît clair que la COVID-19 a changé nos vies, nos habitudes et nos méthodes de travail. Cette situation inédite nous force à être ingénieux, inventifs, créatifs.

Quand cette pause se terminera, et de quelle façon elle se terminera, demeure incertain. Toutefois, une chose est certaine : il nous faudra travailler, en tant que société, à rembourser demain les dépenses faites aujourd'hui par les instances gouvernementales, de même qu'à rattraper les pertes occasionnées par la pandémie.

Ces circonstances nous ont notamment amenés à réaliser que certaines règles en matière de copropriété divise mériteraient d'être optimisées, notamment en ce qui concerne la question du placement des sommes assignées aux fonds de prévoyance des syndicats de copropriété du Québec.

En effet, force est de constater que les placements dans lesquels les sommes des fonds de prévoyance sont déposées depuis de nombreuses années n'offrent qu'un rendement tout à fait minime, qui ne compense même pas le coût de l'inflation. Les syndicats ne pouvaient donc bénéficier des fruits de leur capital – parfois considérable ! – au même titre qu'une autre personne physique ou morale, car il n'avait pas le choix, la loi étant ainsi faite.

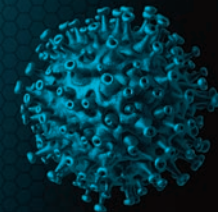


Les modifications aux règles de contribution au fonds de prévoyance

En effet, le *Code civil du Québec* exigeait, avant le 10 janvier dernier, que les sommes consignées au fonds de prévoyance soient liquides et disponibles à court terme. Il n'y avait donc aucune possibilité réelle d'obtenir un rendement sur des placements à court terme, qui offraient donc des revenus négligeables et très difficiles à obtenir.

Or, avec l'adoption du projet de loi 16 (devenu la loi 28), le fonds de prévoyance doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. On verra là une certaine amélioration par rapport aux règles antérieures, du moins en ce qui concerne la possibilité nouvelle de répartir les placements sur une plus longue période et, de ce fait, d'augmenter les perspectives de rendement sur le capital investi. Il n'y avait en effet aucune raison de ne pas permettre cet étalement, d'autant plus que seules les institutions financières en bénéficiaient, sans même l'avoir demandé.

« En partie liquide, disponible à court terme », permet donc de répartir les sommes détenues au fonds de prévoyance suivant l'étude du fonds de prévoyance ou, si cette étude n'existe pas encore, suivant les besoins des réparations majeures et du remplacement des différentes composantes de l'immeuble. Comme certains remplacements peuvent être nécessaires après cinq, dix, quinze ou vingt ans, les placements peuvent donc être souscrits pour des périodes assez longues, tout en se gardant une certaine marge de manœuvre aux cas de réparations majeures ou remplacements prématurés. Il est bien connu qu'un placement à long terme permet l'obtention d'intérêts plus élevés, qu'un tel placement est donc généralement plus profitable qu'un placement à court terme.



Améliorer le rendement du fonds de prévoyance (suite)

Le capital doit maintenant être garanti. Le législateur ne veut donc pas que le conseil d'administration mette indûment à risque les fonds des copropriétaires. Ce nouvel élément complique la question des placements, qui garantissent très rarement le capital investi si le rendement peut être élevé. Ceux-ci s'en retrouveraient donc disqualifiés – et c'est sans s'attarder à la question connexe qui découle de cette exigence : quelle est la garantie requise, exactement?

D'une part, l'Assurance-dépôts du Canada et du Québec ne garantit les dépôts que jusqu'à concurrence de 100 000\$ par institution accréditée. Si c'est la seule garantie qui satisfasse à cette obligation, il faudra donc que le syndicat ne limite pas ses placements à une seule institution financière. Il n'y a pas encore de décisions des tribunaux ou d'interprétation judiciaire de ce qu'implique exactement cette exigence d'une garantie, mais il vaut mieux être prudent et ne pas se laisser convaincre que les fonds déposés dans les institutions financières sont protégés jusqu'à 1 000 000\$ en cas de fraude, faillite et autres, car la situation n'est pas claire, et que les administrateurs pourraient être tenus personnellement responsables d'un mauvais placement.

<https://www.sadc.ca/votre-protection/quels-depots-sont-proteges/>

<https://lautorite.qc.ca/grand-public/indemnisation-et-protection-des-depots/protection-des-depots/>

Les montants à être versés au fonds de prévoyance.

Il ne faut pas oublier qu'avant que le *Code civil du Québec* ne soit modifié, la contribution des copropriétaires devait être fixée après avoir déterminé les sommes nécessaires à verser au fonds de prévoyance, qui devait être d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. La majorité des syndicats retenait que la contribution était de 5% et non d'un minimum de 5%, avec pour résultat que le fonds de prévoyance était toujours insuffisant lorsque venait le temps de procéder à des réparations majeures ou au remplacement de parties communes.

Lorsque les nouvelles dispositions du projet de loi 16 (loi 28 de l'an 2020) entreront en vigueur (c'est-à-dire lors de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application du deuxième alinéa de l'article 1071 du *Code civil du Québec*), le conseil d'administration du syndicat devra obtenir une étude du fonds de prévoyance déterminant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir les coûts estimatifs des

réparations majeures et de remplacement des parties communes dans une perspective à long terme.

Les sommes à verser au fonds de prévoyance seront ainsi établies sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance, et en tenant compte de l'évolution de la copropriété et des montants disponibles au fonds de prévoyance.

Cette étude du fonds de prévoyance ne limitera certainement pas la contribution au fonds à 5% des dépenses d'opération. Les contributions seront au contraire nettement plus élevées, générant un fardeau accru pour les copropriétaires, mais surtout une augmentation des liquidités pour les fonds de prévoyance. Or, si nous ne faisons rien d'autre de ces liquidités que de les conserver dans un compte bancaire, ce seront encore les institutions financières qui en profiteront (encore sans l'avoir demandé!), plutôt que les copropriétaires eux-mêmes ou l'économie du Québec.

Cette augmentation des contributions requises par les nouvelles dispositions de la loi ne fera vraisemblablement pas la joie des copropriétaires, mais si ceux-ci pouvaient en contrepartie constater un meilleur rendement et un accroissement de leur fonds de prévoyance, leur réaction pourrait être plus positive.

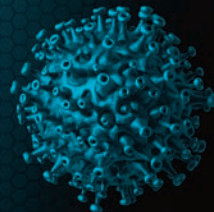
Se faire conseiller par un expert

Si les membres du conseil n'ont pas les connaissances requises, un conseiller en placements compétent saura les conseiller adéquatement quant aux divers investissements avec capital garanti qui existent sur le marché des produits financiers. Même s'il est affilié à une institution financière particulière, le conseiller pourra placer les fonds du syndicat avec d'autres institutions sans aucun problème, et ainsi diversifier vos investissements et vous faire profiter des garanties disponibles.

Il y aura toutefois lieu de vérifier les frais que ce conseiller peut demander pour ses services, et généralement de s'assurer que les modalités de rémunération de celui-ci sont claires et bien comprises. Il faut savoir que les institutions financières ont des frais pour ces services et en conséquence, les frais du conseiller ne sont pas nécessairement plus élevés.

L'emprunt au fonds de prévoyance pour pallier au manque de fonds au compte d'opération.

À l'occasion, le conseil d'administration du syndicat choisit d'emprunter au fonds de prévoyance plutôt que de lever une contribution spéciale, alléguant que de toute façon le syndicat ne perd pas de revenus, les placements en générant peu ou rien du tout.



Améliorer le rendement **du fonds de prévoyance** (suite)

Si le fonds de prévoyance génère des rendements au syndicat de copropriété, les administrateurs seront moins enclins à emprunter illégalement de ce fonds, respectant ainsi la loi et démontrant l'exemple aux copropriétaires. On y trouverait donc un autre avantage qui ne coûte rien à personne.

L'augmentation du rendement

Cette augmentation de rendement, sans aucun effort financier de la part des copropriétaires, permettra d'accroître les revenus du syndicat et de peut-être diminuer, en tout ou en partie, l'augmentation annuelle des contributions nécessaires au fonds de prévoyance. Les copropriétaires contribueront sûrement avec moins de réticence à ce fonds, et seront vraisemblablement heureux de constater que leur investissement leur profite à eux plus qu'aux banques!

LA CRÉATION D'UN FONDS DE PRÉVOYANCE DE COPROPRIÉTÉ NATIONAL

Ce qui précède nous amène à nous questionner quant au rôle que les syndicats de copropriété peuvent jouer dans l'économie du Québec. En effet, le gouvernement demande aux Québécois de prioriser l'achat local (instituant par exemple le « Panier bleu »), le tout dans l'objectif de faire profiter l'économie du Québec plutôt que celles des provinces ou pays voisins en cette période d'incertitude économique.

Or, tel que nous l'avons mentionné précédemment, les syndicats de copropriété perdent depuis longtemps des revenus potentiels sur le capital qu'ils détiennent dans leurs fonds de prévoyance, qu'ils étaient jusqu'à tout récemment contraints de déposer dans des placements sans rendement ou avec un rendement tellement faible qu'il ne suffit pas à compenser même le coût de l'inflation.

Le moment serait donc propice pour que le gouvernement se penche sur cette situation dans l'intérêt non seulement des syndicats et des copropriétaires, mais également du Québec tout entier.

En effet, les fonds de prévoyance cumulés des syndicats de copropriété représentent une quantité importante d'argent qui est essentiellement destinée à accumuler la poussière dans des comptes bancaires ou placements sans véritable rendement. Il n'est pas nécessaire d'être économiste pour comprendre que ces sommes, si elles étaient regroupées et gérées par des professionnels qualifiés, pourraient certainement générer des revenus supérieurs à ceux que peut générer un syndicat

individuel, même avec les conseils d'un professionnel en placements.

Une innovation qui pourrait être largement plus rentable serait l'institution, par le gouvernement, d'une sorte de « Fonds de prévoyance bleu » ou un Fonds de prévoyance national, où les syndicats pourraient contribuer, sans aucun risque, et qui gérerait les fonds comme le sont par exemple la Régie des rentes du Québec par la Caisse de dépôt et placement du Québec (qui depuis cinq ans est parvenue à générer des rendements moyens de 8,1% par année, soit nettement plus que ce que les syndicats ont perçu!) ou même par le Fonds de solidarité FTQ, qui a lui aussi généré 8,1% de rendement annualisé pour les cinq dernières années.

<https://www.cdpcq.com/fr/performance/resultats>

<https://www.fondsftq.com/fr-ca/salle-de-presse/liste-communiqués-de-presse/communiqué.aspx?nom=20191231-rendement-12-derniers-mois-valeur-action>

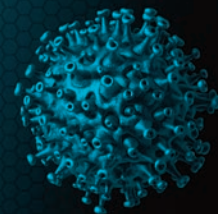
Si la solution a été bonne pour les rentes des Québécois et pour l'investissement dans les sociétés du Québec, il ne devrait pas y avoir de raison que la création d'un « Fonds de prévoyance bleu » ne remporte pas le même succès.

Avec le montant des contributions des différents syndicats, une somme considérable pourrait être accumulée, qui représenterait à tout le moins des centaines de millions de dollars. Le « Fonds de prévoyance bleu » pourrait ainsi permettre l'obtention de rendements nettement supérieurs à ce que les syndicats de copropriétaires perçoivent actuellement, sans risque financier, et au bénéfice de l'économie québécoise tout entière.

Comme pour tout fonds, les syndicats pourraient retirer une partie des sommes de leur fonds de prévoyance au besoin, afin de procéder à certains travaux et continuer par la suite à y contribuer en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, comme la loi l'exige.

Un « Fonds de prévoyance bleu » géré par des professionnels pourrait sûrement, dans la majorité des cas, générer des revenus supérieurs sur le capital investi par les copropriétaires, et par conséquent réduire les contributions requises et ainsi permettre la tenue des travaux afin d'assurer la pérennité de l'immeuble.

Si le gouvernement du Québec souhaite que les Québécois consomment québécois afin d'accroître l'économie du Québec, un « Fonds de prévoyance bleu » serait une solution tout avisée qui profiterait tant à l'économie du Québec, qu'aux syndicats et aux copropriétaires, qui s'en porteront d'autant mieux.



Tenir une assemblée virtuelle avec AG-Connect

Jean-Marc Welsch,
directeur associé d'IMMO SQUARE

Un projet novateur

La tenue d'une Assemblée Distante, aussi appelée Assemblée Virtuelle, est un projet en cours de développement par IMMO SQUARE depuis plusieurs mois. En effet, IMMO SQUARE développe des outils pour le Canada, mais également pour l'Europe francophone et la législation française avait déjà introduit cette possibilité depuis 2019.

IMMO SQUARE a démarré ce projet en France dans un contexte juridique et technologique imprécis laissant aux opérateurs le soin de proposer des solutions parfois contestables. Il aura fallu la crise sanitaire de la COVID-19 pour faire bouger les lignes, tant au Québec, qu'en France.

Le cadre législatif québécois encadrant la tenue d'une Assemblée Générale Distante a pris une longueur d'avance depuis peu et est maintenant beaucoup plus clair que le cadre français. La première version de l'outil permettant la tenue d'une Assemblée Distante et la toute première version commerciale seront donc disponibles au Québec à partir de la mi-mai sous le nom de AG-Connect <https://ag-connect.io/>.

Le défi : sécurité et simplicité

Le défi d'AG-Connect est de favoriser une simplicité d'utilisation dans une sécurité juridique complète de la tenue de l'Assemblée.

AG-Connect nécessite un accès Internet, un navigateur et peut être utilisé sur tout ordinateur, tablette ou téléphone intelligent.

Les règles et le comportement d'AG-Connect ont été étudiés en étroite collaboration avec des avocats spécialisés et reconnus dans la sphère de la copropriété du Québec.

Chaque copropriétaire possède son propre accès sécurisé et identifié.

Dématérialisation et traçage numérique

AG-Connect permet aux copropriétaires distants de signer la feuille de présence, donner une procuration digitale, voir les documents de l'assemblée, participer en direct à l'assemblée, voter et suivre en temps réel les votes, le quorum et la participation distante, présente et cumulée.

AG-Connect assure la confidentialité des votes, tout en maintenant un journal numérique complet de la totalité des actions liées

à l'Assemblée. Ce journal est accessible par les officiers de l'Assemblée et peut être visualisé en cas de contestation. AG-Connect permet de gérer des Assemblées jusqu'à 1.000 participants. AG-Connect est totalement adaptée également pour les petits syndicats de moins de 10 portes.

AG-Connect est composée de 3 niveaux d'accès :

- **Les gestionnaires de l'Assemblée** : pour définir l'ordre du jour, les documents joints, les participants et envoyer un lien numérique de convocation
- **Les administrateurs** : qui peuvent être sur le « podium virtuel » pendant le déroulement de l'Assemblée
- **Les participants** : qui peuvent donner procuration numérique et/ou participer au vote à distance.

La gestion complète des votes est doublée d'un système de video-conférence permettant d'accueillir les participants par un lien internet sécurisé. Il est possible également de joindre l'Assemblée par téléphone, mais il est nécessaire de donner procuration pour son vote à un participant possédant un accès internet.

IMMO SQUARE travaille actuellement pour mettre en place un système de vote par téléphone simple (opérationnel ultérieurement).

AG-Connect permet de traiter une Assemblée 100% distante, mais permet également de mixer les modes de participation en ayant des participants Présentiels et Distants. Nous sommes persuadés qu'un tel produit permettra d'augmenter considérablement le taux de participation dans les Assemblées et deviendra vite un outil sécuritaire et indispensable dans toutes les copropriétés et ce même après la crise sanitaire.



IMMO SQUARE

(*) A propos d'IMMO SQUARE, Technologies pour les professionnels de l'immobilier

IMMO SQUARE, entreprise de technologies dédiées à l'immobilier, fondée à Montréal en 2009, bénéficie de l'expertise de ses dirigeants dans les technologies de l'immobilier (Europe et Amérique du Nord) depuis 30 ans.

IMMO SQUARE a participé au Québec à différents projets toujours concentrés sur l'immobilier : le « Salon de la Copropriété de Montréal », la conception du premier outil de dématérialisation de la copropriété (Item Solution/Concerto), la participation active au développement de Magex Technologies (leader au Québec des logiciels de gestion immobilière) ou à la fourniture de services en marque blanche pour la Corpiq et son portail Kangalou. www.immosquare.com