



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Projet de règlement sur l'obtention et l'utilisation du titre de
spécialiste en copropriété résidentielle

Présenté au ministère des Finances du Québec
29 avril 2026

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire exécutif.....	1
1. Introduction.....	4
2. Une transaction immobilière devenue complexe	5
3. Transformation du rôle du courtier immobilier en copropriété.....	6
4. Une inadéquation persistante des compétences.....	8
5. Présentation et portée du projet de règlement	10
6. Analyse critique du projet de règlement	10
6.1. UNE RECONNAISSANCE UTILE, MAIS INSUFFISANTE DE L'EXPERTISE	10
6.2. UNE INSUFFISANCE AU REGARD DE LA PROTECTION DU PUBLIC	11
6.3. UNE ABSENCE D'EXIGENCE DE COMPÉTENCE MINIMALE	11
6.4. L'ENCADREMENT DE LA FORMATION : UNE OUVERTURE NÉCESSAIRE.....	12
6.5. UNE INCOHÉRENCE STRUCTURELLE DU MODÈLE PROPOSÉ	12
6.6. UN FAUX DÉBAT : LA QUESTION DES COÛTS	13
7. Enjeu structurant : la compétence comme condition de protection du public	14
8. Observations finales et appel à une approche inclusive.....	14
9. Recommandations.....	15
10. Conclusion	16

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le présent mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) porte sur le projet de règlement visant à encadrer l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par les courtiers immobiliers.

Le RGCQ accueille favorablement la volonté du gouvernement et de l'OACIQ de reconnaître officiellement l'expertise requise en matière de copropriété divisée. Le mémoire souligne que les récentes réformes introduites par la loi 16 et ses règlements d'application ont profondément transformé les transactions en copropriété, lesquelles impliquent désormais une compréhension avancée des enjeux financiers, techniques et juridiques liés notamment au fonds de prévoyance, au carnet d'entretien et à l'attestation sur l'état de la copropriété.

Dans ce contexte, le rôle du courtier immobilier ne peut plus se limiter à une fonction d'intermédiation. Le courtier doit désormais être en mesure d'interpréter des documents complexes, d'évaluer les risques associés à l'immeuble et d'accompagner adéquatement les acheteurs dans un environnement juridique et financier de plus en plus sophistiqué. Le RGCQ constate toutefois qu'il existe actuellement des écarts importants de compétence parmi les courtiers œuvrant en copropriété, ce qui soulève des enjeux sérieux de protection du public.

Le mémoire reconnaît que la création d'un titre de spécialiste constitue une avancée positive en matière de professionnalisation. Toutefois, il estime que le projet de règlement demeure insuffisant puisqu'il maintient le caractère facultatif de cette spécialisation. En effet, un courtier sans formation spécifique pourra continuer à exercer en copropriété malgré la complexité reconnue du domaine. Selon le RGCQ, cette approche crée une incohérence fondamentale : le règlement reconnaît implicitement qu'une expertise particulière est nécessaire, sans toutefois en faire une condition minimale d'exercice.

Le mémoire met également en garde contre une centralisation excessive de la formation entre les mains de l'OACIQ. Le RGCQ privilégie plutôt un modèle fondé sur des standards de compétence accompagnés d'un système d'accréditation ouvert à plusieurs dispensateurs indépendants, incluant des organismes spécialisés possédant déjà une expertise reconnue en copropriété. Cette approche favoriserait à la fois la rigueur, la diversité des perspectives et l'accessibilité de la formation.

Par ailleurs, le RGCQ rejette l'argument selon lequel une formation obligatoire entraînerait des coûts excessifs pour les consommateurs. Le mémoire soutient plutôt

que le véritable risque réside dans l'incompétence, laquelle peut exposer les acheteurs à des conséquences financières majeures, notamment en lien avec des fonds de prévoyance insuffisants, des déficiences d'entretien, des litiges ou des structures complexes de copropriété. La formation doit donc être considérée comme un mécanisme essentiel de prévention et de protection du public.

En conclusion, le RGCQ estime qu'une réforme réellement orientée vers la protection du public devrait reposer sur l'établissement d'un socle minimal obligatoire de compétences applicable à tous les courtiers intervenant en copropriété, auquel pourrait ensuite s'ajouter un niveau avancé de spécialisation. Le mémoire formule ainsi plusieurs recommandations, notamment :

1. Instaurer **un programme de formation obligatoire**, reconnue par l'OACIQ, pour tout courtier immobilier souhaitant intervenir en copropriété divisée.
2. Exiger **la réussite des examens de certification administrés par l'OACIQ** à la suite de la formation obligatoire en copropriété divisée.
3. Maintenir **un titre de spécialiste en copropriété résidentielle** destiné à tous **les courtiers immobiliers** souhaitant œuvrer de façon particulière et avancée dans le domaine de la copropriété divisée.
4. Favoriser **la participation d'organismes reconnus et spécialisés** dans le domaine de la copropriété pour le développement et la dispensation des formations ;
5. Mettre en place **un système d'accréditation indépendant des formateurs et des dispensateurs de formation**, fondé sur la reconnaissance de leur expertise dans leurs champs de compétence respectifs ;
6. Renforcer **les mécanismes de contrôle et de surveillance de l'OACIQ** afin d'assurer le respect des exigences de compétence applicables aux courtiers intervenant en copropriété ;
7. Élargir **les processus de consultation en y intégrant davantage les représentants du public** ainsi que les acteurs spécialisés du milieu de la copropriété.

Le RGCQ conclut que la compétence des courtiers constitue désormais un élément structurant de la crédibilité du régime québécois de copropriété divise et un levier indispensable à la protection durable des consommateurs.

Début du mémoire

À la suite du sommaire exécutif présenté ci-dessus, le présent mémoire détaille l'analyse complète du RGCQ relativement au projet de règlement sur l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle.

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 vingt-cinq ans à l'amélioration de la gouvernance en copropriété divise. Par l'entremise de ses membres syndicats de copropriétaires, gestionnaires, copropriétaires et professionnels, il représente aujourd'hui un parc immobilier de plus de 100 000 unités à travers le Québec.

La mission du RGCQ consiste à promouvoir une gestion rigoureuse, transparente et durable des immeubles en copropriété, dans une perspective de protection du public. À cette fin, l'organisation privilégie le développement des compétences, la diffusion des meilleures pratiques ainsi que le renforcement des principes de prévoyance financière et de saine administration.

Acteur reconnu du milieu, le RGCQ intervient régulièrement dans les processus législatifs et réglementaires afin de contribuer à l'évolution du cadre juridique applicable à la copropriété. Il dispose par ailleurs d'une expertise concrète du terrain, issue de ses activités de formation, d'accompagnement et de représentation.

1. Introduction

Le projet de règlement publié à la Gazette officielle du Québec le 15 avril 2026 vise à encadrer l'obtention et l'utilisation du titre de spécialiste en copropriété résidentielle par les titulaires de permis de courtier immobilier. Cette initiative s'inscrit dans un contexte où le marché transactionnel de la copropriété divise connaît une transformation importante, marquée par une complexité accrue des enjeux juridiques, techniques et financiers.

Depuis l'entrée en vigueur, le 14 août 2025, du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise, le cadre juridique québécois s'est considérablement structuré. Le législateur y a introduit des outils essentiels destinés à améliorer la

transparence et la gestion du maintien des actifs immobiliers, notamment le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance, lequel vise le financement des réparations majeures et du remplacement des parties communes, ainsi que l'attestation sur l'état de la copropriété. Ces mécanismes traduisent une volonté claire de mieux protéger les acheteurs et de renforcer la gouvernance des immeubles détenus en copropriété divisée.

Toutefois, l'efficacité réelle de ces instruments dépend largement de la capacité des intervenants à en comprendre la portée et à en interpréter correctement le contenu. À cet égard, le rôle du courtier immobilier en copropriété s'est profondément transformé. Il ne peut plus se limiter à une fonction de mise en marché : il doit désormais maîtriser un ensemble d'informations techniques, juridiques et financières déterminantes pour l'appréciation du risque et la formation du consentement de l'acheteur.

Dans ce contexte, le présent mémoire propose une analyse du projet de règlement à la lumière de cette évolution du cadre normatif et des pratiques du marché. Il met en évidence les avancées qu'il comporte, notamment en matière de professionnalisation, tout en soulevant certaines limites susceptibles d'en restreindre la portée, en particulier quant à l'atteinte de l'objectif fondamental de protection du public.

2. Une transaction immobilière devenue complexe

La transaction en copropriété ne repose plus uniquement sur des éléments visibles, tels que l'état d'une unité ou sa localisation. Elle s'appuie désormais sur un ensemble de données plus larges, qui concernent l'immeuble dans sa globalité. Ces données sont à la fois financières, techniques et juridiques. Elles traduisent la qualité de la gestion du syndicat, la rigueur de la planification à long terme et, surtout, le niveau de risque associé à l'acquisition.

Cette évolution marque un changement fondamental. L'acheteur n'acquiert plus seulement un espace privatif. Il adhère à une organisation collective, avec ses obligations, ses contraintes et ses risques. La valeur de l'unité dépend ainsi directement de l'état de l'immeuble et de la qualité de sa gouvernance.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'article 1068.1 du *Code civil du Québec*, qui impose désormais la délivrance d'une attestation sur l'état de la copropriété. Cette disposition traduit clairement la volonté du législateur de structurer l'information précontractuelle et de corriger les lacunes historiques en matière de transparence. Elle marque le passage d'un régime fondé sur une information fragmentaire à un régime reposant sur une information organisée et normée.

Toutefois, l'apport de cette disposition ne se limite pas à la simple transmission d'un document. Elle transforme la nature même de la transaction immobilière en copropriété. L'information désormais disponible doit être comprise, interprétée et mise en perspective. Elle doit être analysée en lien avec d'autres documents essentiels, notamment le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance.

C'est précisément dans cette optique que l'attestation doit être abordée. Elle ne constitue pas un document autonome, mais bien une pièce centrale d'un ensemble informationnel structuré. Sa compréhension exige une lecture intégrée, qui dépasse la simple prise de connaissance des données qu'elle contient.

3. Transformation du rôle du courtier immobilier en copropriété

Dans le contexte actuel de la copropriété divise, le rôle du courtier immobilier a profondément évolué. Il ne peut plus se limiter à agir comme un simple intermédiaire chargé de mettre en relation un vendeur et un acheteur. Il est désormais appelé à intervenir au cœur d'un processus transactionnel devenu complexe, où la qualité de l'information et sa compréhension sont déterminantes.

Cette transformation s'inscrit directement dans l'objectif de protection du public. En effet, l'acheteur en copropriété prend aujourd'hui une décision qui repose sur des éléments multiples, souvent techniques et difficilement accessibles sans accompagnement adéquat. Le courtier devient ainsi un acteur clé dans l'appréhension du risque.

Pour remplir ce rôle, il doit être en mesure de comprendre les documents essentiels, d'en dégager les éléments significatifs et d'attirer l'attention de son client sur les enjeux réels de la transaction. Il doit également être capable d'expliquer ces enjeux de manière claire, tout en respectant les limites de son champ de compétence. Cette responsabilité ne peut être assumée sans une formation adéquate et une compréhension approfondie du régime de la copropriété.

La lecture des documents ne suffit plus. Elle doit être accompagnée d'une véritable capacité d'interprétation.

Ainsi, une attestation sur l'état de la copropriété peut indiquer un fonds de prévoyance de plusieurs centaines de milliers de dollars. À première vue, cette information peut sembler rassurante. Toutefois, sans mise en contexte, elle peut induire en erreur. L'âge de l'immeuble, l'état de ses composantes, l'existence de travaux à venir et les conclusions de l'étude du fonds de prévoyance doivent être considérés. Un fonds apparemment élevé peut, en réalité, être insuffisant pour répondre aux besoins futurs.

De la même manière, une mention technique, comme une recommandation d'inspection, peut sembler sans importance à première vue. Pourtant, elle peut indiquer

l'existence de problèmes plus sérieux. Par exemple, une référence au stationnement ou à la structure de l'immeuble peut cacher des défauts importants. Ces défauts peuvent nécessiter des travaux majeurs et entraîner des coûts élevés pour les copropriétaires.

Les litiges mentionnés dans les documents de la copropriété doivent également faire l'objet d'une attention particulière. Leur présence ne permet pas, à elle seule, d'en mesurer l'impact. Certains peuvent être de portée limitée, alors que d'autres peuvent affecter durablement la situation financière du syndicat et, par conséquent, la valeur de l'unité.

Ces exemples illustrent une réalité incontournable : la transaction en copropriété comporte des risques qui ne sont pas toujours apparents. Une information mal comprise ou mal interprétée peut entraîner des décisions préjudiciables. Un acheteur peut ainsi se retrouver exposé à des charges importantes qu'il n'avait pas anticipées.

Dans ce contexte, la compréhension de l'information devient un élément central de la protection du public. Elle ne peut reposer sur une lecture superficielle des documents. Elle exige une analyse rigoureuse et intégrée.

La transaction en copropriété impose désormais une approche tridimensionnelle.

Sur le plan financier, le courtier doit comprendre les états financiers du syndicat, évaluer la suffisance du fonds de prévoyance — lequel est destiné aux réparations majeures et au remplacement des parties communes — et anticiper les charges futures.

Sur le plan technique, il doit être en mesure de saisir les éléments essentiels liés à l'état de l'immeuble, à ses composantes et à leur cycle de vie.

Sur le plan juridique, il doit comprendre les obligations du syndicat, les règles prévues à la déclaration de copropriété et les conséquences des situations particulières, notamment en présence de litiges ou de défauts d'entretien.

Ces trois dimensions sont indissociables. L'absence de l'une d'elles compromet la qualité de l'analyse et, par conséquent, la capacité du courtier à bien conseiller son client.

Il en découle une conclusion claire : dans un environnement aussi complexe, la protection du public ne peut être assurée sans un rehaussement des compétences des courtiers immobiliers intervenant en copropriété. Cette compétence ne peut être présumée. Elle doit être acquise, maîtrisée et appliquée de manière rigoureuse.

4. Une inadéquation persistante des compétences

Malgré les avancées législatives récentes et la structuration progressive de l'information en copropriété divise, il demeure manifeste que le niveau de compétence des courtiers immobiliers dans ce domaine varie de manière significative. Dans de nombreuses situations observées en pratique, des lacunes importantes subsistent, notamment quant à la compréhension des mécanismes financiers propres à la copropriété, tels que le fonds de prévoyance, ainsi qu'à l'interprétation des documents techniques et juridiques, incluant l'attestation sur l'état de la copropriété, le carnet d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance et la déclaration de copropriété elle-même.

Cette réalité apparaît difficilement conciliable avec les obligations imposées aux courtiers immobiliers par la Loi sur le courtage immobilier ainsi que par le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité.

Dans le cadre d'une vente en copropriété divise, le courtier agit comme un intermédiaire essentiel entre les parties, ce qui commande un haut degré de rigueur professionnelle. À cet égard, le cadre réglementaire encadre de manière précise ses obligations :

- L'article 5 du règlement impose au courtier de vérifier, conformément aux usages et aux règles de l'art, les renseignements qu'il communique et d'être en mesure d'en démontrer l'exactitude ;
- L'article 31 lui impose une obligation stricte de confidentialité à l'égard des renseignements obtenus dans l'exercice de ses fonctions ;
- L'article 83 requiert qu'il informe toutes les parties de l'ensemble des faits pertinents à la transaction, sans exagération, dissimulation ni fausse déclaration ;
- Les articles 84 et 85 imposent un devoir de vérification actif relativement à tout facteur défavorable lié à la transaction, ainsi qu'une obligation corrélative d'en informer son client et les autres parties.

En pratique, ces dispositions signifient que le courtier ne peut se limiter à relayer passivement les déclarations du vendeur ou de son client. Il doit procéder à des vérifications sérieuses, dont l'intensité varie selon la complexité du dossier, s'appuyer sur des documents probants, en comprendre la portée et, au besoin, poser les questions nécessaires pour en valider le contenu. Il lui incombe également de signaler les limites de l'information disponible lorsque celles-ci existent.

Enfin, et de manière déterminante en matière de copropriété, le courtier doit reconnaître les limites de son champ de compétence. Conformément à l'article 80 du règlement, toute question de nature technique, juridique ou financière excédant son expertise doit l'amener à recommander la consultation d'un professionnel qualifié, qu'il s'agisse d'un avocat, d'un notaire, d'un ingénieur ou d'un comptable.

Or, c'est à la lumière de ces obligations que les lacunes observées en pratique révèlent toute leur gravité. Les difficultés qu'éprouvent certains courtiers à interpréter les documents fondamentaux de la copropriété, à saisir les mécanismes financiers en jeu ou à évaluer les risques inhérents à la structure juridique de l'immeuble mettent en évidence un écart préoccupant entre les exigences prévues par le cadre normatif et leur application réelle sur le terrain.

Le décalage ainsi observé entre la complexité du régime et la capacité réelle de certains intermédiaires à accompagner adéquatement les consommateurs soulève des enjeux sérieux en matière de protection du public. Il met également en lumière une difficulté plus structurelle : celle de l'effectivité du contrôle exercé par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec quant à la vérification des compétences spécifiques en copropriété.

À cet égard, un certain scepticisme s'impose. Rien, dans les constats empiriques issus de la pratique, ne permet d'affirmer que les mécanismes actuels de formation et de surveillance assurent une maîtrise suffisante des enjeux propres à la copropriété. Cette réserve est d'autant plus justifiée que les situations rencontrées sur le terrain sont souvent d'une grande complexité : copropriétés par phases, coexistence d'un syndicat de copropriétaire initial et de syndicats concomitants, multiplicité des attestations requises, articulation délicate des régimes d'assurance, etc.

Dans un tel contexte, il n'est pas rare qu'une même transaction nécessite l'analyse de deux attestations distinctes, chacune reflétant une réalité juridique propre à un niveau de gouvernance différent. Une telle sophistication exige une expertise réelle et approfondie, expertise que tous les courtiers ne possèdent manifestement pas.

Le constat qui s'impose est donc préoccupant : des courtiers continuent de transiger en copropriété sans disposer des compétences requises, et ce, sans que des mécanismes de contrôle efficaces ne semblent systématiquement intervenir. Cette situation entretient un risque important pour les acheteurs, lesquels s'en remettent légitimement à des professionnels censés les guider dans un environnement juridique complexe.

En définitive, cette inadéquation persistante des compétences contribue à fragiliser la qualité de l'information précontractuelle et, par ricochet, la sécurité juridique des transactions immobilières en copropriété. Elle appelle une réflexion approfondie quant au renforcement des exigences de formation, à la spécialisation des pratiques et à l'intensification des mécanismes de surveillance exercés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

5. Présentation et portée du projet de règlement

Le projet de règlement vise à instaurer un cadre permettant à certains courtiers immobiliers d'obtenir un titre de spécialiste en copropriété résidentielle. L'article 1 prévoit que ce titre est conditionnel notamment à la réussite d'une formation spécifique, à la démonstration d'une expérience transactionnelle minimale, la participation à au moins cinq transactions en copropriété au cours des trois dernières années ainsi qu'au respect d'exigences administratives et financières.

Par ailleurs, l'article 5 impose au titulaire du titre une obligation de formation continue annuelle afin de maintenir cette qualification, ce qui traduit une volonté de mise à jour constante des connaissances dans un domaine en évolution.

Une telle initiative constitue, à première vue, une reconnaissance explicite de la complexité croissante des transactions en copropriété divise. Elle consacre l'idée que ce secteur requiert des compétences spécifiques, distinctes du courtage immobilier général.

Toutefois, le caractère facultatif du titre demeure entier. Aucune disposition du règlement n'interdit à un courtier non spécialisé d'intervenir en copropriété. L'article 8 se limite à encadrer l'usage du titre, sans restreindre l'exercice de l'activité elle-même.

Cet élément est fondamental, puisqu'il circonscrit la portée réelle du dispositif : le règlement organise une reconnaissance de l'expertise, sans en faire une condition d'exercice.

6. Analyse critique du projet de règlement

6.1. Une reconnaissance utile, mais insuffisante de l'expertise

L'instauration d'un titre de spécialiste, encadrée par l'article 1 du règlement, constitue une avancée en ce qu'elle formalise les compétences requises en matière de copropriété. Elle reconnaît implicitement que ce type de transaction dépasse le cadre d'une simple mise en marché immobilière.

Cependant, cette reconnaissance demeure partielle. En l'absence d'une obligation généralisée, elle ne corrige pas le déséquilibre fondamental du marché : des courtiers sans compétence peuvent continuer à intervenir dans des dossiers complexes sans posséder les connaissances requises.

6.2. Une insuffisance au regard de la protection du public

Le caractère facultatif du titre entraîne une conséquence directe : il ne garantit pas la protection du public.

En effet, bien que le règlement impose des exigences rigoureuses aux courtiers souhaitant porter le titre de spécialiste, il ne prévoit aucune exigence minimale pour les autres. L'article 8 protège l'usage du titre, mais non la qualité des interventions en copropriété.

Ainsi, un courtier sans formation spécifique peut continuer à transiger en copropriété, sans contrevenir au règlement. Cette situation crée un décalage entre l'objectif affiché de reconnaissance de l'expertise et la réalité du marché.

6.3. Une absence d'exigence de compétence minimale

Le cœur de la problématique réside dans l'absence d'un socle de compétences obligatoires applicable à l'ensemble des courtiers intervenant en copropriété.

Or, les conditions prévues à l'article 1, à savoir : formation spécialisée et expérience transactionnelle, démontrent elles-mêmes que ce domaine requiert des connaissances particulières.

Il apparaît donc incohérent de reconnaître cette exigence pour certains, sans l'imposer à tous.

À cet égard, un parallèle éclairant peut être établi avec l'intervention passée de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec dans la région de Trois-Rivières, dans le contexte bien connu de la problématique de la pyrrhotite. Face à un phénomène affectant de manière systémique la qualité des immeubles et entraînant des conséquences financières majeures pour les acquéreurs, l'organisme a jugé nécessaire d'imposer une formation obligatoire aux courtiers œuvrant dans ce secteur, afin d'assurer une meilleure compréhension des enjeux techniques, juridiques et transactionnels propres à cette réalité.

Cette intervention constitue un précédent particulièrement instructif. Elle démontre que, lorsqu'un risque structurel affecte un segment du marché immobilier et que l'asymétrie d'information est susceptible de compromettre la protection du public, l'imposition d'un standard minimal de compétence ne relève pas d'une option, mais d'une nécessité.

Or, la copropriété divise, par la complexité de son cadre juridique, financier et assurantiel, présente des caractéristiques comparables, sinon supérieures, en termes de risques et d'enjeux pour les acheteurs. Dans ce contexte, il apparaît difficilement justifiable que des exigences similaires ne soient pas mises en place de manière généralisée.

6.4. L'encadrement de la formation : une ouverture nécessaire

Le projet de règlement prévoit que la formation requise pour l'obtention du titre de spécialiste doit être dispensée par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou par un dispensateur qu'il identifie (art. 1, par. 2°).

Si cette approche peut, en apparence, favoriser une certaine uniformité des contenus, elle soulève néanmoins une préoccupation sérieuse sur le plan institutionnel : celle d'une concentration du contrôle de la formation entre les mains d'un seul organisme.

Un tel modèle comporte un risque réel de dérive vers une forme de monopole normatif et pédagogique. En conférant à l'organisme d'autoréglementation le pouvoir de définir les compétences, de contrôler les contenus et de sélectionner les dispensateurs, le projet de règlement limite de facto l'ouverture du marché de la formation et réduit la pluralité des approches pédagogiques.

Or, la copropriété constitue un domaine multidisciplinaire, à l'intersection du droit, de la gestion, de la finance et du bâtiment. Une telle complexité appelle une diversité d'expertises et de perspectives, qui ne saurait être adéquatement reflétée dans un modèle centralisé.

Le marché dispose déjà d'acteurs reconnus ayant développé, au fil des années, une expertise solide en matière de formation. Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, en collaboration avec l'École des sciences de la gestion de l'UQAM, a notamment contribué à structurer des programmes rigoureux, adaptés aux réalités du terrain et ancrés dans une approche multidisciplinaire.

Par ailleurs, l'offre actuelle comprend déjà des formations accessibles, notamment en ligne, permettant une diffusion large et efficace des connaissances de base. Restreindre l'accès à la reconnaissance officielle de ces formations reviendrait à marginaliser des initiatives pertinentes et éprouvées, au détriment de la qualité globale de la formation.

Dans ce contexte, un modèle fondé sur la définition de standards de compétence, accompagnée d'un mécanisme d'accréditation ouvert à une pluralité de dispensateurs indépendants, apparaît nettement préférable. Une telle approche permettrait d'assurer à la fois la rigueur des contenus, l'accessibilité de la formation et la diversité des expertises, tout en évitant les effets indésirables d'une centralisation excessive.

En définitive, la protection du public ne passe pas par la concentration des pouvoirs, mais par la mise en place d'un écosystème de formation structuré, ouvert et compétitif, garant d'une véritable qualité des compétences.

6.5. Une incohérence structurelle du modèle proposé

En définitive, le projet de règlement repose sur une contradiction difficilement justifiable.

D'une part, il reconnaît explicitement la complexité de la copropriété en imposant, pour l'obtention du titre de spécialiste, des exigences substantielles de formation et d'expérience (art. 1 et 5). Cette reconnaissance implique nécessairement que l'intervention dans ce domaine requiert des compétences particulières.

D'autre part, il maintient un régime dans lequel ces mêmes exigences ne constituent pas une condition d'exercice. Ainsi, un courtier peut intervenir dans des transactions en copropriété sans posséder les connaissances jugées essentielles pour obtenir le titre.

Cette dissociation entre la reconnaissance de la complexité et l'absence d'un encadrement minimal des pratiques affaiblit considérablement la portée du règlement. Elle entretient une zone grise dans laquelle la compétence devient facultative, alors même que les risques associés à l'incompétence sont bien réels et potentiellement lourds de conséquences pour les consommateurs.

6.6. Un faux débat : la question des coûts

L'argument selon lequel l'imposition d'une formation obligatoire entraînerait une hausse des honoraires de courtage ne résiste pas à une analyse sérieuse.

D'abord, le règlement lui-même prévoit des frais administratifs modestes (art. 3), ce qui démontre que la question des coûts directs n'est pas au cœur du dispositif. Mais surtout, cet argument occulte l'enjeu fondamental : le coût réel de l'incompétence.

Un courtier insuffisamment formé en copropriété peut exposer son client à des risques considérables. À titre d'exemple, une mauvaise lecture du régime d'assurance peut conduire à l'acquisition d'un immeuble inadéquatement couvert, laissant l'acheteur vulnérable en cas de sinistre. De même, l'incapacité à analyser un fonds de prévoyance sous-capitalisé peut entraîner, à court terme, l'imposition de cotisations spéciales importantes, altérant significativement la valeur de l'investissement.

À cela s'ajoutent les risques liés à une compréhension déficiente de la déclaration de copropriété, des charges communes, des litiges en cours ou encore de la structure particulière d'une copropriété par phases. Dans chacun de ces cas, l'absence de compétence ne génère pas une économie pour le consommateur : elle crée un risque financier, juridique et patrimonial souvent bien supérieur aux coûts d'une formation adéquate.

Il convient donc de renverser la perspective. La formation ne constitue pas un coût inutile, mais un mécanisme de prévention. Elle permet de réduire les erreurs, d'améliorer la qualité de l'information transmise et de sécuriser les transactions.

En ce sens, l'objectif du législateur ne devrait pas être de préserver un accès minimalement exigeant à la pratique, mais d'assurer que les courtiers possèdent les

connaissances nécessaires pour intervenir de manière compétente dans un domaine où les enjeux sont à la fois complexes et structurants pour les consommateurs.

7. Enjeu structurant : la compétence comme condition de protection du public

La protection du public ne peut être assurée efficacement sans l'établissement d'une exigence minimale de compétence applicable à tous les courtiers appelés à intervenir en copropriété.

En l'état, le règlement crée un titre, encadre son usage et en sanctionne l'utilisation abusive (art. 8 et 9), mais il ne garantit pas que les intervenants possèdent les connaissances de base nécessaires.

Ainsi conçu, le titre de spécialiste risque de demeurer un outil de distinction commerciale, sans incidence structurante sur les pratiques du marché.

Une réforme véritablement orientée vers la protection du public devrait plutôt reposer sur une logique différente : celle d'une compétence minimale universelle, sur laquelle pourrait ensuite se greffer une spécialisation avancée.

8. Observations finales et appel à une approche inclusive

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec tient à souligner, avec une certaine réserve, qu'il s'explique difficilement l'absence de consultation formelle dans le cadre de l'élaboration du présent projet de règlement. Cette situation apparaît d'autant plus surprenante que cet organisme a été, de manière constante et soutenue, partie prenante aux principales réformes ayant structuré le droit de la copropriété divisée au Québec.

Que ce soit dans le cadre du projet de loi 16, par la production de mémoires et des interventions auprès des autorités publiques, ou encore lors des travaux du comité consultatif sur la copropriété, auxquels il a activement participé, le RGCQ a contribué de manière significative à la réflexion collective visant à améliorer la gouvernance, la transparence et la protection du public en copropriété.

Dans ce contexte, il est regrettable que les consultations menées aient ciblé divers intervenants du secteur du courtage immobilier, sans inclure un acteur dont l'expertise repose précisément sur la gestion, la gouvernance et les réalités opérationnelles de la

copropriété. Une telle omission affaiblit la richesse du processus consultatif et prive le législateur d'un éclairage essentiel sur les enjeux concrets du terrain.

Cela étant, le RGCQ réitère sa pleine volonté de participer à toute réflexion future visant à renforcer la protection du public et à améliorer la qualité des interventions en copropriété. Une approche véritablement structurante ne peut faire l'économie d'une concertation élargie, intégrant l'ensemble des acteurs concernés.

Enfin, il importe de rappeler que les courtiers immobiliers ne sont pas de simples intermédiaires transactionnels. Lorsqu'ils sont adéquatement formés et compétents, ils agissent également comme des régulateurs du marché. Par leur capacité à comprendre et à expliquer les enjeux liés à la gouvernance, à la planification financière et à l'état des immeubles, ils contribuent directement à valoriser les meilleures pratiques et à renforcer la discipline du marché.

À cet égard, des courtiers compétents sont en mesure de mettre en perspective l'importance des outils introduits par le projet de loi 16, notamment le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation sur l'état de la copropriété, et d'en faire des leviers concrets de transparence, de prévention du risque et de protection du public.

Dans cette optique, la compétence des courtiers ne constitue pas un simple enjeu professionnel : elle représente un élément structurant de la crédibilité du régime de copropriété divise lui-même.

9. Recommandations

À la lumière de ce qui précède, le RGCQ formule les recommandations suivantes :

1. Instaurer un **programme de formation obligatoire**, reconnue par l'OACIQ, pour tout courtier immobilier souhaitant intervenir en copropriété divise. Ce programme de formation peut être suivie dans un cégep, un collège privé ou un établissement autorisé.
2. Exiger la **réussite des examens de certification administrés par l'OACIQ** à la suite de la formation obligatoire en copropriété divise, afin de vérifier la maîtrise des connaissances théoriques, des compétences pratiques ainsi que la capacité des courtiers à comprendre et interpréter adéquatement les enjeux financiers, techniques, juridiques et déontologiques propres à la copropriété divise
3. Maintenir un **titre de spécialiste en copropriété résidentielle** destiné à **tous les courtiers immobiliers** souhaitant œuvrer de façon particulière et avancée

dans le domaine de la copropriété divise, afin de reconnaître un niveau supérieur d'expertise, de compétence et de spécialisation dans ce secteur ;

4. Favoriser **la participation d'organismes reconnus et spécialisés** dans le domaine de la copropriété pour le développement et la dispensation des formations ;
5. Mettre en place un **système d'accréditation indépendant des formateurs et des dispensateurs de formation**, fondé sur la reconnaissance de leur expertise dans leurs champs de compétence respectifs ;
6. Renforcer les **mécanismes de contrôle et de surveillance de l'OACIQ** afin d'assurer le respect des exigences de compétence applicables aux courtiers intervenant en copropriété ;
7. Élargir les **processus de consultation en y intégrant davantage les représentants du public** ainsi que les acteurs spécialisés du milieu de la copropriété.

10. Conclusion

Le projet de règlement constitue une avancée significative dans la reconnaissance de l'expertise en copropriété. Toutefois, dans sa forme actuelle, il ne permet pas d'atteindre pleinement les objectifs de protection du public poursuivis par le législateur.

L'analyse démontre que la simple introduction d'un titre facultatif ne suffit pas à corriger les lacunes observées sur le terrain. Une approche plus structurante, reposant sur l'établissement d'un socle minimal de compétences obligatoires, apparaît nécessaire.

En définitive, la copropriété étant un domaine complexe aux implications importantes pour les consommateurs, il est essentiel que le cadre réglementaire assure non seulement la reconnaissance de l'expertise, mais également la compétence minimale de l'ensemble des intervenants.
