

La cotation gaz à effet de serre («GES») des immeubles: les grandes copropriétés montréalaises à l'heure du défi du siècle

Article mis à jour le: 27 janvier 2023



Les dates à retenir : 1^{er} janvier 2023 et 1^{er} janvier 2024.

C'est à ces dates que les copropriétés situées sur le territoire de la ville de Montréal (« Ville ») ayant les caractéristiques suivantes devront se conformer au **Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments (21-042) (« Règlement »)** :

- 2023 : tout bâtiment d'une **superficie de plancher de 5 000 m² (1)** et plus **ou** comptant **50 logements et plus**.
- 2024 : tout bâtiment d'une **superficie de plancher de 2 000 m²** et plus **ou** comptant **25 logements et plus**.

Quant au calcul de la superficie, le plan cadastral ou le certificat de localisation global sont des outils essentiels. Tout syndicat devrait déjà en disposer s'agissant d'une des composantes des registres de copropriété prévus par la Loi ². À tout événement, le plan cadastral est accessible moyennant 1 \$ via le **Registre foncier du Québec en ligne**.

Quant au nombre de logements, le Règlement ne fait pas de distinction entre ceux occupés par les propriétaires et ceux loués ou occupés par des tiers ou même vacants. Ce sont donc tous les logements qui entrent en ligne de compte.

Ceci étant, que dit le Règlement et quels sont les moyens pour s'y conformer ?



Le Règlement et ses fins

C'est le 27 septembre 2021 que le Règlement est entré en vigueur. Essentiellement, il met sur pied une procédure obligatoire de divulgation des données liées aux émissions de GES générées par la consommation énergétique des bâtiments.

Les immeubles à logements multiples sont concernés, ce qui inclut les copropriétés, qu'elles soient détenues en copropriété³ divise ou indivise, ou sous d'autres formes (copropriétés par actions, par exemple).

L'article 2 du Règlement définit explicitement la notion de propriétaire comme suit : « toute personne physique ou morale, société et, dans le cas d'une copropriété divise, tout syndicat de copropriétaires qui détient en tout ou en partie, un droit de propriété dans un bâtiment ». Même, si la plupart des syndicats de copropriété ne détiennent pas de « droit de propriété dans un bâtiment », ils sont constitués par la collectivité des copropriétaires⁴ qui est elle-même propriétaire en indivision (des parties communes⁵ ou exclusivement des parties privatives)⁶. Selon nous, cette rédaction ambiguë du Règlement n'est pas un motif suffisant pour permettre aux copropriétés d'échapper à l'application de la réglementation.

Les immeubles à destination mixte (résidentielle et commerciale), par exemple, sont également concernés en autant que la superficie ou le nombre de logements atteignent les seuils fixés.

Comme l'indique clairement le Règlement⁷, le tout vise ultimement à attribuer une cote à chaque bâtiment et à « permettre à la Ville de développer des mesures visant à les réduire ».

Il est prévisible que d'autres réglementations suivront. Il s'agit, dans un premier temps, d'avoir un portrait de la situation puis, dans un second de temps, d'essayer de l'améliorer. Les objectifs de réduction des GES de la Ville sont très (peut-être trop?) ambitieux*.

Obligation de collecte et de divulgation

Le propriétaire d'un bâtiment assujéti au Règlement (ici comprendre le conseil d'administration ou le gestionnaire du syndicat des copropriétaires) doit, au plus tard le 30 juin de chaque année (pour la première fois les 30 juin 2023 ou 30 juin 2024), divulguer à la Ville les renseignements suivants pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année précédente :

1. Dans le cas d'une copropriété :

- o identification de la **personne physique responsable** de la divulgation;

2. **Identification du bâtiment :**

- o renseignements relatifs au bâtiment : adresse civique, année de construction, superficie de plancher du bâtiment en mètres carrés;
- o le nombre de logements, s'il s'agit d'un bâtiment résidentiel ou à usage mixte;
- o identification de chaque type d'utilisation du bâtiment et la superficie, en mètres carrés, occupée par chacun de ces types d'utilisation.

3. **Sources d'énergie consommées :**

- o électricité;
- o gaz naturel;
- o vapeur fournie par un réseau thermique urbain;
- o eau chaude fournie par un réseau thermique urbain;
- o eau refroidie fournie par un réseau thermique urbain.

4. **Date de livraison et coût pour chaque livraison pour les sources d'énergies suivantes :**

- o kérosène;
- o mazout
- o diesel;
- o propane;
- o charbon;
- o coke;
- o bois.

5. **La demande de puissance électrique** par période de facturation, soit le taux le plus élevé de consommation électrique à chaque cycle de facturation et mesurée en kilowatts (kW).

6. Lorsque de l'énergie consommée sur le site est fournie par un réseau thermique urbain, le **nom du fournisseur du réseau thermique urbain**.

Comment se conformer?

Il existe deux façons de faire pour transmettre les données demandées. Celle recommandée est un **portail** dédié (**ENERGY STAR Portfolio Manager®**). De la **formation** est disponible en ligne à cet égard, ainsi qu'un **guide**. Pour enregistrer les données, un **lien spécifique** est fourni par la Ville. Alternativement, il existe un **outil** de saisie des données. D'autres informations sont fournies sur le site de la Ville*.

Le défi pour les copropriétés ne semble pas tant se situer au niveau de la transmission des informations que de leurs collectes et, notamment, d'obtenir celles ayant trait à la consommation personnelle de chaque copropriétaire. Selon le nous, le syndicat est en droit de s'attendre à la collaboration des copropriétaires, notamment considérant le fait que le non-respect du Règlement expose les contrevenants (ici les syndicats de copropriété) à des amendes¹⁰. C'est l'objet même du syndicat¹¹, qui inclut notamment : la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Les informations disponibles sur le site d'**Hydro-Québec** peuvent également et potentiellement aider les syndicats à l'égard de quelques propriétaires non collaboratifs.

UTILISATION D'ENERGY STAR PORTFOLIO MANAGER (ESPM)
DANS LE CONTEXTE DU
RÈGLEMENT DE LA VILLE DE MONTRÉAL 21-042
SUR LA DIVULGATION OBLIGATOIRE DES
DONNÉES DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

3 février 2022
Mario Poirier
Directeur et co-instigateur du Défi énergie en immobilier

En partenariat avec  

© https://www.boma-quebec.org/boma/data/files/guide_espm_20220131.pdf

[1] La superficie brute correspond à la superficie totale, mesurée à partir des principales surfaces extérieures du bâtiment. Elle ne comprend pas les aires de stationnement. Le portail fournit plus de [détails](#).

[2] [Art. 1070 C.c.Q.](#)

[3] Voir art. 2 « propriétaire » et annexe A du [Règlement](#).

[4] [Art. 1039 C.c.Q.](#)

[5] [Art. 1046 C.c.Q.](#)

[6] [Art. 1042 C.c.Q.](#)

[7] Art. 1^{er} du [Règlement](#).

[8] Réduire les GES de 55% d'ici 2030 par rapport à 1990 ; voir [Plan climat Montréal](#).

[9] Voir : <https://montreal.ca/articles/reglement-sur-la-divulgation-et-la-cotation-des-emissions-de-ges-20548#:~:text=La%20Ville%20a%20adopt%C3%A9%20le,d'en%20r%C3%A9duire%20la%20consommation>.

[10] Art. 15 du [Règlement](#).

[11] [Art. 1039 C.c.Q.](#)