

PRISE DE POSITION OFFICIELLE

L'AQGC réitère les bénéfices d'une Attestation du syndicat produite annuellement

Le conseil d'administration de l'AQGC s'est réuni le mardi 5 août dernier, notamment pour discuter du nouveau règlement adopté fin juillet et qui obligera les syndicats à délivrer une attestation aux copropriétaires qui souhaitent vendre leur unité.

L'AQGC, tout comme plusieurs autres acteurs de l'industrie, constate que le Règlement laisse place à l'interprétation quant à sa mise en œuvre. Il est donc crucial que les syndicats et les gestionnaires de copropriété établissent un cadre et de bonnes pratiques qui leur permettent de respecter leurs obligations tout en restant économes en termes de travail et de coûts.

L'AQGC préconise la production d'une attestation annuelle du syndicat comme elle prônait déjà dans [ses commentaires adressés à la Société d'habitation du Québec \(SHQ\) en octobre 2024](#) et dans son [communiqué de presse du 26 mai dernier](#).

Bien que le règlement n'ait pas été précisé davantage dans sa version finale, il n'interdit en aucun cas les bonnes pratiques encouragées par l'AQGC.

Nous vous invitons à lire les deux documents précédemment présentés concernant l'attestation (et le DRCOP), si vous ne l'avez pas déjà fait, afin de comprendre en détail les raisons pour lesquelles l'AQGC préconise la production d'une attestation annuelle du syndicat. Voici cependant les grandes lignes :

- 1) La production d'une Attestation requiert des validations pour s'assurer que tous les documents qui y sont inclus sont à jour et complets, car l'Attestation doit être aussi exhaustive que possible au moment où le conseil d'administration ou un autre signataire désigné y apposera sa signature. Il n'est donc pas possible d'automatiser cette tâche à 100%, même avec des systèmes informatiques performants.
- 2) Le délai pour remettre l'Attestation est de 15 jours. Il serait donc difficile de faire systématiquement signer ce document par le conseil d'administration, surtout dans les grands immeubles où le nombre de transactions immobilières est élevé.
- 3) Le syndicat et son gestionnaire ne doivent en aucun cas jouer le rôle de conseil dans les transactions immobilières, ce rôle étant dévolu au courtier immobilier. Le syndicat doit fournir les renseignements utiles en toute transparence et donner accès aux informations permettant au vendeur et à son courtier de mener une bonne revue diligente afin de compléter la déclaration du vendeur et/ou la DRCOP.
- 4) Si un vendeur ou son courtier souhaitent obtenir une attestation ou une DRCOP en date du jour, déléguant ainsi une part de leur travail au syndicat, alors le syndicat ou le gestionnaire peuvent leur transmettre ce document, moyennant des frais raisonnables qui devraient être fonction :
 - a. du risque lié à la production du document afin d'en assurer l'exhaustivité ;
 - b. du travail à réaliser pour atténuer le risque précédent.

- 5) Actuellement, il y a beaucoup de frustration envers les syndicats et les gestionnaires qui facturent des frais pour les DRCOP, car le vendeur paie des frais pour ce document, puis de nouveau pour obtenir les confirmations requises par le notaire. L'AQGC anticipe donc que cette frustration augmentera si les syndicats et les gestionnaires devaient facturer pour ce troisième document en lien avec la transaction immobilière, à savoir l'Attestation. Offrir une option gratuite aux copropriétaires-vendeurs devrait diminuer leur charge au moment des transactions et permettre un climat de travail paisible et respectueux pour les gestionnaires. Les cas de harcèlement envers les gestionnaires lors de la vente de condos sont nombreux.

Cette option limite également la pression exercée sur les gestionnaires pour qu'ils effectuent leur revue diligente, ce qui comporte des risques pour les conseils d'administration et les gestionnaires. Ce risque appartient aux courtiers et c'est eux qui doivent le gérer, avec l'accompagnement de l'OACIQ par le biais de formations ciblées.

Voici **quelques recommandations de l'AQGC pour produire vos Attestations** (annuelles ou celles qui seront demandées moyennant des frais raisonnables) :

- 1) Proposer une Attestation conforme au règlement présenté dans la [Gazette officielle](#), et produite et transmise annuellement avec l'avis de convocation de l'assemblée générale annuelle (AGA). À cet effet, la Société d'habitation du Québec, chargée de la rédaction de ce règlement, met à votre disposition un [modèle](#) d'Attestation.

(Si vous souhaitez également limiter les demandes de DRCOP à la pièce, vous pouvez préparer un modèle de DRCOP à transmettre annuellement avec l'avis de convocation de l'assemblée générale annuelle. Vous pourrez y répondre aux questions spécifiques à votre syndicat et indiquer aux copropriétaires comment y accéder sur votre portail de gestion.)

- 2) Concernant la déclaration des sinistres dans l'Attestation, l'AQGC recommande de **déclarer l'ensemble des sinistres affectant l'immeuble**, afin qu'un copropriétaire puisse facilement connaître ceux ayant affecté son unité. En effet, le règlement mentionne qu'il faut également déclarer les sinistres touchant les [parties communes](#), ce qui est le cas dans la majorité des sinistres, même s'ils ne concernent parfois que de petites surfaces (par exemple, un tuyau de plomberie derrière un mur). L'objectif de l'attestation étant la transparence, soyons-le totalement.
- 3) Si des informations, des renseignements ou des rapports ne sont pas encore disponibles pour un syndicat, l'AQGC invite à simplement l'indiquer dans l'Attestation, tout en fournissant celle-ci avec ce qui est actuellement disponible, ainsi qu'avec une description des démarches pour se conformer, dans le futur, à la transmission de ce qui est actuellement manquant. L'objectif de l'Attestation est de faire preuve de transparence. Agir ainsi envoie un signal au promettant-acheteur: le syndicat prend ses obligations au sérieux et fournira les informations, renseignements et rapports manquants dès que possible.

- 4) Sachant que l'obligation du syndicat se limite à transmettre les informations, les renseignements et les rapports en toute transparence pour faciliter le travail des autres parties prenantes à la transaction immobilière, l'AQGC recommande fortement aux gestionnaires de ne pas interpréter ces informations, ces renseignements et ces rapports.

L'OACIQ stipule bien que le courtier a le devoir de conseil.

Devoir de conseil

« Le courtier a le devoir de conseiller et d'informer avec objectivité, en fournissant les explications nécessaires à la compréhension et à l'évaluation des services qu'il propose. Concrètement, il a l'obligation de s'assurer que son client comprenne bien toutes les clauses des formulaires qu'il lui fait signer. »ⁱ

En effet, il revient aux professionnels de rendre leurs rapports facilement compréhensibles, et à l'OACIQ de former ses courtiers pour qu'ils soient en mesure de les interpréter afin de bien conseiller leur clientèle. Si les syndicats et les gestionnaires se substituent à eux, non seulement, il usurpe le rôle de conseil du courtier mais ils seront toujours extrêmement sollicités, alors que ce n'est pas leur rôle dans le cadre d'une transaction immobilière entre deux parties privées, l'acheteur et le vendeur. Le syndicat et le gestionnaire ne doivent pas s'immiscer dans cette relation, car cela implique des risques et expose à des reproches si la transaction ne venait pas à se conclure à la satisfaction de chaque partie à cause d'informations interprétées, même si l'interprétation était juste.

- 5) Si des courtiers ou vendeurs exigent une Attestation ou une DRCOP mise à jour, l'AQGC invite ses membres à obtenir le plein paiement des honoraires avant de transmettre le document mis à jour.

Nous espérons que ces recommandations vous seront utiles dans votre travail et dans vos communications avec vos clients.

Gestionnaires et administrateurs, c'est le moment de mettre en place de bonnes pratiques de promouvoir la transparence et d'améliorer la qualité des relations en copropriété. C'est également le moment d'éviter les pièges coûteux pour les copropriétaires, qui résultent d'un manque de clarté dans le Règlement ou de la préconisation de pratiques lourdes et coûteuses pour certains acteurs. Restons solidaires et profitons de cette phase de changement pour rendre les transactions immobilières plus positives et moins coûteuses pour les copropriétaires vendeurs et les promettants-acheteurs.

Salutation

Le conseil d'administration de l'AQGC

ⁱ [OACIQ](http://www.oaciq.com), *Les devoirs et obligations déontologiques de mon courtier*, en ligne : www.oaciq.com (consulté le 7 août 2025).