

# CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 19 | N°1 | Hiver 2018

DOSSIER

## TABAGISME ET MARIJUANA PAS DANS MA COPROPRIÉTÉ

RGCQ QUÉBEC ET OUTAOUAIS  
10 ANS DÉJÀ



LE CHÂTEAU  
SE REFAIT UNE BEAUTÉ

ASSURANCE  
POUR COPROPRIÉTÉS  
APERÇU DU PROJET  
DE LOI 150

PAVILLON CONDO  
DU 8 AU 11 FÉVRIER  
AU STADE OLYMPIQUE



JOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***   
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

PROTECTION INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR  
CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA

Vente et service : **514 768-6315**

[info@desjardinsalarmes.qc.ca](mailto:info@desjardinsalarmes.qc.ca)

RBQ 2733-8649-71

## FRAPPÉS DE PLEIN FOUET PAR LA MARIJUANA



**LORSQUE LA MARIJUANA** deviendra légale au pays, les administrateurs de copropriété devront faire face à une nouvelle réalité dans leur immeuble. Malheureusement, plusieurs d'entre eux ne sauront pas comment gérer ce dossier, qui risque d'enliser des milliers de copropriétaires dans un climat intenable. Il faut savoir qu'au Québec, les administrateurs ne maîtrisent pas toujours l'ensemble des connaissances requises pour assumer leurs fonctions, qui comportent moult défis.

Lorsque des copropriétaires s'adresseront à eux pour se plaindre des odeurs de cannabis qui migreront dans leur unité, certains administrateurs n'oseront pas intervenir, croyant (à tort) que ce problème ne concerne pas la copropriété qu'ils administrent. Cela dit, le RGCQ tient à souligner une sage décision récemment prise par le gouvernement québécois, qui interdira, sur son territoire, la production (projet de loi 157) du cannabis à domicile (à des fins personnelles). Nous croyons que cette activité aurait pu engendrer des problèmes d'humidité excessive (ex. : moisissures), si bien que l'assurabilité d'un immeuble se serait peut-être vue compromise. Précisons que le gouvernement fédéral autorisera vraisemblablement cette activité.

Contrairement à ce que plusieurs administrateurs pourraient penser, la question du cannabis ne devra pas être prise à la légère. Autrement dit, il faudra éviter que les copropriétaires soient victimes de leur défaut d'agir. Pour parvenir à créer des balises acceptables au plus grand nombre possible, la plupart des déclarations de copropriété devront être modifiées, afin qu'elles soient adaptées à cette nouvelle réalité.

Tout d'abord, il faudra interdire la consommation de la marijuana dans les parties communes. Et si plusieurs copropriétaires se plaignent de la fumée secondaire qui empeste leur unité, la délicate question de sa consommation dans les parties privatives devra dès lors être abordée. Mais pour tenter d'y interdire son usage, les administrateurs devront faire modifier la destination de l'immeuble (Acte constitutif). Aussi bien dire qu'il sera très difficile, voire impossible d'atteindre cet objectif.

Un jugement a été rendu en 2015, au Québec, concernant l'interdiction du tabagisme dans les parties privatives d'une copropriété. Vous pourrez en prendre connaissance dans le présent magazine, par l'entremise d'un dossier sur la marijuana produit par notre rédacteur en chef, François G. Cellier. Mais pour tout dire, les solutions pour contrer les retombées du cannabis dans un immeuble ne seront pas nécessairement d'ordre juridique. Elles relèveront plutôt de considérations techniques propres aux bâtiments.

Lorsqu'il procédera à la réforme du *Code civil du Québec*, le législateur devra être sensible aux problématiques que générera la légalisation du cannabis. Il lui faudra être particulièrement vigilant en ce qui a trait à la rédaction des nouveaux textes de loi. Ceux-ci devront indiquer, clairement, que l'intérêt collectif doit avoir préséance sur l'intérêt privé des copropriétaires. Que ce soit au regard du tabac ou de la marijuana, il a été démontré, à plusieurs reprises, que ces deux substances produisent une fumée secondaire extrêmement nocive.

Le débat sur la marijuana promet des soirées acrimonieuses lors d'assemblées générales de copropriétaires. Les administrateurs devront être diplomates, afin que les personnes concernées puissent continuer à vivre dans un climat harmonieux et paisible.

Bonne lecture!

**Yves Joli-Coeur**, avocat émérite

Secrétaire général du RGCQ

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCQ est en pleine expansion. Cet organisme sans but lucratif s'affirme plus que jamais dans le paysage de la copropriété québécoise. Les nouveaux membres sont nombreux à y adhérer semaine après semaine. Nous saluons tous ceux qui font partie de la grande famille ainsi que les entreprises qui s'y sont jointes récemment, et les remercions de leur confiance :

ADMOBILIS GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS  
C-IN INTELLIGENCE NUMÉRIQUE  
EMARD COUVRE-PLANCHERS  
ÉQUIPE BERTRAND VIA CAPITALE  
FRANCHISE BÉTON SURFACE – PROVINCIAL  
GÉRALD DANIEL MEDNAR,  
AGENT AFFILIÉ À LA CAPITALE  
GESTION CONDO DUCOPROPRIO  
GESTION IMMOBILIÈRE GESCORP INC. – QUÉBEC  
GROUPE UNI-GESTION INC.  
HÉBERT MARSOLAIS INC.  
LA BOÎTE IMMOBILIÈRE  
MEUBLES JML INC.  
MAÇONNERIE USC INC.  
MK CALFEUTRAGE – OUTAOUAIS  
NECTOR ENTRETIEN MÉNAGER  
RONA – PROVINCIAL  
RONDEAUNET INC.  
SOLUTION AIR VENTILATION

## REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet. Le RGCQ tient tout particulièrement à remercier François G. Cellier, qui en est le rédacteur, ainsi que Hélène Joli-Coeur, Adrien Vallat et Laurent Émery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.



[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Chaque numéro du magazine  
*Condoliation* est imprimé à 12 000 exemplaires.  
Cette publication est distribuée  
à Montréal, Québec et Gatineau.

# TABAGISME ET MARIJUANA : UN PARADOXE SUBSISTE



L'ANNONCE DU PROJET de loi fédéral qui légalisera la marijuana, en 2018, me laisse perplexé. Comment se fait-il que, d'un côté, la lutte contre le tabagisme s'accroît, mais que de l'autre, on ouvre la porte à la légalisation du cannabis? Les élus n'envoient-ils pas un message contradictoire à la population, à savoir que le tabac est mauvais pour la santé, mais qu'il en va autrement pour le pot?

À une époque où certains syndicats de copropriétaires livrent une guerre ouverte au tabagisme, et que certains d'entre eux parviennent à en interdire l'usage dans leurs parties communes, et parfois même au sein des parties privatives, un paradoxe subsiste dans le débat sur la marijuana. À mon avis, fumer de l'herbe en copropriété pourrait envenimer les choses.

Le législateur risque d'entraîner des imbroglios en série, étant donné les impacts que pourrait avoir le cannabis dans les grands centres urbains comme Montréal. La fumée secondaire du pot, qui migre parfois d'une unité à l'autre dans une copropriété, aurait non seulement des retombées potentiellement négatives sur la santé des adultes, mais aussi sur celle des enfants et des femmes enceintes. On dit même qu'à l'adolescence, le pot peut avoir des conséquences à long terme sur le développement du cerveau.

La vie en copropriété est déjà difficile pour certains copropriétaires. S'il faut en plus ajouter le pot à l'équation, la liste des troubles de voisinage à répétition va vraisemblablement s'accroître. Sans compter les problèmes d'humidité causés par la culture de la marijuana chez soi, ce qui pourrait se traduire, éventuellement, par des problèmes d'assurabilité. Je vous ai préparé un texte sur la marijuana dans le présent numéro, que vous pourrez lire dans un dossier qui porte sur le tabagisme et le cannabis en copropriété.

Excellente lecture!

## François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*  
et responsable des communications du RGCQ

## LA MISSION DU RGCQ

Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété par l'établissement de règles rigoureuses visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien de la valeur du capital des copropriétaires.

*CONDOLIAISON* est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de cette revue doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans cette revue, il est entendu que *CONDOLIAISON* ne peut pas être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Directeur général : Laurent Émery  
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.  
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare, Gabriel Riva  
Imprimé au Québec

### Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Courriel : info@rgcq.org  
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal  
(Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



www.rgcq.org


# CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

VOL. 19 | N°1  
HIVER 2018



## SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 06 Dossier tabagisme et marijuana
  - Légalisation du cannabis
  - La CORPIQ inquiète
  - Ras-le-bol généralisé du tabac
  - Interdit de fumer dans son condo
  - Fumée secondaire
  - Mauvaise compartimentation et déficience mécanique du bâtiment
- 14 Le RGCQ Québec et Outaouais ont 10 ans 
- 16 RGCQ Québec
  - Bilan d'une décennie avec l'avocat Michel Paradis
  - Nicole Veillette : fidèle alliée depuis toujours
  - Des administrateurs triés sur le volet
- 22 RGCQ Outaouais
  - Ronald Sweeney : pionnier émérite
  - Jean-Pierre Bouchard : un président engagé
  - M<sup>es</sup> Geneviève Dubreuil et Gilles Laflamme : Deux personnages clés
  - Votre déclaration de copropriété est-elle à jour?
- 27 RGCQ Provincial et Montréal
  - Presque 20 ans déjà
  - Une portée internationale
  - Colloque printanier : réforme de l'assurance en copropriété
- 34 Foire aux questions
- 36 Pleins feux sur le projet de loi 150
- 39 Médiation et arbitrage
  - Comment éviter un procès coûteux
- 41 Création d'une Régie de la copropriété
  - Le Québec aurait tout à gagner
- 44 Hypothèque inversée
  - Profiter de l'argent qui dort
- 47 Les dalles de stationnement sous la loupe
- 51 Atwill-Morin : la passion du patrimoine architectural
- 54 Déclaration d'une mort violente
  - Un propriétaire vendeur condamné
- 61 Pavillon Condo
  - Une expertise à toute épreuve



## VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?

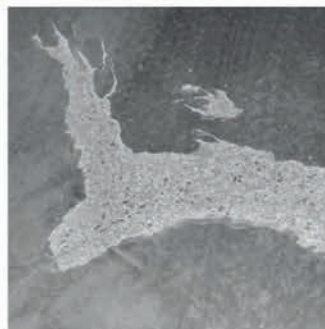
**DÉLAMINATION**



**FISSURES**



**DÉTÉRIORATION**



## CONTACTEZ NOS EXPERTS!

**T 450 664.4989**

1500, rue Marcel-Benoit  
Laval (Québec)

[groupemagma.ca](http://groupemagma.ca)

**ENSEMBLE  
POUR VOIR PLUS LOIN**

**MAGMA**  
RÉFECTION DE BÉTON

# netcor

ENTRETIEN MÉNAGER



Du Ménage bien Fait  
Avec le Sourire!

YVES MONETTE | 514-783-1460 | WWW.NETCORPLUS.CA

**David Ménassé, Adm.A**  
Président



**ÉQUIPE  
PROPRI-GESTION**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-SUD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boulevard Curé-Labelle, Laval, Québec H7L 2Z9  
T 450 625-2210 poste 229 / 514 843-8481 F 450 625-2781  
davidmenasse@e-propri-gestion.com www.e-propri-gestion.com



UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE  
DE PREMIÈRE CLASSE

Sinistre  
résidentiel mineur

Sinistre  
résidentiel majeur

Sinistre  
de copropriété



MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL

450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM  
INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

DOSSIER  
CANNABIS  
ET TABAGISME



## Marijuana en copropriété

# LÉGALISATION SUR FOND DE CRISE?

**LA LÉGISLATION PROCHAINE** du cannabis (projet de loi C-45) aura plusieurs incidences en copropriété. Dans un premier temps, les copropriétaires qui subissent la fumée secondaire liée au tabagisme devront, en plus, composer avec les effluves du pot qui circuleront d'une unité à l'autre. Plusieurs juristes, organismes et personnes qui travaillent ou vivent en copropriété, ainsi que dans le domaine du logement locatif, appréhendent les nombreux soucis et complications qui pourraient en découler.

Permettre la consommation du pot à des fins récréatives aurait pu avoir un autre effet pervers, n'eût été une récente décision prise par le gouvernement québécois, qui interdira, sur son territoire, la production de marijuana à domicile à des fins personnelles, en vertu du projet de loi 157. En copropriété, cela aurait pu signifier d'éventuels problèmes d'humidité et, par extension, une remise en question de l'assurabilité des immeubles concernés. Rappelons que le projet de loi fédéral C-45 autorisera vraisemblablement cette pratique.

### Controverse

Il ne fait aucun doute que décriminaliser le pot soulève la controverse. Il faut dire que le paradoxe est entier : d'une part, la lutte contre le tabagisme est engagée depuis plusieurs années et, d'autre part, on ouvre la porte à la marijuana. Or, certains condos et logements locatifs sont mal compartimentés. Et la ventilation qui les alimente est tout aussi déficiente. Par conséquent, l'entrée en scène du pot augmentera les troubles de voisinage, estiment plusieurs juristes, ce qui ne fera qu'accroître la tension entre certains locataires et copropriétaires.

Dans ce dossier sur la légalisation de la marijuana, *Condoliation* traite, notamment, d'une récente décision rendue par le tribunal au regard du tabagisme, qui a interdit à une copropriétaire d'en faire usage dans sa propre unité. Il est également question des modifications possibles à la déclaration de copropriété, pour ainsi réduire la portée du cannabis dans l'ensemble des parties communes, ainsi que dans les parties communes à usage restreint.

### Division

Légaliser la consommation du pot réjouit un certain nombre d'adeptes, mais embête également divers organismes, institutions et particuliers qui devront s'ajuster en conséquence. Le gouvernement fédéral entendra-t-il les doléances exprimées dans différents milieux, dont celui de la copropriété? Il faudra trouver des réponses à cette question extrêmement sérieuse, afin d'éviter d'ouvrir une boîte de Pandore qui conduirait vers un dérapage incontrôlable, ainsi qu'une légalisation sur fond de crise au sein des copropriétés québécoises. □



## Légalisation de la marijuana en 2018

# « Une décision qui envenimera les choses »

Hans Brouillette

**L'USAGE DU TABAC** est une question complexe en milieu résidentiel, que ce soit au sein d'une copropriété ou d'un immeuble à logements locatifs. Or, si la marijuana devait être légalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2018, selon les modalités prévues au projet de loi C-45, le gouvernement canadien risque de créer un casse-tête encore plus compliqué à résoudre. Alors que la lutte contre le tabagisme s'intensifie, permettre la consommation du cannabis au pays pourrait-elle ouvrir une boîte de Pandore? À cette question, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) exprime des appréhensions sans équivoque.

« Les propriétaires auraient toujours le droit d'interdire le tabagisme à leurs locataires. Mais voilà, faire respecter cette interdiction n'est déjà pas facile. S'il faut en plus devoir gérer le cannabis, la situation s'envenimera davantage », lance Hans Brouillette, directeur des affaires publiques à la CORPIQ. Par conséquent, le gouvernement devrait permettre aux propriétaires et aux copropriétaires d'interdire la consommation du cannabis à leurs locataires. Cette prérogative s'appliquerait, également, aux baux déjà conclus qui autorisent le tabagisme.

### Consommation et production

Cela dit, la CORPIQ salue une sage décision du gouvernement québécois, qui interdira la culture du cannabis à domicile. « Nous sommes soulagés qu'il en soit ainsi, car l'avoir permise aurait assurément entraîné une perte de contrôle de ce qui se fait dans un immeuble. Il y aurait certainement eu des dommages causés aux logements, par exemple des moisissures, sans compter des risques accrus d'incendie. Il s'agit donc d'une excellente nouvelle », se réjouit Hans Brouillette.

Un sondage mené par la CORPIQ, en janvier 2017, a donné la parole à plus de 800 propriétaires résidentiels, qui se sont prononcés sur la possible

légalisation du cannabis. Quelque 42 % se sont dits « très inquiets », alors que 30 % affirment être « plutôt inquiets ». Cela signifie que 72 % (74 % après répartition des indécis) des répondants manifestent des inquiétudes. Les plaintes relatives aux odeurs par d'autres locataires sont évoquées, mais aussi les dommages causés aux logements en raison d'un taux d'humidité accru - par le fait d'une culture du cannabis - sans compter les comportements potentiellement répréhensibles adoptés par des locataires ou leurs invités, souligne la CORPIQ.

### Révéléteur

Ce sondage a également révélé que 81 % des répondants auraient eu « peu confiance », voire « aucune confiance » en la police pour forcer un locataire à respecter la limite réglementaire relative aux plantations. Quant au niveau de confiance à l'égard de la Régie du logement, il est pratiquement nul : quelque 94 % des personnes interviewées ont dit n'avoir « aucune confiance » ou « peu confiance » à son tribunal, « pour forcer un locataire à respecter des normes en matière de plantation.

La légalisation du cannabis représentera un enjeu colossal pour les propriétaires, les copropriétaires et les locataires. À notre avis, les plaintes seront beaucoup plus nombreuses, car une majorité d'entre eux souhaitent vivre dans un environnement



*Hans Brouillette est directeur des affaires publiques à la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ).*

« sain et sécuritaire », estime la CORPIQ, qui fait des représentations à Ottawa et à Québec sur cette question, afin d'amoinrir la portée négative que pourrait avoir la marijuana dans le domaine résidentiel locatif. □

### INFO +

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la CORPIQ et le RGCQ ont officiellement uni leurs forces pour faire front commun dans diverses causes, ce qui permettra d'encore mieux défendre les intérêts des membres qu'ils représentent. Rappelons que le RGCQ et la CORPIQ sont les deux plus importantes associations, au Québec, à évoluer dans leur domaine respectif.

Source : CORPIQ



L'usage du tabac interdit dans les parties communes à usage restreint

# ÉVEIL ET PRISE DE CONSCIENCE

Signe des temps qui symbolise un ras-le-bol généralisé à l'égard du tabagisme, les syndicats de copropriétaires qui désirent modifier leur déclaration de copropriété pour l'interdire, ou l'encadrer plus adéquatement ont augmenté en nombre.

**CE PHÉNOMÈNE** est relativement nouveau, mais son ampleur grandissante ne fait aucun doute. « Les opposants aux usagers du tabac ont développé une intolérance exacerbée, car ils réalisent davantage les méfaits associés à la fumée secondaire », remarque Émery Brunet, notaire à l'emploi du cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Cette fumée qui migre dans d'autres parties privatives d'une copropriété, mais aussi dans ses parties communes, justifie des actions concertées. Malheureusement, elles peuvent se heurter au droit à la vie privée, ou au droit à pouvoir faire ce que l'on veut chez soi.

## Interdiction totale de fumer

Émery Brunet cite en exemple une collectivité de copropriétaires qui voulait interdire le tabagisme dans sa copropriété, incluant les parties privatives. « Il n'y avait aucune opposition à ce que l'usage du tabac y soit totalement proscrit. Nous avons dit aux administrateurs que dans les circonstances, la chose était possible. Il fallait toutefois modifier la destination de l'immeuble, tenir ensuite une assemblée générale extraordinaire, puis réunir 100 % des voix en faveur d'une telle mesure », précise-t-il.

Ce juriste croit que, adoptée en ces termes, l'interdiction totale de fumer dans cette copropriété résisterait à l'analyse des tribunaux, car elle découle d'une volonté exprimée par tous les copropriétaires qui l'habitent. « Si, par la suite, un nouvel arrivant fumeur contestait cette modification à la destination de l'immeuble (par la voie des tribunaux), il ne pourrait pas plaider l'ignorance ou que ses droits sont bafoués », fait valoir Émery Brunet. Par conséquent, un juge ne rétablirait probablement pas le droit de fumer dans l'immeuble.

## Limite aux interdictions

S'il est quasiment impossible d'interdire à un copropriétaire de fumer dans sa partie privative, à moins qu'il soit lui-même d'accord avec cette décision, un



syndicat peut néanmoins proscrire l'usage du tabac dans les parties communes, ainsi que dans celles à usage restreint (ex. : balcons et terrasses). Pour ce faire, il lui faut voter un règlement à la majorité simple en assemblée générale, le consigner au registre de l'immeuble et en envoyer une copie à tous les copropriétaires.

Mais attention : en agissant ainsi, on déplacera forcément le problème vers l'intérieur, car les fumeurs se réfugieront dans leur partie privative pour y fumer à volonté. Or, si l'édifice présente des problèmes d'étanchéité entre les appartements, ou si un système de ventilation est déficient, la fumée secondaire se dirigera vers d'autres unités et même dans les parties communes. Il pourrait en résulter ce que l'on appelle des troubles de voisinage.

## Qu'advientra-t-il du pot?

« Il sera tout aussi difficile d'interdire à quiconque l'usage du cannabis chez lui, advenant que le gouvernement fédéral légalise ce produit en 2018. À moins que cette activité entraîne des troubles de voisinage, auquel cas un juge pourrait rendre une décision favorable aux plaignants », précise Émery Brunet. Cela dit, la marijuana pourrait brouiller les cartes davantage, et venir s'ajouter aux difficultés liées au tabagisme dans plusieurs copropriétés québécoises.

Paradoxalement, l'État serre la vis aux personnes qui font usage du tabac, mais ouvre la porte à une série d'autres situations potentiellement délicates à gérer, ce que les non-fumeurs pourront difficilement tolérer.

Cette histoire est à suivre. □





## SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

### UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

- Un guichet unique pour payer vos frais de condo, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution gérant le multi-banques et multi-comptes
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- 10 mesures d'efficacité pour augmenter votre productivité
- Une expertise conseil unique en immobilier
- Pleinement intégré avec les logiciels de gestion Condo Manager, Hopem, Magex etc.



### UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Moins d'une minute par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme WEB accessible partout
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin.

Partenaire exclusif



**OTONOMSOLUTION.COM**

1 855 OTONOM 1 (686-6661)

**SOLUTION  
CONDO**  
.com

**SolutionCondo c'est :**

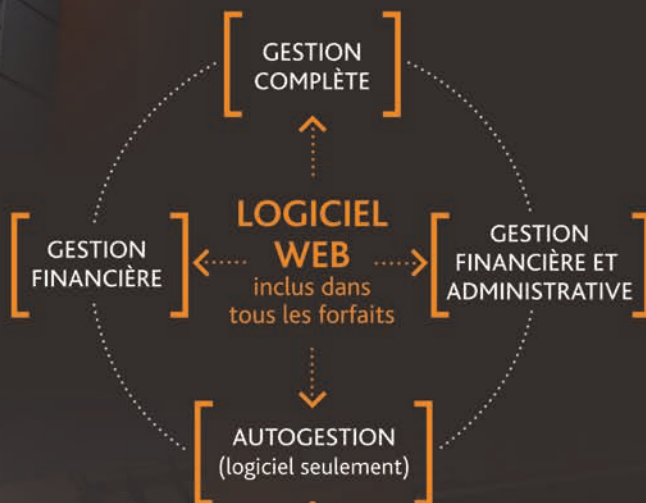
Un logiciel web **exclusif**  
dédié à la copropriété

Une équipe de plus de  
**50 professionnels**  
de la gestion

Des experts cumulant  
**plusieurs décennies d'expérience**  
en opération d'immeubles

**Plus de 10 000** unités  
de condos sous gestion

Une formule de gestion flexible,  
évoluant selon **vos besoins**



**Rabais de 25 %**  
offert aux membres du RGCQ  
via le programme privilèges**condo.com**.

La solution pour la gestion  
de votre copropriété



**SolutionCondo.com**

**514 935-6999**

**1 855 835-6999**



## GESTION B2

Au service de votre copropriété  
gestionb2.com | 514.773.4559

**ST-PIERRE**  
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !**  
**LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION** des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

### UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance  
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique  
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien



Parties privatives en copropriété

# PEUT-ON Y INTERDIRE LE TABAGISME?

L'état se resserre à l'égard des fumeurs, comme en témoignent les nombreuses restrictions qui leur sont imposées dans l'espace public.

**LA COPROPRIÉTÉ** n'échappe pas à cette réalité. Mais jusqu'où un syndicat de copropriétaires peut-il aller sur cette question? Pourrait-il interdire l'usage du tabac dans les parties privatives de son immeuble?

Les problèmes liés au tabagisme en copropriété sont désormais connus : la fumée secondaire peut y entraîner des inconvénients majeurs, advenant qu'elle migre d'un appartement à l'autre et dans les parties communes. Le tout peut générer des troubles de voisinage.

## Interdiction de fumer

La Cour supérieure s'est prononcée, en 2015, concernant l'usage du tabac dans une copropriété. Cette décision ne précise pas pourquoi on y a proscrit cette habitude en quasi-totalité. La fumée secondaire pourrait toutefois être en cause. Quoi qu'il en soit, le juge Benoît Emery a ordonné à une copropriétaire de ne plus fumer dans sa partie privative, en tout temps. Il lui est également interdit de le faire, du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> novembre, dans les parties communes à usage restreint de l'immeuble (incluant les balcons).

En revanche, le juge l'a autorisée à fumer sur son balcon, du 2 novembre au 30 avril, à la condition que les portes et fenêtres de sa partie privative demeurent fermées. En somme, cette dame ne peut pratiquement plus faire usage du tabac dans l'immeuble, à l'exception d'une zone circonscrite durant la période permise. Les visiteurs et toutes personnes sous leur contrôle, ainsi que celles qui ont pris connaissance de cette ordonnance, seront soumis aux mêmes règles.



## Acquiescement total

Ce jugement peut sembler péremptoire à première vue. Il faut toutefois préciser qu'il a été rendu sur acquiescement total de la copropriétaire fumeuse. Autrement dit, le juge n'a pas eu à trancher entre deux parties qui s'affrontaient. Il a plutôt pris acte d'une entente préalablement intervenue entre elles. La copropriétaire fumeuse a même souscrit à l'idée qu'ultérieurement, son syndicat crée un règlement interdisant le tabagisme - assorti d'une clause des droits acquis (grand-père) - dans les parties privatives du bâtiment.

Cela dit, plusieurs juristes sont d'avis qu'en temps normal, on ne pourrait pas interdire aux copropriétaires l'usage du tabac dans leur partie privative. À moins qu'un syndicat puisse démontrer que la fumée secondaire provoque des troubles de voisinage.

Comme tout le monde, les fumeurs ont eux aussi des droits. « Là-dessus, il faut tenir compte des restrictions prévues aux articles 1056 et 1102 du *Code civil du*

*Québec*, ainsi que de la Charte des droits et libertés de la personne », souligne l'avocat Clément Lucas, à l'emploi du cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

## Interrogations

Il reste que cette décision vraisemblablement juste et équitable suscite des interrogations. Pourquoi la copropriétaire fumeuse l'a-t-elle acceptée dans son intégralité? « En général, lorsque l'une des deux parties en arrive là, c'est qu'elle craint de perdre sa cause », observe Clément Lucas. Elle a donc intérêt à trouver un terrain d'entente. Ce jugement nous rappelle aussi qu'il est possible d'en venir à des accommodements, plutôt que de privilégier la collision frontale.

En conclusion, on peut affirmer que désormais, il existe un précédent sur la question du tabagisme en copropriété. A-t-on ouvert la porte à une réglementation plus astreignante en ce domaine?

L'avenir saura nous le dire. □



## Fumée secondaire dans un immeuble

# LA COMPARTIMENTATION PEUT ÊTRE EN CAUSE

La migration de la fumée secondaire, au sein d'un immeuble, n'est pas qu'attribuable aux systèmes de ventilation déficients.

**UNE PIÈTRE ÉTANCHÉITÉ** des appartements peut aussi en être la cause, par le fait d'une compartimentation anémique qui occasionne des fuites. L'architecte Georges Fallah rappelle que ce défaut est l'un des plus coûteux à réparer. Il déplore, également, que les migrations d'odeurs soient fréquentes en copropriété au Québec. « Cela se produit, habituellement, lorsque les personnes qui construisent un bâtiment ne sont pas attentives à l'installation des composantes, et possiblement lorsque la surveillance des travaux est absente », dit-il.

### Les portes en cause

Les infiltrations d'odeurs vers d'autres unités et dans les parties communes peuvent provenir des portes. « Est-ce que dans les plans et devis, il a été décidé que la pénétration d'air (pression positive) dans les unités passera par les portes ou au-dessus d'elles? » détaille Georges Fallah, qui ajoute que la deuxième option fera toute la différence.

Mais la porte elle-même peut avoir été mal installée. On apercevra la lumière du jour aux pourtours. Elles sont aussi tordues parfois. « Je vois régulièrement ces problèmes en copropriété », raconte Georges Fallah. Un mauvais scellement des jonctions entre les murs, les plafonds et les planchers est un autre phénomène souvent observé. Or, les infiltrations d'air et l'insonorisation médiocre sont intimement liées. En pareille situation, la fumée, d'autres types d'odeurs et le bruit voyageront aisément d'un appartement à l'autre, ainsi que du corridor vers l'appartement.

### Test d'étanchéité

Pour s'assurer d'une bonne compartimentation entre les parties communes et privatives, il est fortement recommandé d'effectuer des tests, avant même que les murs et les plafonds ne soient fermés. Il faut également mettre la ventilation à l'épreuve, rappelle Georges Fallah, qui a déjà vu des conduits de hottes de cuisinières incomplets. « Dans un immeuble sur lequel j'ai travaillé, afin de corriger des problèmes liés à l'assemblage déficient de certaines composantes, il manquait trois pieds à l'un des conduits d'une hotte pour atteindre la sortie », révèle Georges Fallah. Résultats : les odeurs se retrouvaient emprisonnées derrière les murs. Elles pénétraient ensuite dans les unités, voire dans les parties communes, par l'intermédiaire d'ouvertures dans les murs dont la présence est anormale.

Outre l'étanchéité des murs et des portes, l'absence de continuité des pare-vapeur risque d'entraîner des migrations d'odeurs. Les trous créés par un électricien ou un plombier, pour ne nommer que ceux-là, doivent ensuite être colmatés. Ce qui n'est pas toujours fait. Rappelons que les déplacements d'odeurs sont plus fréquents lorsque la température extérieure est humide, en raison d'un retour d'air dans les entre-plafonds qui se fait difficilement, empêchant ainsi son évacuation adéquate. La mauvaise compartimentation au sein d'un immeuble participe aux irritants vécus en copropriété. Ce problème peut rendre la situation intenable et générer des conflits qui, normalement, auraient dû être évités. □



### INFO +

Les déplacements d'odeurs d'un appartement à l'autre, ainsi que dans les parties communes d'une copropriété, peuvent être causés par des prises de courant qui ne sont pas étanches, en raison d'une absence de continuité des pare-vapeur. « Autre anomalie parfois observée : des murs coupe-feu dont les scellements aux jonctions sont imparfaits. Il en résultera une étanchéité déficiente qui pourrait avoir une incidence en cas d'incendie, c'est-à-dire que la propagation des flammes pourrait être plus rapide », prévient l'architecte Georges Fallah.

## Fumée secondaire dans un immeuble

# LA MÉCANIQUE DÉFICIENTE AU BANC DES ACCUSÉS

La fumée secondaire peut devenir un véritable enfer en copropriété.

**LORSQU'ELLE MIGRE** d'une unité à l'autre et dans les parties communes, la fumée secondaire incommode habituellement les non-fumeurs qui s'y trouvent. Au Québec, certains syndicats de copropriétaires en subissent les conséquences. Au banc des accusés figurent les systèmes de ventilation déficients.

Serge Taillon, ingénieur en mécanique du bâtiment, confirme les désagréments occasionnés par la fumée secondaire en copropriété. Des syndicats de copropriétaires font appel à ses services, afin d'identifier la provenance de ces effluves intempestifs.

### D'une hotte à l'autre

Les hottes de cuisinière figurent au premier chef des migrations d'odeurs dans un immeuble. « Si plusieurs d'entre elles sont reliées à un même système de ventilation, celui-ci pourrait entraîner de sérieux problèmes s'il a été mal conçu ou installé inadéquatement. Le ventilateur central, qui se trouve à la fin du conduit commun desservant les hottes en question, pourrait ne plus suffire à la tâche, en raison du trop grand apport d'air qu'elles généreraient. La pression d'air deviendrait dès lors positive, alors qu'elle doit demeurer négative en tout temps », explique Serge Taillon.

En contrepartie, la puissance d'évacuation du ventilateur central ou des hottes ne doit pas être trop intense, autrement il y aura pénétration excessive d'air froid (pendant l'hiver) en provenance de l'extérieur. Par conséquent, les coûts associés aux frais de chauffage grimperaient assurément. « Tout est une question de dosage pour qu'un système de ventilation puisse travailler correctement », fait remarquer Serge Taillon. Le même principe s'applique aux conduits de sèche-linge, ainsi qu'aux évacuateurs chargés d'expulser l'humidité produite dans les salles de bain.

### Attention aux nouvelles hottes

Il existe par ailleurs des situations où certains copropriétaires sont responsables du malheur des autres. Cela peut se produire lorsque ces mêmes copropriétaires remplacent leur hotte par des appareils plus puissants. « Le ventilateur central risque d'être surchargé, si bien que la pression d'air qui circule dans le conduit commun deviendra positive », nous dit Serge Taillon.

Devrait-on prévoir, dans le règlement de l'immeuble d'une déclaration de copropriété, des normes à respecter lors du remplacement d'une hotte de

cuisinière? « Oui. À tout le moins, il faudrait préciser la puissance maximale d'évacuation permise », croit Serge Taillon. L'autre élément à surveiller côté ventilation touche la pressurisation des corridors communs, qui doit être légèrement positive, afin d'empêcher une migration des odeurs qui émaneraient des unités de copropriété.

« Les conséquences associées à la migration de la fumée secondaire dans un immeuble, bien qu'elles soient connues depuis des lustres, sont moins dommageables (de nos jours) par le fait d'une diminution du nombre de fumeurs. Quoi qu'il en soit, un concepteur expérimenté saura quoi faire pour éviter ce problème. En outre, le Code de construction du Québec est une norme obligatoire, sans oublier celles de l'ASHRAE (American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers), qui fait en sorte que chez nous, toutes les conditions devraient normalement être réunies, afin que la ventilation d'un bâtiment soit optimale », affirme Serge Taillon. Il n'y a donc aucune raison pour qu'il en soit autrement. □



### INFO +

La pression positive créée par une ventilation incorrecte dans un conduit d'évacuation commun entraînera, inévitablement, un reflux de l'air qui transporte des odeurs. D'autres appartements s'en verront affectés, en raison des nombreuses entrées par lesquelles ces odeurs s'infiltreront, par exemple une hotte de cuisinière ou l'évacuateur d'une salle de bain.



## Chianetta

### Avocats

DROIT, MÉDIATION ET  
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

#### Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends en copropriété divise.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu, une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

#### Services offerts

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

« La plupart des conflits en copropriété peuvent se résoudre par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306  
Laval (Québec) H7P 0J1**

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)

# RG CQ

## Chapitres du RGCQ

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC



# Québec et l'Outaouais célèbrent leur 10<sup>e</sup> anniversaire

LE RGCQ MONTRÉAL et provincial ont 19 ans cette année. Depuis leur création, en 1999, ils ont fait des petits à Québec et en Outaouais. Ces deux autres chapitres ont été fondés en 2007, soit il y a 10 ans. Ce faisant, le RGCQ est entré dans la cour des grands. Cette expansion était devenue nécessaire, par le fait d'une explosion de la copropriété dans plusieurs grands centres urbains. Comme à Montréal, où cette formule d'habitation a pris son envol au tournant des années 2000, Québec et l'Outaouais ont également suivi cette tendance quelques années plus tard.

Le présent numéro du magazine *Condoliation* célèbre cet anniversaire en grande pompe, afin d'immortaliser un parcours du combattant entrepris par le RGCQ, il y a maintenant une décennie, afin d'asseoir une crédibilité largement méritée. Plusieurs dirigeants bénévoles s'y sont succédé, contribuant, avec force et résilience, à façonner une identité à ses trois chapitres en constante évolution. Plus que jamais en 2018, l'enthousiasme est palpable au sein des troupes. Et comme les astres semblent vouloir s'aligner, ce regroupement devrait connaître une autre décennie faste.

À travers les pages de cette édition du *Condoliation*, nous faisons un retour en arrière pour retracer les bons coups réalisés par le RGCQ Montréal, tout en illustrant la dynamique qui a donné une âme à ces trois chapitres. Pour tout dire, leurs dirigeants sont animés par une détermination à toujours faire mieux, ce qui ne fera qu'accroître le mieux-être des copropriétaires québécois. □

# LE SPÉCIALISTE DU DRY-O-TRON

CHAUFFAGE ET VENTILATION DE PISCINE INTÉRIEURE

## RENCONTREZ-VOUS CES PROBLÈMES ?

- ...EAU DE PISCINE PLUS FROIDE ?
- ...VENTILATION DE PISCINE CONSTAMMENT BRISÉE ?
- ...CONDENSATION DANS VOS FENÊTRES DE PISCINE EN HIVER ?

**FAITES ÉVALUER SON RENDEMENT PAR UN EXPERT!**

LICENCE RBO : 5672-1087-01

ÉVALUATION DE  
LA PERFORMANCE DE  
VOTRE APPAREIL POUR

**250.00 \$** + TX

\*CERTAINES CONDITIONS S'APPLIQUENT.

CONTACTEZ-NOUS  
**450-941-1141**  
INFO@CLIMRANKINE.COM

**VISITEZ LE [WWW.CLIMRANKINE.COM](http://WWW.CLIMRANKINE.COM) POUR PLUS DE DÉTAILS.**

Le RGCQ Québec a 10 ans

# Bilan d'une décennie

Par Michel Paradis, avocat et président du RGCQ Québec

**APRÈS PLUS DE 10 ANS D'ACTIVITÉS**, le RGCQ Québec se démarque comme la référence de premier plan au service des copropriétés et des copropriétaires de la région de Québec. Né d'un besoin pressant de formation et d'information des administrateurs de copropriété, notre regroupement a vu le nombre de ses membres décupler en 10 ans. Le RGCQ joint maintenant plus de 10 000 unités de copropriétés dans la capitale, en offrant des formations de pointe sur tous les aspects de la gestion des copropriétés résidentielles.

Après toutes ces années, le chapitre de Québec est devenu un véritable spécialiste des préoccupations entourant la détention d'unités en copropriété : l'environnement légal et administratif des syndicats, l'entretien du bâtiment, les questions d'assurance, d'arpentage et d'évaluation des condos sont autant de sujets analysés et présentés aux membres lors de nos formations.

Le Regroupement peut de plus compter sur une équipe de bénévoles engagés et intéressés à la vie en copropriété, qui agissent comme courroies de transmission des réalisations du secteur auprès des copropriétés du grand Québec. Nos membres corporatifs, spécialistes de la copropriété, participent également à l'essor du Regroupement, en assistant à nos formations, en respectant les règles fondamentales du droit de la copropriété lorsqu'ils traitent avec nos membres et en contribuant financièrement à soutenir les activités du RGCQ. Les membres corporatifs sont ainsi conscientisés à la spécificité des syndicats de copropriétaires.

Évidemment, le succès de notre vie associative régionale est aussi tributaire de celui du RGCQ provincial et de ses réalisations (maintenant panquébécoises et internationales). Grâce au leadership brillant de M<sup>e</sup> Yves Jolicœur (Ad. E.) et de son équipe, de Laurent Émery et des autres, les mots syndicats de copropriétaires ne sont plus jamais dissociables du RGCQ.

Ici, à Québec, c'est bien certainement grâce à nos efforts collectifs, mais également au dévouement de personnes telles que Dolorès Jacques, Gilles Savoie et René Laforte, et surtout en raison de la disponibilité et de la passion démontrée par Nicole Veillette pour aider nos membres, que le RGCQ doit son succès.

Personnellement, à titre de président et d'animateur du RGCQ Québec, mais aussi comme juriste en droit de la copropriété, je vois tous les jours comment les immeubles en copropriété peuvent être négativement affectés





par une gestion inadéquate et mal informée. Alors que l'intérêt collectif doit prévaloir en tout temps, la mesquinerie, la mauvaise foi, l'esprit de vengeance viennent souvent annihiler le travail précédent de copropriétaires qui ont eu à cœur de faire harmonieusement fonctionner leur syndicat.

Alors que je suis très satisfait de constater que nos activités connaissent un taux de participation incomparable, je suis également déçu d'entendre que les personnes qui y prennent part, voulant s'informer et comprendre, sont souvent perçues d'une manière négative par leurs voisins qui préfèrent l'improvisation et la pensée magique à la maîtrise du contenu de la déclaration de copropriété.

L'avenir du RGCQ, intimement lié à celui de la copropriété divise au Québec, dépendra avant tout de la compréhension que doit manifester le gouvernement provincial à l'égard de la situation des copropriétés au Québec. Le besoin criant d'une réforme législative se fait sentir et le RGCQ continuera à marteler que le futur même de ce mode de propriété peut être remis en question par l'encadrement législatif actuel, insuffisant pour parer au vieillissement du parc immobilier québécois. □

M<sup>e</sup> Michel Paradis  
Téléphone : 418 925-7100  
Courriel : quebec@rgcq.org

# Droit d'être conseillé



Vivre en copropriété comporte des droits et des obligations que vous devez de connaître.

Nous sommes là pour vous conseiller, quels que soient vos besoins :

- Copropriété
- Vices cachés et de construction
- Gestion de garanties de paiement
- Obligations découlant de vente
- Troubles de voisinage
- Recouvrement de charges

**jolicœur  
lacasse**  
AVOCATS

Michel Paradis, avocat  
T 418 681-7007  
michel.paradis@jolicoeurlacasse.com

Québec  
Trois-Rivières  
Montréal

# SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

## LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE  
[www.sequoias.ca](http://www.sequoias.ca)

244 rue St-Jacques, bureau 40, Montréal H2Y 1L9  
Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688  
[info@sequoias.ca](mailto:info@sequoias.ca)



**LAMARQUE**  
GESTION IMMOBILIÈRE



## GESTION & ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉS

RÉGION DE QUÉBEC

- Gestion complète et personnalisée de votre syndicat
- Service à la clientèle
- Entretien du bâtiment
- Services administratifs et financiers
- Urgence 24/7

1694, 1<sup>re</sup> avenue, Québec (Québec) G1L 3L6  
581.742.7772 | [info@gestionlamarque.com](mailto:info@gestionlamarque.com) | [gestionlamarque.com](http://gestionlamarque.com)

## Le RGCQ Québec a 10 ans

# Nicole Veillette, un pilier depuis les tout débuts

Le RGCQ QUÉBEC a démarré sur les chapeaux de roue en 2007. Dès après son lancement, ses premiers dirigeants ont mis la table pour connaître un départ canon, si bien que ce chapitre n'a jamais eu à regarder en arrière.

L'un des piliers du RGCQ Québec depuis les tous débuts, Nicole Veillette, y travaille bénévolement. Elle cumule les fonctions de secrétaire du CA et de responsable des membres. « J'ai accepté d'en faire partie après avoir été approchée, dans un premier temps, par M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, secrétaire général et cofondateur du RGCQ », raconte Nicole Veillette, qui assistait aux colloques présentés par cet organisme à Montréal, et ce, bien avant la création du chapitre de Québec.

### Une bénévoles assidue

Les dirigeants du RGCQ n'ont pas tardé à remarquer sa présence assidue. Dès lors, ils ont voulu savoir si elle souhaitait faire partie du RGCQ Québec, qui allait éventuellement être mis sur pied. Nicole Veillette a accepté la proposition. En attendant que ce chapitre voie le jour, elle a participé à diverses activités, dont la distribution du défunt magazine *Bien vivre la copropriété* à Québec. Cette publication était éditée par Yves Joli-Coeur au milieu des années 2000.

Nicole Veillette connaissait déjà très bien ce concept d'habitation à l'époque, elle qui fut administratrice d'une copropriété à Québec, de 1998 à 2002. Après avoir passé le flambeau à un successeur, les choses ont mal tourné dans l'immeuble, où elle a vécu jusqu'en 2008. En fait, le nouveau conseil d'administration (CA) se montrait peu coopératif. « Tout a commencé lorsqu'une cotisation spéciale (437 000 \$) fut payée par les copropriétaires, afin que le CA puisse procéder à la réparation de nos balcons en béton. Plusieurs copropriétaires, dont moi-même, demandaient à voir les documents justifiant la somme réclamée, car un montant de 125 000 \$

demeurait inexplicé. Le CA a refusé d'y donner suite, malgré trois demandes formelles », relate Nicole Veillette.

### La découverte du RGCQ

Ce litige lui a fait découvrir le RGCQ sur Internet. Grâce à ce qu'elle y a appris sur le droit de la copropriété, elle et deux autres copropriétaires ont ensuite obtenu une requête pour forcer la main du CA. Néanmoins, les 63 000 \$ dépensés en recours judiciaires (du côté du syndicat) pour empêcher l'accès à ces documents auraient pu être épargnés. En fait, ce CA aurait dû savoir que l'article 1070 du *Code civil du Québec* stipule, entre autres, que le syndicat tient à la disposition des copropriétaires « les copies de contrats auxquels il est partie, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ». Le juge a donné raison aux demandeurs. Et il s'est avéré que les 125 000 \$ en question n'étaient pas justifiés. Ils ont donc été remboursés aux copropriétaires.

Nicole Veillette s'est jointe au RGCQ Québec, car pour elle, il était insensé que les administrateurs de copropriété ignorent, pour la plupart, l'essentiel des tâches qu'ils doivent accomplir. « À cet égard, Raymond Ouimet, qui fut naguère président du CA du RGCQ provincial, a été pour moi une grande source d'inspiration et d'information sur la copro-

priété », fait valoir Nicole Veillette. André M. Benoit, un autre membre du CA de la première heure, lui a également beaucoup appris sur la chose. Il faut dire qu'en 2009, il a coécrit et publié un livre intitulé *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*. Sans oublier les avocats Yves Joli-Coeur et Yves Papineau. « Tous ces gens sont très compétents. Leur générosité indéfectible m'a permis d'intégrer le RGCQ beaucoup plus aisément. Petit à petit, ils m'ont appris comment fonctionne la copropriété, notamment sur le plan législatif. Une fois ce bagage de connaissances acquis, j'ai estimé qu'il me fallait le transmettre aux autres », ajoute-t-elle.

### Présence vitale

Le RGCQ Québec assure une présence extrêmement importante dans cette région. Ses dirigeants s'impliquent non seulement auprès de leurs membres, mais ils cherchent également à cibler les non-membres. À titre d'exemple, ce chapitre participe au Salon FADOQ (Fédération de l'âge d'or du Québec) depuis quatre ans. Il y renseigne les visiteurs des choses à savoir en copropriété. « Bien des gens viennent à notre rencontre. On constate qu'ils en savent davantage qu'auparavant sur la copropriété, ainsi que sur les problématiques observées dans ce milieu », se réjouit Nicole Veillette.

### INFO +

En 2008, le RGCQ Québec comptait quelque 78 membres (syndicats de copropriétaires et membres individuels) et 57 membres corporatifs, ce qui représentait 3 973 portes. Ces chiffres ont passablement grossi en 2017 : ce chapitre cumulait 279 membres (syndicats de copropriétaires et membres individuels), ainsi que 60 membres corporatifs, ce qui totalisait 10 580 portes.



## INFO +

Le RGCQ Québec a connu plusieurs événements marquants depuis ses débuts, en 2007. L'un d'eux a eu lieu le 21 avril 2012, à savoir la seconde édition de la Grande Journée de la copropriété, qui s'est déroulée au Club de golf de Cap-Rouge. Plus de 200 personnes y ont participé.

La quatrième édition de la Grande Journée de la copropriété a également obtenu un succès retentissant. Encore là, plus de 200 participants s'y sont présentés. L'événement avait lieu au pavillon Alphonse-Desjardins de l'Université Laval.

Par ailleurs, Québec compte actuellement des centaines de condos invendus. Plusieurs promoteurs les louent pour éviter des pertes sèches. Cette situation entraîne un problème supplémentaire en copropriété, à savoir des immeubles où un nombre élevé de locataires cohabitent avec

des copropriétaires. Les uns se retrouvent avec les autres et n'ont pas les mêmes intérêts. Sur cette question, le RGCQ Québec tient des activités grand public qui expliquent, entre autres, ce que les consommateurs doivent savoir avant d'acheter un condo.

Avant la mise sur pied du RGCQ à Montréal, à Québec et en Outaouais, les copropriétaires québécois étaient moins bien servis, en matière d'information disponible sur la copropriété. Leur arrivée a définitivement changé la donne. Pour l'heure, l'éducation

se poursuit auprès des syndicats, des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété. Il ne reste qu'à souhaiter que ces efforts déployés, depuis les 10 dernières années, soient couronnés par une réforme législative sur la copropriété. Le RGCQ espère qu'elle sera annoncée très bientôt, car il est devenu urgent d'agir en ce domaine. Le ministère de la Justice a le pouvoir de changer les choses. À lui d'en saisir toute la portée, pour que cette formule d'habitation puisse bénéficier d'une bouffée d'air frais, dont elle a cruellement besoin. □



# PROTECTION CONDO

## Programme d'assurance de copropriétés exclusif aux gestionnaires

**Le programme *Protection Condo* est désormais disponible pour les gestionnaires québécois! Ce programme exclusif à BFL CANADA, déjà populaire dans l'ouest canadien comprend plusieurs avantages, dont :**

- Méthode de mise en marché novatrice
- Garanties uniques, telles que :
  - Coût de remplacement + 10% sans prime additionnelle
  - Règlement de sinistres comprend les honoraires de gestion (temps du gestionnaire)
  - Plus de 1M\$ en protections complémentaires

## POUR PLUS D'INFORMATION :

### Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

514 904-4434 | 514 920-6952 | pbeauvais@bflcanada.ca

Le RGCQ Québec a 10 ans

# Une pléiade d'administrateurs dévoués

**LES ADMINISTRATEURS DU RGCQ QUÉBEC** se sont succédé depuis sa création, en 2007. Tous ont contribué à faire de ce chapitre ce qu'il est devenu aujourd'hui. L'une de ses pionnières, Nicole Veillette, secrétaire du conseil d'administration et responsable des membres, a pu apprécier leurs qualités multiples. Elle nous résume la personnalité de certains d'entre eux.

Au premier chef des acteurs qui ont forgé la réputation du RGCQ Québec figure Michel Paradis, avocat et président du CA depuis les tout débuts. Ce juriste pratique le droit de la copropriété. Sa présence est donc importante au sein de cette organisation. « Il ne compte jamais les heures travaillées, malgré tous les dossiers qu'il doit gérer en dehors des activités propres à notre chapitre », souligne Nicole Veillette.

## S'investir sans compter

Pour sa part, Gilles Savoie siège au CA depuis 2007. Disponible et très impliqué, il a constamment milité pour que ce chapitre prenne toute la place qui lui revient dans la région de Québec. René Laforte est un autre administrateur qui a beaucoup donné à l'organisation. Comptable de profession, il a quitté



son poste en novembre dernier, après avoir consacré huit années au CA en tant que trésorier, soit de 2007 à 2011 et de 2015 à 2017. On pouvait toujours compter sur lui. Sa présence était discrète, mais il était d'une grande efficacité.



**PTP PEINTRE**  
entrepreneur peintre

Résidentiel / Commercial / Institutionnel

[www.ptpeintre.com](http://www.ptpeintre.com)

Estimation Gratuite



R.B.Q. : 8337-2979-56

t. : 418 570.0752 f. : 418 872.2100 c. : [info@ptpeintre.com](mailto:info@ptpeintre.com)

D'autres administrateurs se sont signalés depuis 10 ans, par exemple Dolorès Jacques, qui a assuré une présence continue au CA de 2007 à 2013. Elle participait à toutes les activités du RGCQ Québec, en dépit d'obligations personnelles très prenantes. Dolorès était très attachée à ce chapitre. Lucie Fortier a elle aussi fortement contribué au RGCQ Québec (2007 à 2014) comme administratrice.

Quant à Lana G. Laveau, membre du CA de 2008 à 2011, elle a apporté son expertise en tant que courtière immobilière. Gilles Béliveau (2007 à 2010) en est un autre dont l'apport au RGCQ Québec fut apprécié. De son côté, Yvan Mailloux (2009 à aujourd'hui) a une personnalité similaire à celle de René Laforte. Calme et discret, il s'implique dans tout ce qui concerne ce chapitre, en plus d'être toujours prêt à rendre service.

### Rigueur et connaissances

En ce qui concerne Nicole Roy (2011 à 2012), c'était une personne très bien informée qui ne parlait jamais pour ne rien dire. Elle connaissait très bien le fonctionnement d'une copropriété, par exemple toute la question entourant le fonds de prévoyance, ainsi que les devoirs d'entretien et de conservation d'un immeuble par son conseil d'administration. Ses argumentaires étaient solides et très bien documentés.

Nicole Roy a par ailleurs accordé quelques entrevues aux médias dans le dossier de Robert Delarosbil, un homme atteint de la maladie de Ménière. Il se déplaçait à l'aide d'un chien d'assistance, mais son syndicat voulait en interdire la présence dans l'immeuble. Elle arguait que cette attitude allait à l'encontre des droits des personnes handicapées. Une entente est finalement intervenue entre Delarosbil et ses administrateurs, si bien qu'il a pu garder son animal.

*Condoliation* tient par ailleurs à remercier Martin Drolet, qui a adhéré au CA du RGCQ Québec en 2012, pour sa participation remarquable au mieux-être de cette organisation. *Idem* pour Ghislaine Thériault, qui a rejoint les rangs en 2014, ainsi que Marc-Étienne Lapierre (2009 à 2014). D'autres artisans du RGCQ Québec ont aussi contribué à son ascension, mais ne sont pas mentionnés dans cet article. Le RGCQ Québec les remercie sans réserve, car grâce à eux, la renommée de ce regroupement est désormais bien établie dans la Vieille Capitale. Si bien qu'aujourd'hui, les copropriétaires de cette région n'en sont que mieux servis. □



**Gestion de Copropriété de la Capitale**

---

**Ghislaine Thériault**  
Présidente

201-2500 Boul. Jean-Perrin  
Québec (QC) G2C 1X1  
Téléphone: (418) 624-1991

info@gestiondelacapitale.com  
www.gestiondelacapitale.com



**www.gicainc.com**

- Thermographie
- Évaluation technique de bâtiment
- Plan d'entretien préventif
- Plan de prévoyance
- Carnet d'entretien tel qu'exigé par le RBO

418 570-2803  
418 661-6803  
@ batiment@gicainc.com



**T 418 628-5544**  
**F 418 628-6279**

**ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES**

**GROUPE VRSB**  
6780, 1<sup>RE</sup> AVENUE, BUREAU 250  
QUÉBEC (QUÉBEC) G1H 2W8

**GROUPEVRSB.COM**



**ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS**

Le meilleur  
**choix en**  
assurance de  
**copropriété**

✓



**pmtroy.com**  
**QUÉBEC 1 866 780-0808**  
**MONTREAL 1 800 267-0511**

COMMUNIQUEZ AVEC L'UN DE NOS COURTIERES

Le RGCQ Outaouais a 10 ans

# Un chapitre qui a le vent en poupe

Dix années se sont écoulées depuis la création du RGCQ Outaouais.



*Ronald Sweeney a été le premier président du RGCQ Outaouais.*

**APRÈS AVOIR CONNU** un départ modeste, ce chapitre a ensuite pris un envol ordonné. Ronald Sweeney en a été le cofondateur et premier président du CA, de 2007 à 2009. Avec lui, l'organisation a cheminé en accord avec la mission du RGCQ, qui prône la saine gestion en copropriété.

Gestionnaire d'immeubles au sein d'une entreprise (Gestion Immogest) qu'il a mise sur pied en 1990, à Gatineau, Ronald Sweeney a piloté le RGCQ Outaouais avec doigté et expertise, ce qui a inspiré ses collègues administrateurs à viser l'excellence. Sa belle aventure a commencé lorsqu'il a rencontré le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, qui l'a invité à rejoindre les rangs de la grande famille.

## Besoin d'expansion

La création du RGCQ Outaouais était justifiée par le besoin d'étendre la portée de ce regroupement. L'aile provinciale, qui représente son vaisseau amiral, a notamment ciblé ce territoire où la copropriété a pris un essor considérable depuis 10 ans. Les copropriétaires qui vivent en Outaouais ont ainsi pu bénéficier d'une ressource de grande qualité, qui a su, dès le départ, répondre aux nombreuses questions qu'ils se posaient.

## INFO +

Dès la création du RGCQ Outaouais, le thème des assurances en copropriété a suscité divers questionnements auprès de ses membres. À titre d'exemple, plusieurs copropriétaires se demandaient, advenant que leur chauffe-eau coule et provoque un dégât d'eau chez le voisin du dessous, qui serait responsable du sinistre. Ces questions revenaient très souvent lors d'assemblées générales annuelles, se souvient Ronald Sweeney, dont l'entreprise en gestion de copropriété (Gestion Immogest) faisait majoritairement affaire avec Desjardins Assurances générales.

Pour résoudre les nombreux mystères que suscitait l'assurance pour copropriétés, Ronald Sweeney a donné une conférence sur le sujet. Il a convié à l'événement le vice-président de l'époque chez Desjardins Assurances générales, des copropriétaires ainsi que des conseils d'administration de copropriétés en Outaouais. Une centaine de participants s'y sont présentés, ce qui était beaucoup pour cette région il y a 10 ans. Cette conférence fut très instructive, car elle a démystifié un poste névralgique en copropriété. Elle avait même fait l'objet d'une couverture de presse dans plusieurs médias, dont le journal *Le Droit*.

# Hommage à ses bâtisseurs

Par Jean-Pierre Bouchard, président du RGCQ Outaouais

« En tant qu'ex-président bénévole du CA du RGCQ Outaouais, je voyais ce titre comme une extension à ma profession de gestionnaire d'immeubles », se souvient Ronald Sweeney, qui a participé à plusieurs colloques du RGCQ par la suite. Il a dès lors acquis des connaissances en copropriété, si bien que son entreprise a développé un créneau additionnel dans ce secteur d'activité.

Avant d'en arriver là, Ronald Sweeney évoluait dans les domaines locatif, multirésidentiel et commercial. Il n'a jamais regretté d'avoir enchaîné la copropriété aux services offerts par son entreprise, qu'il a vendue en 2010, car cette expertise répondait à un besoin criant dans sa région. En intégrant la copropriété à son chiffre d'affaires, Gestion Immocest est devenue l'un des chefs de file dans ce domaine en Outaouais, ainsi qu'à Ottawa.

## Bilan

Sans l'ombre d'un doute, le RGCQ Outaouais est devenu une référence dans cette région. « L'organisation inspire confiance aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires et aux gestionnaires de copropriété », souligne Ronald Sweeney. Il faut dire que l'Outaouais n'a pas échappé aux mauvaises surprises vécues par certains consommateurs qui, après avoir acheté un condo, ont dû composer avec la mauvaise administration et une gestion erratique de leur immeuble. « Notre regroupement représente une excellente ressource pour comprendre les conséquences qui en découlent », indique Ronald Sweeney.

Les copropriétaires outaouaisiens sont beaucoup plus avertis de nos jours. Et le RGCQ y a fortement contribué, grâce à des personnes-ressources dont la réputation n'est plus à faire. Cette organisation est appuyée par des juristes chevronnés, par exemple les avocats Yves Papineau et Yves Joli-Coeur, ainsi qu'une pléiade de notaires, dont la vice-présidente du RGCQ Outaouais, Geneviève Dubreuil. Ce chapitre a prouvé que la rigueur et l'excellence sont des valeurs phares. Après les avoir cultivées pendant une décennie, le meilleur reste à venir. □

**IL Y A 10 ANS**, le RGCQ Outaouais était créé par un petit groupe de juristes et de gestionnaires de copropriété. Tous ont relevé le défi d'informer les administrateurs de copropriétés dans notre région. Pour bien gérer leur immeuble, ces administrateurs étaient à la recherche d'une source d'information fiable et accessible. Les fondateurs du RGCQ Outaouais ont bien compris ce besoin. Je dis bravo à ces pionniers de la première heure!

Tous les artisans du RGCQ Outaouais ont contribué (à leur façon) à l'essor de notre chapitre. Ils ont siégé bénévolement à son conseil d'administration (CA) depuis les 10 dernières années. Qu'il s'agisse des thématiques choisies pour nos colloques, de la préparation des conférences, de la gestion des membres ou des questions administratives propres à notre chapitre, cet organisme a toujours été entre bonnes mains.

Par ailleurs, je salue le travail colossal accompli par mes prédécesseurs à la présidence du RGCQ Outaouais, à savoir le notaire Gilles Laflamme et Michel Mancini. J'aimerais également souligner la contribution exceptionnelle de Geneviève Dubreuil, dont la participation à l'essor du RGCQ Outaouais a été remarquable. Cette juriste figure parmi les membres fondateurs et, 10 ans plus tard, elle siège toujours à notre CA. Merci pour tout!

Le succès du RGCQ Outaouais repose, aussi, sur l'engagement actif de ses membres. En plus de consacrer de longues heures à la bonne marche de leur syndicat, ils assistent à nos formations et conférences, afin d'améliorer leurs connaissances en copropriété. Nous conviendrons tous, d'emblée, que la majorité des administrateurs de copropriété ne maîtrisent pas les lois et les procédures inhérentes qui l'encadrent. Qui plus est, les lois sont désuètes. La dernière réforme législative date de 1994. Cette situation rend encore plus difficile le travail



des administrateurs et des gestionnaires. Qu'à cela ne tienne, l'adhésion et la participation des membres aux activités du RGCQ démontrent, hors de tout doute, qu'ils ont à cœur la bonne gestion de leur copropriété.

Je précise que le RGCQ Québec célèbre, lui aussi, son dixième anniversaire de naissance. Enfin, je m'en voudrais de ne pas mentionner le soutien exceptionnel d'Yves Joli-Coeur, secrétaire général et cofondateur du RGCQ provincial, de son équipe de juristes ainsi que du petit groupe de bénévoles permanents qui nous appuient dans nos tâches. C'est en partie grâce à eux que nous disposons d'outils indispensables comme un site Web, le portail [Condolegal.com](http://Condolegal.com) ainsi que le magazine *Condoliation*. Pour conclure, j'emploierai l'expression consacrée dans les circonstances : longue vie au RGCQ! □

## Le RGCQ Outaouais a 10 ans

# Un chapitre qui attend toujours la réforme législative

**LE NOTAIRE GILLES LAFLAMME** célèbre avec enthousiasme les 10 ans du RGCQ Outaouais. Il constate que dans cette région, les copropriétaires se prennent en main depuis un certain temps. « Et ça continue », d'affirmer celui qui a déjà été le président du CA de ce chapitre. « Comme dans plusieurs autres secteurs de la province, dont Montréal et Québec, la copropriété a commencé à y faire des adeptes dans les années 1970 », observe ce juriste qui est natif de Hull.

L'homme était déjà très actif sur le terrain à cette époque. Sa pratique notariale a débuté en 1978, et il a développé une expertise en copropriété dès 1984. Âgé de 65 ans, il travaille toujours au cabinet PME INTER Notaires, qu'il a fondé avec deux associés. Cette étude aura été une locomotive pour le RGCQ Outaouais. Elle lui a offert un soutien logistique en fournissant notamment des bureaux. C'est encore le cas aujourd'hui.

### Une référence

« On fait tout en notre possible pour être une référence auprès des copropriétaires et des administrateurs de copropriété. Lorsqu'ils font face à des problèmes qui doivent être résolus, ils sont de plus en plus nombreux à s'adresser à nous », expose pour sa part Geneviève Dubreuil, vice-présidente du RGCQ Outaouais, mais également présente depuis la création de ce chapitre, en 2007. Précisons qu'elle y a aussi présidé le CA pendant plus d'un an. Il reste que l'ascension du RGCQ Outaouais a été plus lente qu'à Montréal et Québec, car la plupart des syndicats de copropriétaires sont d'une taille modeste dans cette région. « Bien souvent, ils ne voient pas la nécessité de se regrouper », observe Gilles Laflamme. Il y a donc encore du chemin à faire pour accroître le partenariat avec d'autres membres corporatifs, ainsi qu'avec des syndicats de copropriétaires.

### À la conquête des fournisseurs

Un avis que partage Geneviève Dubreuil, elle aussi notaire chez PME INTER Notaires, qui admet « que pendant les premières années d'existence du RGCQ Outaouais, le bottin des fournisseurs de produits et services a présenté plusieurs défis. Nous avons finalement réussi, l'année dernière et pour la première fois, à



*Le notaire Gilles Laflamme est cofondateur et ex-président du RGCQ Outaouais. Quant à Geneviève Dubreuil, également notaire, elle est cofondatrice du RGCQ Outaouais et y a assumé la présidence pendant plus d'un an. Elle occupe actuellement le poste de vice-présidente de ce chapitre.*

faire partie du bottin provincial », se réjouit-elle. Trouver ces fournisseurs n'est pas une mince tâche, car plusieurs d'entre eux ne considèrent pas les copropriétés assez rentables en Outaouais. Cela dit, cette situation est en train de changer.

Le plus grand souhait du RGCQ Outaouais serait que le gouvernement se décide, enfin, à annoncer un projet de loi qui reformera la loi sur la copropriété. « Le RGCQ Montréal et Québec ont travaillé pendant des années pour que cela se produise, mais l'État québécois ne semble pas voir l'urgence d'agir. Il est triste de constater qu'au Québec, on ne puisse pas concevoir que certaines lois vieillissent et nécessitent d'être modifiées », déplore Gilles Laflamme.

Le gouvernement devra bouger dans les plus brefs délais sur cette question, croit également Geneviève Dubreuil, pour qui l'aventure au RGCQ Outaouais est loin d'être terminée. « Voir ce qui survient quotidiennement, en copropriété, nous alimente en idée et stimule notre travail. Et les nouvelles problématiques qui se présentent nous aident à bonifier nos documents légaux », observe-t-elle. À titre d'exemple, tout ce qui entoure le phénomène Airbnb (location de type hôtelière), ou encore la propension qu'ont les copropriétaires à vouloir interdire le tabagisme dans les parties privatives. Ne serait-ce que pour ces deux raisons, faire partie de cette organisation octroie certains avantages dont on ne saurait se passer. □



## Le RGCQ Outaouais a 10 ans

# « Votre déclaration de copropriété est-elle à jour? »

**LA VIE EN COPROPRIÉTÉ** attire de plus en plus d'adeptes en Outaouais. Comme partout ailleurs, certains acheteurs lorgnent les condos neufs, tandis que d'autres optent pour un appartement existant. Or, de nos jours, plusieurs d'entre eux ont compris qu'une déclaration de copropriété représente la clé. Et que pour cette raison, ils ne sauraient acquérir dans n'importe quel immeuble.

### Marteler le message

« Le RGCQ Outaouais répète ce message depuis sa création, en 2007. Les gens sont de plus en plus nombreux à le capter, car nous l'avons maintes fois véhiculé pendant nos colloques. Étant donné qu'une réforme législative sur la copropriété tarde à venir au Québec, la réécriture d'une déclaration permettra la mise en place de mesures assurant la saine gestion d'un immeuble », fait savoir Geneviève Dubreuil, notaire, cofondatrice et vice-présidente de ce chapitre.

S'il s'agit d'une déclaration produite avant la réforme du *Code civil du Québec*, qui date de 1994, mieux vaut procéder à sa réécriture complète. Mais dans le cas d'une déclaration rédigée après cette date, et qu'elle a environ 20 ans, son contenu devrait être révisé en grande partie. Pourquoi faire réécrire partiellement une déclaration de copropriété qui a de l'âge? Parce que tout d'abord, un syndicat voudra y ajouter des règlements, en fonction des problèmes qu'il a observés en ses murs. « Nous proposons diverses solutions pour les résoudre », expose Geneviève Dubreuil, qui a développé une grande expertise en cette matière au sein du cabinet PME INTER Notaires.

### Stationnements et animaux

La question des stationnements devrait être traitée coûte que coûte, à moins que ce ne soit déjà fait. À titre d'exemple, certaines personnes garent leur véhicule dans des cases réservées aux visiteurs. En fait, ces véhicules s'y trouvent plusieurs jours par semaine. « En pareille situation,

un syndicat pourrait prévoir une clause spécifiant que pour être reconnu comme un visiteur, leur propriétaire ne pourrait pas se stationner plus de 48 heures dans un stationnement », précise Geneviève Dubreuil.

Par ailleurs, advenant qu'une collectivité de copropriétaires éprouve des ennuis avec certains animaux, qui sont considérés comme nuisibles, il serait dès lors indiqué d'interdire ceux dont le poids excéderait celui mentionné dans un nouveau règlement mis en vigueur, ou encore de proscrire les espèces animales dont le risque de dangerosité est trop élevé.

### Airbnb et autres préoccupations

Une déclaration doit aussi être adaptée aux nouvelles réalités vécues en copropriété. Le phénomène des locations de type Airbnb (hôtelière) en est une. « Même si personne n'exerce cette activité dans un immeuble, cela risque d'arriver un jour », prévient Geneviève Dubreuil, qui recommande d'interdire, ou à tout le moins d'encadrer cette pratique.

Une autre pomme de discorde potentielle touche la question des véhicules électriques. Plusieurs copropriétaires se sont butés, dans un passé récent, à des syndicats qui ne voulaient pas en entendre parler. Il s'agit pourtant d'un phénomène inéluctable et en pleine croissance.

Enfin, l'obligation de recourir à la médiation et à l'arbitrage devrait être inscrite dans une déclaration de copropriété, qu'il s'agisse d'un conflit entre deux copropriétaires ou impliquant le syndicat. Cela accélérerait son traitement, et advenant une résolution, il en coûterait beaucoup moins cher aux parties engagées pour régler le conflit en question.

Mieux vaut être proactif en copropriété, afin de préserver la paix dans un immeuble. La réécriture d'une déclaration de copropriété n'est pas simple. Elle doit tenir compte des facteurs nécessitant d'être améliorés, voire des nouvelles dispositions qui devraient y être ajoutées. Il faut, par-dessus tout, miser sur un juste équilibre entre les droits collectifs et individuels des copropriétaires, seule façon de maintenir l'ordre et une certaine harmonie au sein d'une copropriété. ▣

*Le gardien de  
votre confort*



**Calfeutrage  
Élite**

**SPÉCIALITÉ:  
CONDOMINIUMS**



### **Un chef de file dans l'industrie**

Au fil des années, Calfeutrage Élite s'est taillé une place enviable auprès des syndicats de copropriétaires.

Sachant que vous devrez prendre des décisions importantes au sein du groupe que vous représentez, nous avons donc structuré une offre de services professionnels adaptée aux besoins spécifiques de gestionnaires et copropriétaires qui doivent compter sur un partenaire fiable.



**Calfeutrage  
Élite**

**514-910-3548 (ELIT)**

Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

#### **Calfeutrage Élite inc.**

363, Hortense  
Laval QC H7P 5C6

**Téléphone: 514-910-3548**

Télécopieur: 450-736-0788  
Internet: [www.calfeutrage-elite.com](http://www.calfeutrage-elite.com)  
courriel: [info@calfeutrage-elite.com](mailto:info@calfeutrage-elite.com)  
**RBQ: 5629-7856-01**

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:



# Les 19 ans du RGCQ Montréal et provincial

## Diversité et compétence

**BIEN DES KILOMÈTRES** ont été parcourus depuis la création du RGCQ Montréal, il y a presque 20 ans. Jan Towarnicki (Adm.A), qui en est le président et cofondateur, a largement contribué à son essor. À l'instar d'autres collègues et confrères qui ont donné un sens à cette grande organisation, il l'a portée à bout de bras dans des conditions pas toujours faciles.

### Droits collectifs contre droits individuels

Jan Towarnicki assume également la présidence du RGCQ provincial. En tant que gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve depuis plus de 25 ans, il a vu neiger et assure que pour travailler au sein de ce regroupement, même bénévolement, la qualité du « don de soi » est indispensable. En fait, la transmission du savoir a toujours été une obsession pour ceux qui ont bâti ses assises. Ce fut le cas du premier président du CA du RGCQ Montréal et provincial, Raymond Ouimet, qui a passé un nombre incalculable d'heures à répondre à mille et une questions, par l'entremise de la ligne info-gestion. Sans oublier Jacques Girard et André Delage (ce dernier fut aussi président du RGCQ Montréal et provincial), qui ont toujours cru que la copropriété symbolisait, d'abord et avant tout, un cadre de vie où les droits collectifs devaient primer sur les droits individuels.

Ce besoin impératif d'offrir une information pertinente a donné des ailes au RGCQ, lorsqu'en 2012, le chapitre de Montréal a collaboré à une formation en gestion de copropriété, laquelle a été créée au cégep de Saint-Laurent cette année-là. Destinée à toutes personnes qui voudraient intégrer le marché du travail en tant que technicien en gestion de copropriété, elle permet d'obtenir une attestation d'études collégiales. Les participants doivent suivre quelque 720 heures de cours échelonnés sur 59 semaines. On a beaucoup mis l'accent sur ce métier au RGCQ, car parmi ceux qui l'exercent, un certain nombre n'en maîtrise pas les principaux rouages, raison pour laquelle il faut professionnaliser ceux qui le pratiquent.

La formation donnée au cégep de Saint-Laurent permet d'acquérir des compétences additionnelles, que ce soit en droit de la copropriété, en comptabilité, en technique du bâtiment et en gestion. Les nombreux mérites du programme ont été soulignés à grands traits lors de son lancement. On disait, entre

autres, qu'il allait décourager les individus malhonnêtes à sévir dans certaines copropriétés. Nancy Laflamme, responsable du développement de programmes Formation continue au cégep de Saint-Laurent, affirmait, à l'époque, « qu'il posera les jalons d'un contexte dissuasif pour les fraudeurs ». Elle faisait notamment allusion à quelques gestionnaires de copropriété qui ont été dénoncés, au cours des dernières années, après avoir volé des sommes d'argent considérables à leurs syndicats de copropriétaires.

### L'ESG UQAM

Cette envolée éducative s'est poursuivie au Centre de perfectionnement de l'École des sciences de la gestion (ESG UQAM), où quatre thématiques traitant de notions juridiques, financières, techniques (bâtiment) et de la vie quotidienne en copropriété sont abordées. Le programme offert en est à sa deuxième année d'existence. Et selon toute vraisemblance, son avenir est assuré. L'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, est l'un des formateurs à l'ESG UQAM. Les autres sont Aline Désormeaux, CPA, auditrice, CA, Adm.A et associée au cabinet comptable Désormeaux Patenaude, David Ménassé (Adm.A), président d'Équipe Propri-Gestion, ainsi que Jean-Philippe Ouellette, ingénieur chez Cosigma. Tous sont administrateurs au RGCQ Montréal.

Cela dit, bien avant que ces formations deviennent accessibles, la principale source d'information dont disposaient les membres du RGCQ était le magazine *Condoliation*. « Il représente, encore aujourd'hui, notre outil de transmission du savoir le plus précieux, mais aussi le plus crédible à être actuellement disponible sur le marché », affirme avec certitude Jan Towarnicki, qui ajoute que cette publication s'avère un instrument pédagogique très important. Il n'est pas rare qu'il soit cité au sein d'associations liées à la protection des consommateurs, et même dans des jugements. Le journaliste et rédacteur en chef, François G. Cellier, en est l'un des artisans depuis 11 ans.

### Une série d'ouvrages

Fort heureusement, les outils d'information disponibles se sont diversifiés. Outre les formations et le magazine *Condoliation*, plusieurs livres ont été

publiés par les avocats émérites Yves Joli-Coeur et Yves Papineau. Ces ouvrages couvrent différents aspects de la vie en copropriété. Le premier à être paru s'intitule *Le condo Tout ce qu'il faut savoir*, coécrit par ces deux juristes ainsi que André M. Benoit, qui fut l'un des grands bâtisseurs du RGCQ. D'autres ont suivi, dont celui intitulé *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*, rédigé par Yves Joli-Coeur chez Wilson & Lafleur, ainsi que la troisième édition du *Code de la copropriété divise*, disponible chez cette même maison d'édition et coécrite par Yves Papineau et Yves Joli-Coeur. « Tous ces ouvrages n'ont pas été produits expressément pour le RGCQ, mais ils lui auront été profitables par la bande », retient Jan Towarnicki.

### Une plus grande stabilité

Au fil du temps et des événements qui ont marqué l'histoire du RGCQ Montréal, ce chapitre a stabilisé ses fondations en assurant une permanence au sein des troupes. Tous les membres du CA sont animés par une vision à long terme. Autrement dit, ils comptent rester en poste pendant plusieurs années, afin d'être en mesure d'apporter une contribution significative. « Notre équipe est formée d'individus complémentaires. Elle compte entre autres des personnes qui travaillent dans les domaines du droit, de l'assurance, du courtage immobilier, de la comptabilité et de la gestion immobilière », fait remarquer Jan Towarnicki. La plupart des administrateurs du RGCQ participent avec assiduité aux réunions du CA. Le taux d'absentéisme est négligeable.

### Employés permanents

Actuellement, cinq employés se consacrent à la présentation d'événements et au service aux membres. Pour Jan Towarnicki, il ne fait aucun doute que le RGCQ est passé d'une micro à une macro-organisation. En fait, elle est devenue la plus grande association dans le domaine de la copropriété au Québec. Destinée exclusivement à la protection des consommateurs, elle a également comme mission d'assurer la saine gestion en copropriété.

Tous ces éléments mis ensemble font en sorte qu'aujourd'hui, le RGCQ Montréal représente une force vive que plus personne ne peut ignorer. Son omniprésence en fait un joueur incontournable dans l'échiquier de la copropriété moderne. Ses dirigeants lui ont fait gravir les échelons un à un, si bien qu'il a acquis une réputation enviable, mais aussi une notoriété qui ne fait plus aucun doute. □

RGCQ Montréal et provincial

# Une présence internationale qui porte ses fruits



*Édition 2017 des Entretiens Jacques Cartier*

**LE CIEL N'A PLUS DE LIMITES** pour le RGCQ Montréal, qui est entré dans un cercle réservé aux grandes organisations. Passé d'une taille minimaliste à une macro-organisation, bâtie sur un châssis à toute épreuve, il est robuste et a consolidé ses assises au fil du temps. Aujourd'hui promis à un bel avenir, l'ADN du RGCQ Montréal lui confère une personnalité unique, ainsi qu'un élan irrésistible que même les forces les plus vives ne sauraient arrêter.

Le RGCQ Montréal est alimenté par un feu nourri, lequel donne du carburant à ses ambitions. Cet organisme sans but lucratif s'est d'ailleurs octroyé une étiquette internationale, au cours des 10 dernières

années, pour avoir largement dépassé ses propres frontières. Ce faisant, il a créé des liens à la fois stratégiques et intarissables en France et en Belgique. Ses nombreuses collaborations avec diverses institutions réputées dans ces deux pays, qui misent elles aussi sur le mieux-être de la copropriété, n'ont jamais eu à souffrir des comparaisons.

## L'ARC

L'une des rencontres internationales clés a eu lieu en 2012, à Paris, lors d'un colloque franco-québécois sur la copropriété, présenté par l'Association des Responsables de Copropriété (ARC). Cette organisation est la plus importante, en France, à évoluer

dans ce segment de marché résidentiel. Pour célébrer 25 années d'existence consacrées à améliorer la copropriété française, elle a convié ses homologues du RGCQ à y participer. Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Jan Towarnicki (Adm.A.), président du CA du RGCQ Montréal et provincial, l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des Adma) et la Régie du bâtiment du Québec, pour ne nommer que ceux-là, figuraient parmi une délégation québécoise triée sur le volet. Cet événement a contribué, sans l'ombre d'un doute, à façonner l'image de cette organisation résolument tournée vers la copropriété francophone dans le monde.

## Échanges constructifs

Ce colloque a permis d'échanger sur les différences entre la copropriété française et québécoise, ce qui a donné lieu à plusieurs débats de contenu. L'un d'eux portait sur le fonds de prévoyance (fonds travaux obligatoires en France), qui est justement devenu obligatoire le 1<sup>er</sup> janvier 2017, en vertu de la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) adoptée le 24 mars 2014. « Ce débat a fait la preuve qu'un pays peut apprendre des autres. D'ailleurs, l'obligation de ce fonds travaux s'inspire - jusqu'à un certain point - des articles 1071 et 1072 du *Code civil du Québec*, qui obligent la création d'un fonds de prévoyance depuis 1994 », souligne Yves Joli-Coeur.

Quelques jours après cet événement, le RGCQ s'est déplacé à Bruxelles (Belgique) pour participer au colloque baptisé *Village Copropriété*. Créé par Jean-Pierre Lannoy, expert judiciaire en copropriété et syndic provisoire et judiciaire à Bruxelles, ce colloque voulait cerner ce qu'est une copropriété exemplaire, ou à tout le moins se poser les bonnes questions en vue d'atteindre cet objectif, que ce soit en Belgique ou dans d'autres pays francophones. Pendant trois jours, une pléiade d'invités qui évoluent dans ce domaine sont venus dire comment ils voyaient les choses.

Un autre événement majeur auquel fut convié le RGCQ, soit le colloque international sur la copropriété, présenté à Paris en 2017, a permis la poursuite des échanges vers le mieux-être de ce concept d'habitation. Planète Copropriété, qui en fut l'organisateur, a proposé la thématique *Regards croisés sur l'avenir de la copropriété*. L'événement, souhaitait « confronter les expériences et les approches des villes notamment françaises, québécoises et belges, afin d'en extraire les bonnes pratiques ». Mission accomplie! Le partage d'informations et d'expériences a ensuite fourni l'occasion d'y aller de recommandations concrètes, au moyen d'un livre blanc. Une dizaine de propositions sont ressorties pour chacun des territoires participants. Elles ont été soumises aux instances politiques et autres acteurs qui travaillent en copropriété.

## L'OBCEF

Ce colloque international se voulait la suite, en quelque sorte, de l'Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone (OBCEF), créé par le RGCQ,



M<sup>re</sup> Yves Joli-Coeur et M<sup>re</sup> Yves Papineau ont tous deux été conférenciers dans le cadre des Entretiens Jacques Cartier.

et dont la première édition s'est déroulée à Montréal en 2014. L'événement a fort probablement joué un grand rôle dans certaines décisions législatives prises en France. Il a lui aussi été suivi par la production d'un livre blanc.

Un autre livre en préparation a par ailleurs retenu l'attention récemment : *Copropriétés en difficulté Constats et solutions France/Québec/Belgique*. Coécrit par Yves Joli-Coeur, Olivier Brane et Jean-Pierre Lannoy, il se veut la mise à jour d'une première mouture parue en 2007 aux éditions Wilson & Lafleur. À la différence de l'ouvrage initial, le deuxième a été bonifié de la participation belge. L'intention derrière cet exercice littéraire : exposer la situation des copropriétés fragilisées dans trois territoires. Une autre nouveauté s'est immiscée dans

cet ouvrage, à savoir un chapitre dans lequel les coauteurs sont en mode solution. Ce livre devrait être publié au cours de la présente année.

## La copropriété dans tous ses états

Le RGCQ saisit toutes les occasions d'accroître sa présence sur l'échiquier international. Les Entretiens Jacques Cartier (édition 2017), qui mettent en scène le Québec et la région d'Auvergnnes-Rhône-Alpes (France), en sont une autre preuve tangible. L'une des présentations de ces entretiens avait comme thématique *La copropriété dans tous ses états*. L'avocat Yves Papineau (Ad.E.) et son collègue Yves Joli-Coeur, qui en a profité pour lancer un autre ouvrage intitulé *La copropriété dans tous ses états Une réforme s'impose!*, ont abondamment discoursé sur le sujet.

Étant donné les nombreuses lacunes du régime actuel, ils sont venus dire à quel point le droit de la copropriété devait être réformé. L'évolution de la législation québécoise en cette matière est plutôt lente. À l'exception de l'article 1069, qui fut annexé au *Code civil du Québec* en 2002, la dernière réforme législative sur la copropriété date de 1994. À titre comparatif, chez nos voisins ontariens, une loi pour la copropriété (*Condominium Act*) a été adoptée en 1967, puis modifiée à trois reprises en 1978, 1998 et 2015. « Nous sommes d'avis que le Québec gagnerait, lui aussi, à disposer d'une loi de ce genre », plaident Yves Joli-Coeur et Yves Papineau. Ils rappellent qu'en 2009, le Groupe de travail sur la copropriété a produit un rapport, lequel a été déposé

en 2011 au ministère de la Justice. Ce document devait analyser la pertinence de proposer des modifications au *Code civil du Québec*.

Le Comité consultatif sur la copropriété a ensuite pris le relais, afin de sonder (entre autres) l'opinion publique sur la pertinence des propositions faites par le Groupe de travail. Yves Joli-Coeur était l'un des sept membres de ce comité, qui a lui aussi remis un rapport au ministère de la Justice, après avoir piloté les Journées de consultation sur la copropriété à Montréal et Québec. L'objectif : valider les recommandations émanant du Groupe de travail. En somme, depuis presque six ans, le gouvernement a toutes les données en main pour agir, mais il tarde toujours à le faire.

### Copropriétés dysfonctionnelles

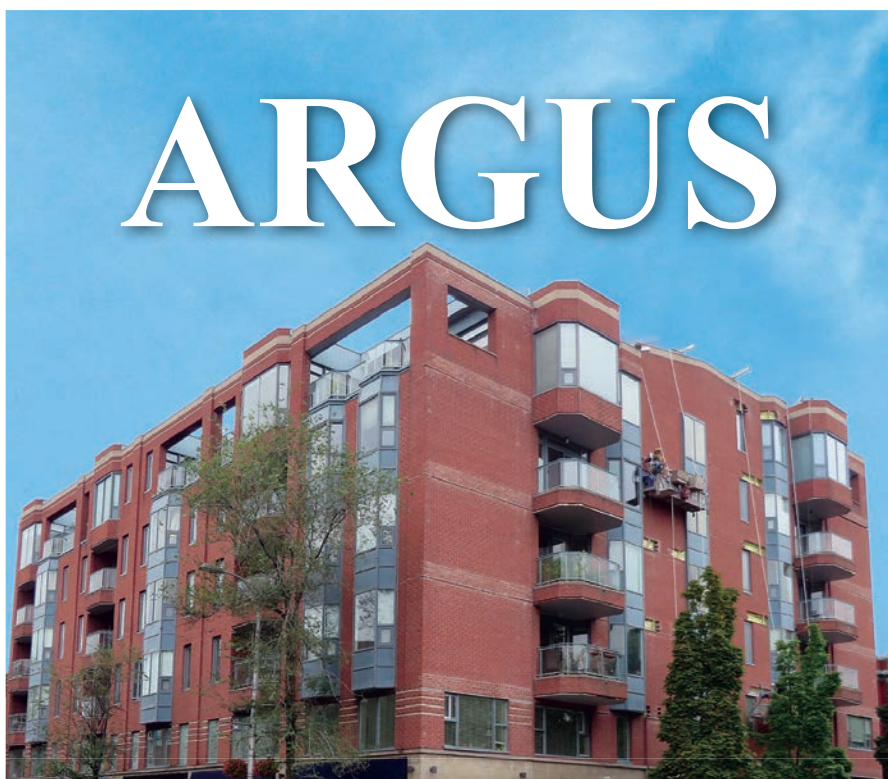
Les constats sur la copropriété québécoise sont nombreux, par exemple une incompréhension (par plusieurs copropriétaires) des règles qui la régissent; un législateur dont les connaissances n'étaient pas toujours à point, en 1994, lorsqu'il a rédigé les articles de loi portant sur la copropriété; des administrateurs qui, bien souvent, n'ont pas les compétences pour gérer un actif immobilier. S'ajoutent à ces carences des fonds de prévoyance pour la plupart déficitaires, voire inexistantes. Ces fonds ne doivent servir qu'à procéder à des travaux majeurs, ou à remplacer des parties communes arrivées à échéance. Mais dans les faits, ils sont souvent utilisés à plusieurs sauces, notamment pour pallier les imprévus ou emprunter en attendant le prochain budget annuel.

Un sondage sur le fonds de prévoyance, réalisé conjointement par le RGCQ, la FCIQ (Fédération des chambres immobilières du Québec) et l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec) a révélé que 40 % des syndicats de copropriétaires ont déjà manqué d'argent pour effectuer des travaux, et que 65 % des copropriétés - qui ont plus de 15 ans - ont vidé leur fonds de prévoyance pour faire des travaux. La copropriété québécoise est également aux prises avec divers problèmes liés à l'assurance, notamment en ce qui concerne la valeur de reconstruction d'un immeuble. La question des gestionnaires d'immeuble incompetents est une autre préoccupation, de même que la difficulté d'accès à la justice lors d'un litige.

### Régie de la copropriété

Yves Papineau est d'avis que tout comme en Ontario, qui vient tout juste de créer une autorité condominiale - dont l'entrée en vigueur est prévue le 1<sup>er</sup> février 2018 - le Québec devrait avoir une Régie de la copropriété. Les syndicats et les copropriétaires pourraient ainsi régler plusieurs différends qui les opposent, à un coût moindre que les recours judiciaires traditionnels. Et dans un délai beaucoup plus court. Pour l'heure, la médiation et l'arbitrage représentent l'option à considérer, afin de régler plusieurs types de litiges en copropriété.

Le positionnement hors frontière du RGCQ a permis une meilleure compréhension des enjeux propres à cette formule d'habitation. En se prêtant au jeu des comparaisons entre ce qui se fait au Québec et ailleurs, dans ce domaine, il peut mieux jouer son rôle et influencer les décideurs. À l'aube d'une réforme législative qui ne peut plus attendre, il est aux premières loges d'importants changements à venir, afin que la copropriété québécoise puisse enfin entrer dans une ère moderne. □



# ARGUS

## PROBLÈMES...

**Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?**

# 514 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton
- Solutions aux problèmes :
  - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints - Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité
  - Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau.
- Spécialistes : édifices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

[argus@videotron.ca](mailto:argus@videotron.ca) • [www.argusconstruction.ca](http://www.argusconstruction.ca)



## Colloque printanier

# Le point sur la réforme de l'assurance en copropriété

Le 7 avril 2018 – Hôtel Sandman, Longueuil

### Programme

**8 h 30 – 9 h**      **Accueil et inscription**

**9 h – 9 h 15**      **Pourquoi la réforme?**

**9 h 15 – 10 h 30**      **Couvertures, franchises, primes :  
le point sur les assurances de chacun**

La réforme rend obligatoire l'assurance des copropriétaires, celles des administrateurs, du gérant et des officiers d'assemblée. Elle vient également limiter les franchises afin qu'elles demeurent raisonnables. Quand et comment vous conformer à ces nouvelles obligations et les concilier avec celles déjà existantes et comparer les produits disponibles sur le marché?

**10 h 30 – 10 h 45**      **Pause-café**

**10 h 45 – 12 h**      **Nouveau registre obligatoire pour le syndicat**

Le syndicat doit souscrire une assurance couvrant tout l'immeuble, incluant les parties communes et privatives sauf les améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Une description des parties privatives doit être remise par le promoteur ou, à défaut, être préparée par le syndicat. Le registre de copropriété est ainsi appelé à comporter un volet assurance important, comprenant les polices d'assurance des copropriétaires. Comment se retrouver à travers ces nouvelles exigences?

**12 h – 13 h**      **Pause-dîner**

**13 h – 13 h 45**      **Un nouveau fonds obligatoire à garnir,  
augmentation significative des frais de condo?**

Pour pallier les franchises d'assurance de plus en plus importantes, le législateur impose la constitution d'un fonds d'autoassurance selon des modalités semblables au fonds de prévoyance. Comment le constituer, le placer et l'utiliser? Par ailleurs, la loi permet au syndicat de ne pas réclamer, mais elle le met alors dans l'obligation de réparer. Le syndicat devient ainsi son propre assureur. Comment cela fonctionnera-t-il?

**13 h 45 – 14 h**      **Pause-café**

**14 h – 15 h 15**      **Nouvelles règles de réclamation  
et d'indemnisation des sinistres**

Il est obligatoire de nommer et désigner un fiduciaire en cas de perte importante. Qu'est-ce qu'une perte importante? Qui peut agir comme fiduciaire et comment le choisir? Par ailleurs, les recours subrogatoires des assureurs sont désormais limités par la loi. Quelles incidences sur les droits du syndicat à l'égard de la franchise?

**15 h 15 – 16 h**      **Table ronde : la réforme, un cadeau ou un fardeau?**

Inscription préalable requise au [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) ou en composant le 514 916-7427, poste 7. Les membres du RGCQ bénéficient d'un tarif préférentiel (livret des conférences et repas inclus). À noter que les conférences sont indiquées sous réserve de modification. Consultez le [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) pour le programme à jour.

## Vers une réforme de l'assurance pour copropriétés

LE PROJET DE LOI 150 sur l'assurance pour copropriétés est un sujet brûlant d'actualité. Il devrait être adopté ce printemps par l'Assemblée nationale. Le RGCQ en exposera les grandes lignes, à l'occasion de son colloque printanier 2018. L'événement se tiendra sur la rive sud de Montréal, à l'Hôtel Sandman de Longueuil.

Certains articles du *Code civil du Québec* qui traitent d'assurance pour copropriétés seront bonifiés, par exemple l'article 1071 qui obligera, notamment, tout syndicat à se doter d'un fonds d'autoassurance, lequel servira à payer les sommes non assumées par l'assureur pour remettre l'immeuble à niveau. Une conférence portera sur cette autoassurance, pendant laquelle les participants au colloque apprendront comment la constituer, la placer et la dépenser.

### Assurance des copropriétaires

Cette réforme obligera aussi les copropriétaires à souscrire une assurance responsabilité civile. Les administrateurs, les gestionnaires de copropriété et les officiers d'assemblée devront eux aussi être couverts. La première conférence du colloque détaillera ces nouvelles obligations, et répondra également à la question de savoir qui assurera quoi. Les franchises prohibitives figurent en outre au programme. Le RGCQ les dénonce depuis longtemps. « Or les critères visant à établir une franchise déraisonnable pourraient être prévus par règlement du gouvernement », peut-on lire dans le projet de loi.

La description des parties privatives, également dans la mire du projet de loi 150, devra être suffisamment précise, afin que les améliorations qui y ont été apportées soient facilement identifiables, et donc assurables à leur juste valeur par les copropriétaires concernés. La deuxième conférence de la journée traitera de ce sujet. Une autre parlera de la gestion des sinistres, des fiduciaires et des recours subrogatoires. Il sera désormais obligatoire de nommer un fiduciaire en cas de perte importante, encore que certaines déclarations de copropriété l'obligent. De plus, les recours subrogatoires des assureurs seront limités par la loi.

Une table ronde suivra à la fin de la journée, comme c'est l'habitude, pendant laquelle une foire aux questions permettra à plusieurs participants d'obtenir des réponses à leurs interrogations. Ce remaniement sur l'assurance pour copropriétés s'inscrit, d'une certaine manière, dans le cadre d'une vaste réforme législative sur la copropriété qui est attendue depuis longtemps. Il donne une idée des autres mesures qui viendront, éventuellement, améliorer le sort de cette formule d'habitation collective. □

Les personnes intéressées à ce colloque peuvent s'inscrire au [rgcq.org](http://rgcq.org), ou communiquer avec le RGCQ au 514 916-7427, poste 7.

# Membres corporatifs

## RÉGION DE MONTRÉAL

### Architectes

G.A.P. Immeubles inc.  
Planifika  
Zaraté + Lavigne Architectes

### Arpenteurs-Géomètres

Cusson & Létourneau  
Labre & Associés

### Ascenseurs

Schindler Ascenseurs Corporation

### Assemblée-Présidence

Solutions Gestion Joannette

### Assurances

Assurances ML  
BFL Canada Risques et Assurances Inc.  
Dubé Cooke Pedicelli  
Gérald Daniel Mednar – La Capitale  
Invessa, Assurances  
et services financiers  
La Capitale Assurances – Yvan Montplaisir  
Lareau, courtiers d'assurance  
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.  
Lussier Dale Parizeau Inc.  
SSQ Auto – Assurances Accès Générales  
SSQ Auto – Assurances Christian Tardif  
Univesta Assurances et Services Financiers

### Avocats

Chianetta Avocats  
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
Papineau Avocats inc.  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini

### Béton

Dumoulin et Associés  
Franchise Béton Surface  
Les Cimentiers MC  
Réfection Magma

### Bornes de recharge

AddÉnergie  
RVE Recharge Véhicule Électrique

### Calfeutrage

Calfeutrage Élite  
MK Calfeutrage  
Monsieur Caulking

### Chauffage/Climatisation

Navada

### Chauffe-eau

Hydro Solution  
Plomberie Aqua Viva

### Comptables

Désormeaux Patenaude, CPA  
Hébert Marsolais Inc.  
Roland Naccache et associés s.e.n.c.r.l.

### Conciergerie/Portier

Seproli

### Courtier immobilier

Équipe Bertrand Via Capitale

### Couvre-plancher

Emard Couvre-Planchers

### Détection de fuites d'eau

Akitronic  
Noflo Inc.  
Sécurité AquaDéfect Inc.  
Ubios

### Efficacité énergétique

Fusion Énergie

### Électriciens

Akoum électrique  
Entreprise Électrique Dallaire

### Enregistrement de réunions

Studio express

### Enveloppe du bâtiment

SA Construction

### Éthanol

Flammes Concept

### Évaluation immobilière

Bourassa Jodoin  
Capital RLH Inc.  
Eximmo Montréal  
Prud'Homme Mercier et Associés

### Expert-conseil

A7 Services

### Fenêtres

Basco  
Fenestra  
Fenêtres Magistral  
Fenplast Portes et Fenêtres  
Futura Portes et Fenêtres

### Fonds de prévoyance

C-In Intelligence numérique

### Gestion d'actifs immobiliers

Admobilis

### Gestion financière

Concilie

### Gestion parasitaire

Exterminapro

### Gestionnaires

À la carte gestion condo  
B2 Gestion de copropriétés  
Cabinet de gestion Désormiers Lamy  
Condo Action  
Condo Stratégis  
CondoVision  
Elix Gestion Condo  
E-mc gestion immobilière  
Équipe Propri-Gestion  
Fitzback Services  
Gesco-Conseil  
Gesta Conseils inc.  
Gestactif inc.  
Gestion Clearights  
Gestion Condo Ducoproprio  
Gestion Condo Plus inc.  
Gestion Condo VIP  
GestionDeCondos.com  
Gestion d'immeubles M.R.  
Gestion E.S.P.  
Gestion Imhotep  
Gestion immobilière HPDG  
Gestion immobilière Impax inc.  
Gestion immobilière MRS  
Gestion immobilière Patrimonium  
Gestion immobilière Provision  
Gestion immobilière Wilkar  
Gestion Implex inc.  
Gestion Logistique Condos  
Gestion Mont-Tremblant  
Gestion Nord Pro  
Gestion Patrick Sincennes Inc.  
Gestion VSP  
Gestior  
GMA Consultants  
Groupe Conseil Tapama  
Groupe Immobilier Celico  
Groupe Uni-Gestion Inc.  
Invest Gain Ltée  
La Boîte Immobilière  
Lessor inc.  
Manon Plourde Gestionnaire

### Normandeau Gestion Immobilière

Novo Gestion  
Option Condo  
Prougestim  
Sequoia Gestion immobilière  
Service de gestion d'immeubles M.R.  
Services immobiliers Bond  
Services Immobiliers Ton-Der Inc.  
Services immobiliers Trustcan  
Solutioncondo.com  
Viking Solutions & Consulting Inc.

### Homme à tout faire

Beau-frère à louer

### Ingénieurs

Centre CIEBQ  
Consultants Façades Plus  
Cosigma  
Enerset Consultants  
Gesco / Norex  
GHD Consultants  
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.  
Onesta Bâtiment Conseil  
ProspecPlus Conseil  
Protech-IB  
St-Pierre et associés

### Insonorisation

Finitec Canada inc.

### Inspecteurs en bâtiment

François Dussault  
Inspectech – Estrie

### Institutions financières

BMO – Banque de Montréal  
Caisse Desjardins du Cœur-de-l'Île

### Librairie/Édition

Wilson & Lafleur Ltée

### Location d'outils

Location d'outils Simplex

### Logiciels

Buildinglink.com  
Les Consultants Ingénium Inc.  
Solutioncondo.com

### Luminaires

Luminaires & Cie

### Maçonnerie

Construction Argus  
Groupe Atwill-Morin  
Les Constructions Tremco  
Maçonnerie Richard Tremblay  
Maçonnerie USC Inc.

### Meubles de patio

JML Inc.

### Nettoyage de conduits

Nettoyage DRY SEC

### Nettoyage de stationnements

Solution Air Ventilation

### Nettoyage de tapis

Entretien Solathèque  
Pro-Sec

### Nettoyage de vitres

Services d'entretien Boily Ltée

### Notaires

de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
Lévesque Notaires inc.

### Peintre

Monpeintre.ca

### Peinture

Bétonel

### Pellicule pour fenêtre

Berkayly

### Piscines

Aqua-Solutions  
Odyssée Aquatique  
Poséidon Spa et Piscines

### Plomberie

Drainage Québécois  
I Plomberie  
Plomberie Instal-Précision

### Portes de garage

Les Portes JPR

### Prélèvements pré-autorisés

Otonom Solution

### Rénovation décoration

Rona

### Rénovation

Dargis et Cie Inc.  
Groupe Miro Construction Inc.  
Rénovert solutions Inc.

### Réparations d'électroménagers

Service 2000 Électroménagers

### Sécurité

Desjardins Systèmes de sécurité  
Guard-X  
Le Groupe Bonnier  
Sécurotel

### Services d'entretien ménager

GUM \*  
Le Chiffon Doré  
Lepont Confort  
Les Trois Marios  
Nector  
Rondeaunet Inc

### Services financiers

Services financiers BMA

### Sinistres

Groupe Tandem  
Immo Excellence  
Les Immeubles Tandem Inc.  
Polygon Canada Inc.  
Restauration Première Action  
Sinistre Montréal

### Solarium

Solarium international

### Technologues professionnels

ALLB inc.  
Consultek  
Cossette & Touchette inc.  
NivoEx  
Raymond Joyal Inc.

### Toitures

Entreprises J. Veilleux et Fils Inc.  
LK Toitures Inc.  
Toiture Couture et associés  
Toitures PME

### Travaux en hauteur

Vertical Solutions

### Valeur assurable

Groupe Proval  
SPE Valeur Assurable

### Ventilation

MC Ventilation  
Rouso Nettoyage microbiologique  
Ventilation Détectair



## RÉGION DE QUÉBEC

### Acoustique

AcoustiTECH Québec

### Architectes

Architecte Paul Nolet  
Architecte René Saillant

### Arpenteurs-géomètres

ARPÉO Arpenteur-Géomètre Inc.  
Groupe VRSB Inc.

### Assurances

Assurances PMT Roy

### Avocats

Avocats Gagnon, Girard, Julien, Matte  
Jolicoeur Lacasse S.E.N.C.R.L.  
Stein Monast

### Béton

Franchise Béton Surface

### Chauffe-eau

Hydro Solution – Québec

### Comptables

Benjamin Richard CPA  
Genest Lapointe CPA SENCRL  
Mario Laliberté CPA CGA

### Électriciens

Denis Poulin Entrepreneur Électrique  
Installation Électrique Claude Caron

### Entretien ménager

Entretien Plus que Propre  
Entretien Sol Net Enr.

### Évaluateurs agréés

Raymond Chabot Grant Thornton  
Servitech Services Conseils Inc.

### Évaluateurs en bâtiment

Planifika  
SPE Valeur Assurable

### Experts-conseils

GICA  
Gilbert Deschênes & Associés

### Extermination

Exterminapro – Québec  
Vextermination

### Extincteur

Québec Pare-Flamme

### Fenêtres

Caron & Guay  
Fenêtres Magistral  
Futura Portes et Fenêtres  
Giguère Portes et Fenêtres

### Gestionnaires

Dubuc Lessard Gestion Immobilière  
Dufour Cinq-Mars  
Gestion de Copropriété de La Capitale  
Gestion Immobilière Gescorp Inc.  
Gestion immobilière Lafrance-Mathieu  
Habec immobilier  
LaMarque Gestion Immobilière  
MSI Gestion immobilière  
Société immobilière Falco

### Ingénieurs

Depatie Beauchemin Consultants  
LVM Division d'Englobe Corp.

### Inspection

Charlevoix Québec Inspection  
Inspection Services Plus

### Nettoyage de ventilation

Centre de ventilation NCV

### Notaires

Gagnon Bujold Notaires  
Laroche et Associés

### Paysagement

Le Groupe Vertdure  
Les Artisans du Paysage

### Peinture

Champoux Peintres  
PTP Peintre Inc.

### Planchers

Parquet Royal

### Services professionnels

PwC Canada

### Système de sécurité

Alarme et sécurité Dynamique

### Toitures

Multi-Toits Inc.  
Toiture Quatre-Saisons  
Toitures Benoit Tremblay (1979) Inc.

## RÉGION DE L'OUTAOUAIS

### Acoustique

AcoustiTECH

### Avocats

Gagné Isabelle Patry Laflamme  
Leblanc, Donaldson

### Béton

Franchise Béton Surface

### Calfeutrage

MK Calfeutrage

### Évaluateur en bâtiment

SPE Valeur Assurable

### Expert-conseil

Raymond Joyal Inc.

### Fenêtres

Fenêtres Magistral  
Futura Portes et Fenêtres  
Thermos Maximum

### Gestionnaires

Gest-Co Outaouais Inc.  
Gestion Allumetières  
Gestion GEE DL Inc.  
Gestion Immobilière Condo Plus  
Gestion Immobilière Europe  
Gestion immobilière Integral  
Gestion immobilière Versailles  
Gestion immobilière Vesta Inc.  
Gestion Quanta  
Groupe Conseil Pierda (Canada) Inc.  
Junic Gestion de Propriétés Inc.  
Le Groupe Dana

### Ingénieur

Enerst Consultants

### Inspecteur en bâtiment

Inspection Immo-Check

### Plomberie

Plomberie Secours

### Réparation de béton

Dumoulin et Associés

### Sinistre

Première Générale Canada

Consultez le site Web  
du RGCC  
pour les coordonnées  
complètes  
des membres corporatifs.

[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

L'avantage de vivre ensemble

privilegescondo.com

JUSQU'À 90% DE RABAIS  
POUR LES COPROPRIÉTAIRES  
CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS



<b>RabaisCampus</b> jusqu'à up to 90%	<b>Location d'outils SIMPLEX</b> jusqu'à up to 40%	<b>Stujie Express</b> tarifs avantageux special rates	<b>BETOUEL</b> jusqu'à up to 30%	<b>BOULANGERIE DES PÂTISSERIES PLANCHERIE PÂTISSERIE PÂTISSERIE</b> 8%	<b>Hydro Solution</b> jusqu'à up to 100\$
<b>ström</b> 15%	<b>AMERISPA</b> 10%	<b>OPÉRA DE MONTREAL</b> 10%	<b>Nautilus</b> 10%	<b>HYDRO-LINK</b> jusqu'à up to 12%	<b>ODYSSEE AQUATIQUE</b> 10%
<b>THÉÂTRE DU RIDEAU VERT</b> 10%	<b>SOLUTIONS CONDO</b> 25%	<b>Flanagan Concept</b> 10%	<b>Fairmount</b> 10%	<b>GOUVERNEUR HOTELS</b> 10%	<b>Otonom solution</b> tarifs avantages special rates
<b>Luminaires e. ie.</b> jusqu'à up to 20%	<b>RONA</b> tarifs avantages special rates	<b>Discount</b> jusqu'à up to 15%	<b>tarifs avantages special rates</b>	<b>lebernard</b> 10%	<b>IRIS</b> tarifs avantages special rates

Populair par le  
Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES  
visitez le [www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com)

# LES QUESTIONS QUI TUENT

Condoliation propose trois autres questions et réponses parmi les plus courantes en copropriété. Vous pouvez également en consulter d'autres sur le site Web **Condolegal.com**, en sélectionnant les onglets Questions/Réponses dans le menu situé en haut de la page d'accueil.



**Question 1 – Un copropriétaire a posé une antenne parabolique sur son balcon, alors que la déclaration de copropriété l'interdit. Que doit faire le conseil d'administration en pareille situation?**

**Réponse :** Il est du devoir du conseil d'administration de faire respecter la déclaration de copropriété. En ce qui a trait aux mesures à prendre pour forcer un copropriétaire à s'y soumettre, le syndicat devrait, dans un premier temps, lui envoyer une mise en demeure pour qu'il corrige la situation. S'il n'y donne pas suite, le syndicat devra, en second lieu, entreprendre un recours en justice, afin que l'antenne soit retirée du balcon.

Un syndicat a intérêt à prendre les mesures coercitives pour faire plier un copropriétaire récalcitrant, même s'il faut s'adresser au tribunal. Autrement, cela pourrait ouvrir la porte à d'autres infractions commises par certains copropriétaires qui vivent dans l'immeuble. En somme, une contravention à la déclaration de copropriété doit être réprimée coûte que coûte.



**Question 2 – Un copropriétaire a effectué lui-même des travaux sur sa terrasse. Depuis ce temps, le toit coule. Qui doit payer pour réparer les dommages?**

**Réponse :** En vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, le syndicat devra lui-même faire réaliser les travaux de réparation, même s'il n'est pas à l'origine des dommages. Raison : il a un devoir d'entretien et de conservation des parties communes. Il ne peut donc s'en remettre à des tiers pour faire exécuter les travaux. Cela dit, le syndicat pourra ensuite réclamer le coût de ces travaux au copropriétaire en question, à la condition que ce dernier ait commis une faute qui a conduit au sinistre.

La morale de cette histoire c'est qu'avant d'entreprendre des travaux dans une partie commune à usage restreint, un copropriétaire doit toujours obtenir l'autorisation du conseil d'administration, et parfois même de l'assemblée des copropriétaires. À plus forte raison s'il faut faire des modifications sur sa terrasse. Et à moins d'être un entrepreneur licencié par la Régie du bâtiment du Québec, détenteur d'une assurance responsabilité professionnelle, un copropriétaire ne devrait jamais réaliser lui-même des travaux de ce genre.

**Question 3 – Un copropriétaire a récemment causé un incendie dans notre immeuble. Il en a résulté une surprime pour l'assurance du syndicat. Ce dernier peut-il en réclamer le montant total au copropriétaire à l'origine du sinistre?**



**Réponse :** Les déclarations de copropriété prévoient, généralement, une clause qui impute le coût de la surprime d'assurance au copropriétaire fautif. Si le syndicat peut établir un lien direct entre l'augmentation de la prime et l'incendie, ce qui n'est pas toujours facile à faire, il sera en droit de lui facturer le montant à payer qui en découle. Il faut savoir qu'une prime à la hausse peut être en partie attribuable à un sinistre, certes, mais d'autres facteurs entrent habituellement en ligne de compte, par exemple si d'autres sinistres sont survenus dans l'immeuble pendant une même année. □

Licence RBC - 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de maçonnerie et autres travaux de réparation de l'enveloppe de bâtiment.

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

— GESTION IMMOBILIÈRE  
Property Management

— GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
Condominium Management

— CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ  
Free consultation for condominium associations

ÉQUIPE BILINGUE / Bilingual team  
(514) 341-8827

www.condo-vision.com

## Projet de loi 150 sur l'assurance

# VERS UNE MEILLEURE ÉQUITÉ POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Après avoir mené une croisade ciblée auprès des instances gouvernementales pendant plusieurs années, le RGCQ commence à récolter les fruits d'efforts soutenus, afin que la copropriété québécoise connaisse un meilleur sort.

**EN ATTENDANT UNE RÉFORME LÉGISLATIVE** qui transformera ce segment de marché résidentiel, les syndicats de copropriétaires auront droit à un avant-goût du plat qui se mijote actuellement en coulisses, afin que cette formule d'habitation collective soit mieux encadrée sur le plan légal.

Très engagé dans la récente consultation sur l'assurance pour copropriétés, qui a été pilotée par le ministère des Finances du 14 juillet au 29 août derniers, le RGCQ savoure les retombées qui en ont découlé. Il faut dire que son mémoire sur la question était inspiré et inspirant. Résultat : ce même ministère planche en ce moment sur le projet de loi 150, qui jettera les bases d'un remaniement majeur en matière d'assurance pour copropriétés.

### Plus grande équité

Mais l'État québécois voudra aussi responsabiliser les copropriétaires, en les obligeant, tout d'abord, à souscrire une assurance responsabilité civile. Bien que les déclarations de copropriété la prescrivent en principe, actuellement, un propriétaire n'a aucune obligation d'assurer son bien immobilier au Québec. Quant aux promoteurs, ils devront remettre aux syndicats une « description des parties privatives suffisamment précise », afin que les améliorations qui y ont été apportées soient facilement identifiables, et donc assurables à leur juste valeur par son copropriétaire. Le projet de loi 150 obligera non seulement les syndicats à assurer leur immeuble, mais aussi les administrateurs, le gérant, le président et le secrétaire d'assemblée, ainsi que les autres personnes chargées d'assurer son bon déroulement.

### Fonds d'autoassurance

Pour sa part, l'article 1071 du *Code civil du Québec* bénéficiera d'un ajout, qui imposera l'obligation de constituer un fonds de prévoyance suffisant, ainsi qu'un fonds d'autoassurance. Celui-ci servira à payer les franchises des assurances souscrites par le syndicat.

Un autre changement salubre touchera, cette fois, la couverture d'assurance souscrite par le syndicat, afin que ce dernier puisse recevoir les indemnités suffisantes pour reconstruire son immeuble, advenant un sinistre. Les termes « correspond à la valeur à neuf de l'immeuble », prévus à l'article 1073, seront remplacés par « doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment ». Cette valeur de reconstruction devra être évaluée (au minimum) tous les cinq ans, par un membre d'un ordre professionnel.

### Franchise déraisonnable

Le RGCQ déplore, depuis longtemps, les franchises prohibitives imposées à plusieurs syndicats. Or, les critères visant à établir une franchise déraisonnable pourraient être prévus par règlement du gouvernement. Le projet de loi 150 prévoit, également, que l'assurance d'un syndicat devra couvrir les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique, « expressément et en caractères apparents », les risques qui sont exclus. Par ailleurs, l'article 1075 fera aussi l'objet d'une importante modification. Sa nouvelle mouture stipulera que le syndicat sera tenu, « à la suite d'une perte qui se qualifie d'importante », en vertu des critères déterminés par règlement du gouvernement, « de nommer un fiduciaire, à moins qu'il ne le soit par l'acte constitutif de copropriété ».

L'assurance pour copropriétés subira une métamorphose bénéfique, laquelle s'inscrit, d'une certaine manière, dans une réforme plus globale du cadre législatif qui régit la copropriété. Cette formule d'habitation en a cruellement besoin, afin d'être mieux adaptée aux nouvelles réalités qui l'entourent. □



**Gestion de Syndicats de copropriété**  
**Évaluation de valeur assurable de copropriété**

*Notre  
expertise  
et notre  
intégrité*



*sauront  
répondre  
à tous vos  
besoins.*

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. : 514-276-8717 / Fax : 514-276-8797

1996, rue Laurier Est, Montréal (Qc) H2H 1B6



## ODYSSEE AQUATIQUE

- Service d'entretien saisonnier ou annuel pour piscine intérieure, extérieure et bain tourbillon
- Réparation et peinture
- Analyses microbiologiques, chimiques et traitement d'eau
- Ouverture et fermeture
- Conseil expert et formation
- Installation d'équipement de traitement d'eau au chlore, au sel et au brome.
- Formation personnalisée et placement de sauveteurs
- Fourniture de produits chimiques et d'équipements de sécurité

Daniel Delorme **450 680-1698**

Pour connaître la gamme complète de nos services,  
consultez notre site internet :

**www.odysseeaquatique.com**

## PROFITEZ DE NOTRE PRODUIT D'ASSURANCE POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ:

- Valeur à neuf sur bâtiment et contenu
- Aucune règle proportionnelle
- Frais de déblai
- Frais communautaires
- Bris des équipements
- Responsabilité des administrateurs
- Et bien d'autres protections facultatives

**TOUS LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ RÉPONDANT À NOS  
CRITÈRES DE SÉLECTION BÉNÉFICIENT D'UN PRODUIT  
MULTIRISQUE DE QUALITÉ.**

### ISABELLE DESORMEAUX

Agente en assurance de dommages  
SSQauto Cabinet de services financiers

**1 866 666-1155**

AssurancelisabelleDesormeaux.com  
isabelle.desormeaux@ssq.ca

### CHRISTIAN TARDIF

Agent en assurance de dommages  
SSQauto Cabinet de services financiers

**1 888 583-1898**

AssuranceChristianTardif.com  
christian.tardif@ssq.ca





Éric St-Pierre  
Gestionnaire de condo  
et immobilier

T. 514.546.6131

C. Gestionesp2013@gmail.com

W. gestionesp.com

- Réception des parties communes
- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l'actif
- Carnet d'entretien

**COSSETTE & TOUCHETTE inc.**

5170, rue de Verdun  
Montréal (Québec) H4G 1N6  
Tél. : 514 v519-1573  
info@cossettetouchette.com



cossettetouchette.com



**COSIGMA**  
Cosigma structure inc.

Inspection de façades  
Inspection de stationnements  
Transformation et réhabilitation structurale  
Plans, devis, surveillance des travaux  
Expertise

accueil@cosigma.ca

T 514 248.2680

Ingénierie des structures — Génie civil

COSIGMA.CA

1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9

**spe**  
VALEUR ASSURABLE

**Robert Plante, président**

(Région) Montréal 514 788-9777

(Région) Québec 418 227-9777

Sans frais 1 800 227-5257

Évaluation de bâtiments et d'équipements

Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

robert.plante@spevaleurassurable.com

www.spevaleurassurable.com

## VOTRE BÂTIMENT N'EST PLUS CONFORME AUX NORMES? VOICI CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR Y REMÉDIER:

ACCOMPAGNEMENT  
EN

**5 étapes  
SIMPLES**



- 1 RENCONTRE D'ÉVALUATION**
- 2 ÉTUDE DE CODES ET NORMES**
- 3 DÉPLOIEMENT DES PROFESSIONNELS**
- 4 ANALYSE ET RAPPORT**
- 5 MISE EN ŒUVRE DU CHANTIER**

PLUS DE  
**50ans**  
D'EXPÉRIENCE

**EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT & RÉNOVATION  
D'ESPACES COMMUNS**

**TRAVAUX D'INTÉRIEUR OU D'EXTÉRIEUR TELS QUE  
TERRASSES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

### BESOIN DE FINANCEMENT?

NOUS TRAVAILLONS EN PARTENARIAT AVEC DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES RECONNUES POUR OFFRIR DES PRÊTS SERVANT À LA RÉNOVATION AINSI QUE LA MISE AUX NORMES DE VOTRE BÂTIMENT. COMMUNIQUEZ AVEC NOUS POUR UNE ÉVALUATION DE VOTRE PROJET.

**GROUPE  
DARGIS**



groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS  
514-990-7773

# Différends en copropriété

## PRIVILÉGIER LA MÉDIATION ET L'ARBITRAGE

Médiation et arbitrage en copropriété inc. vient tout juste d'être créé.



**CE SERVICE EST RÉSERVÉ**, exclusivement, aux litiges qui ont trait à ce segment de marché résidentiel. Appelés à devenir la norme en copropriété, où les causes devant le tribunal sont nombreuses, la médiation et l'arbitrage permettent la résolution des principaux différends qui y sont observés. Dans bien des cas, ils éviteront les dépenses faramineuses qu'entraîne la tenue d'un procès long et coûteux.

### Deux approches encouragées

Le nouveau *Code de procédure civile* favorise la médiation et l'arbitrage, avant même d'imaginer entamer des procédures judiciaires. Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce code veut aussi éliminer les poursuites dites « bâillons » ou « farfelues ». Les copropriétaires ou syndicats qui voudraient recourir au tribunal - pour des raisons futiles - ne pourraient être entendus en appel que sur permission. Il ne leur sera plus possible d'introduire des recours judiciaires qui ne tiennent pas la route, voire sans fondement légal contre des administrateurs. L'inverse sera également vrai.

Pour l'heure, à défaut d'avoir une Régie de la copropriété qui permettrait la résolution de plusieurs différends, à un prix plus qu'abordable et dans des délais très courts, les syndicats et les copropriétaires québécois auraient intérêt à se tourner vers la médiation et l'arbitrage. « Bien évidemment, pour que ces deux options puissent être envisagées, les parties en litige doivent y consentir », prévient l'avocat Yves Papineau, du cabinet Papineau Avocats, et l'un des 10 juristes attirés au regroupement

Médiation et arbitrage en copropriété inc. En choisissant l'une de ces avenues, voire les deux si nécessaire, ceux qui y font appel pourraient être agréablement surpris des résultats obtenus.

### Coûteux et douloureux

Il faut savoir qu'aller se mesurer à un adversaire en cour a des effets pervers, dont les dépenses bien souvent astronomiques que cette décision implique. En revanche, la médiation et l'arbitrage supposent une facture moindre, en comparaison des recours judiciaires traditionnels, sans oublier que les délais pour dénouer une impasse sont infiniment moins longs. Et une fois le conflit résolu, moyennant des concessions faites de part et d'autre, les parties concernées pourront continuer à cohabiter en harmonie dans leur immeuble. À l'inverse, les relations humaines risquent de se détériorer entre les demandeurs et les défendeurs, à l'issue d'un procès long et coûteux qui pourrait laisser des stigmates pendant longtemps.

Les différends qui peuvent être réglés grâce à la médiation et à l'arbitrage sont nombreux. Parmi eux figurent les conflits entre voisins, en raison d'un animal domestique dont les comportements sont inappropriés, des bruits excessifs ou de la fumée secondaire, pour ne citer que ces exemples. Il peut également s'agir d'un conflit entre le syndicat et un copropriétaire, qui voudra forcer les administrateurs à faire entreprendre des travaux urgents dans l'immeuble. Mais les pommes de discorde couvrent un spectre beaucoup plus large. Il arrive, entre autres, que des différends surviennent entre administrateurs et gestionnaires de copropriété, par le fait d'un partage des responsabilités mal compris. Les promoteurs s'exposent eux aussi à des situations litigieuses.

### Privés et confidentiels

La médiation est un exercice privé et confidentiel. Les protagonistes en cause sont assistés par un médiateur, dont la tâche consiste à les aider à résoudre leur conflit. Au final, ces solutions sont bien souvent plus nombreuses que ce qu'un jugement pourrait prévoir. Si elles le veulent, les parties peuvent être représentées par un avocat. Quant à l'arbitrage, il suit un cheminement somme toute similaire, à la différence que le litige est soumis à une décision arbitrale, finale et sans appel. Celle-ci peut aussi faire l'objet d'une homologation par un tribunal, ce qui la rend exécutoire, à l'instar d'une décision prononcée lors d'un jugement dans une cour civile. Advenant que la médiation n'ait pas pu résoudre un conflit, l'arbitrage sera dès lors fortement recommandé.

Tout bien considéré, en ce qui a trait à la médiation, mieux vaut consulter un juriste expérimenté dans le domaine de la copropriété, car il fera des suggestions

et proposera des solutions pratico-pratiques. Et s'il s'agit d'arbitrage, il pourra, beaucoup plus rapidement, rendre une décision conforme à la loi et à la jurisprudence. « Ainsi, les probabilités d'obtenir des résultats concluants seront beaucoup plus grandes », souligne Yves Papineau. □

### INFO +

**Le service Médiation et arbitrage en copropriété inc. met en scène 10 juristes expérimentés en copropriété :**

**M<sup>e</sup> Serge Abud, médiateur**

**M<sup>e</sup> Marie-Cécile Bodéüs, médiatrice et arbitre**

**M<sup>e</sup> Pierre Champagne, médiateur et arbitre**

**M<sup>e</sup> Stefania Chianetta, médiatrice et arbitre**

**M<sup>e</sup> Sébastien Fiset, médiateur et arbitre**

**M<sup>e</sup> François Forget, médiateur et arbitre**

**M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur (Ad. E.), médiateur et arbitre**

**M<sup>e</sup> Yves Papineau (Ad. E.), médiateur et arbitre**

**M<sup>e</sup> Michel Paradis, médiateur**

**M<sup>e</sup> Ghislain Raymond, médiateur et arbitre**

## Votre assemblée de copropriétaires arrive bientôt ?

Cette année, évitez bien des soucis et faites confiance à une équipe de professionnels spécialisés en copropriété.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur vous propose de vous accompagner dans toutes les étapes entourant la tenue de votre assemblée de copropriétaires :

- Préparation d'avis de convocation
- Rédaction de règlements d'immeuble
- Présidence d'assemblée
- Secrétariat d'assemblée
- Gestion des présences et des votes
- Validation et gestion des procurations
- Et plus encore...

Pour en savoir plus sur nos prestations, contactez-nous au 514 287-9535.



**De Grandpré Joli-Coeur**  
S.E.N.C.R.L.  
avocats - notaires



## Différends en copropriété au Québec

# L'IDÉE D'UNE RÉGIE DE LA COPROPRIÉTÉ FAIT SON CHEMIN



Le Québec a une Régie du logement destinée aux propriétaires immobiliers et aux locataires, mais n'a rien prévu pour les syndicats et les copropriétaires en cette matière.

**CERTAINS JURISTES** déplorent ce « deux poids deux mesures », dont l'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Papineau, qui croit que le ministère de la Justice doit instaurer une Régie de la copropriété.

« Je m'explique mal qu'au Québec, il existe deux lois qui protègent respectivement les consommateurs et les locataires, alors que les copropriétaires ont été oubliés. Est-ce qu'ils seraient considérés comme des personnes vivant dans une classe à part? » se demande Yves Papineau. Mais quel est l'intérêt, pour cet avocat, d'encourager la création d'une Régie de la copropriété, sachant que ce concept d'habitation représente une manne pour les juristes? « Je crois qu'il vaudrait mieux que les syndicats et les copro-

priétaires gèrent leurs différends d'une autre manière, afin que les juristes puissent s'occuper des dossiers qui justifient leur intervention », insiste-t-il.

### Autorité condominiale

L'Ontario a récemment créé une autorité condominiale sur son territoire. Elle est le fruit d'une réforme législative entreprise il y a quelque temps, dans cette province, qui a conduit à l'adoption de la *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums*. « L'idée est excellente, car actuellement, les procédures judiciaires traditionnelles frappent souvent sur un clou minuscule, alors que le marteau a une dimension démesurée », affirmait l'avocat Ray

Leclair dans la précédente édition du magazine *Condoliaison*. L'homme est vice-président aux affaires publiques chez TitrePLUS, qui offre un produit d'assurance titres dans tout le Canada.

Cette autorité condominiale entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018. Son tribunal s'appliquera à régler plusieurs « différends » qui opposent, principalement, les syndicats de copropriétaires aux copropriétaires eux-mêmes. Cela permettra un règlement plus efficace, plus rapide et plus juste des conflits, à un coût très inférieur à celui des procédures judiciaires traditionnelles. Les décisions exécutoires rendues seront aussi contraignantes qu'une ordonnance de la cour.

La liste des différends admissibles à ce tribunal est longue, par exemple tout ce qui touche aux règlements en vigueur dans une copropriété, l'accès aux dossiers et les procédures de convocation à une assemblée générale. Bien évidemment, certains litiges requerraient encore et toujours d'être soumis à une cour traditionnelle.



INFO+

À l'instar de la Régie du logement, une éventuelle Régie de la copropriété disposerait d'un pouvoir d'ordonnance. On pourrait y traiter divers dossiers qui, à l'heure actuelle, passent souvent par les tribunaux et coûtent très cher. À titre d'exemple, cet organisme pourrait forcer un copropriétaire à faire réinstaller ses planchers, dans le cas où leur pose serait non conforme et générerait des bruits excessifs.

### Comme la Régie du logement

Une Régie de la copropriété pourrait, à peu de choses près, s'inspirer de la *Loi sur la Régie du logement*, qui peut rendre des ordonnances. L'article 5 stipule « qu'elle est en outre chargée de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations », et qu'elle doit « favoriser la conciliation entre locateurs et locataires ». En gros, la Régie du logement

dispose de compétences exclusives dans le domaine résidentiel locatif. Un scénario analogue serait tout à fait réaliste pour la copropriété.

Souvent taxée d'être lente à se pencher sur plusieurs dossiers qui lui sont soumis, la Régie du logement n'est pas parfaite. En revanche, certaines procédures bénéficient d'un traitement accéléré, par exemple celles visant à évincer un locataire pour non-paiement de loyer. « Habituellement, un propriétaire obtient une audition dans un maximum de 45 jours pour ce faire, à Montréal du moins », donne en aperçu Yves Papineau.

### Délais interminables

À contrario, un copropriétaire qui ne paie pas ses charges communes (frais de condo) a le beau jeu. En pareille situation, un syndicat de copropriétaires peut aller aux petites créances pour lui forcer la main. L'ennui, c'est qu'il faut attendre environ un an et demi avant d'y être entendu. « L'autre option consiste à lui transmettre un avis d'hypothèque légale, incluant d'autres procédures qui peuvent coûter des milliers de dollars.

## Vos défis, nos stratégies!

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec notre équipe multidisciplinaire habile à répondre à vos attentes.

Nos gestionnaires cumulent plus de 45 ans d'expérience en gestion, gestion d'immeubles et sont diplômés de l'université McGill en gestion de copropriété.

### Nous vous secondons dans la:

- Gestion complète de votre syndicat,
- Gestion à la carte vous permettant de nous déléguer certaines tâches administratives ou financières,
- Gestion conseil pour vous guider dans votre démarche d'autogestion.

Tous nos mandats sont administrés selon les principes de saine gestion et du code de déontologie de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec et nous sommes couverts par une assurance responsabilité professionnelle.

**CONDO**  
**Stratégis**

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



### Valéry Couture

Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2  
Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476  
info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

## INFO +

Qui plus est, il faut attendre au moins quatre mois pour atteindre l'objectif », d'ajouter Yves Papineau. Avec une Régie de la copropriété, les frais de condo pourraient être récupérés dans un délai similaire à une demande d'éviction pour non-paiement de loyer.

Mais cette régie pourrait prendre en charge une foule d'autres dossiers. À titre d'exemple, on pourrait y faire appel pour dissuader un copropriétaire d'utiliser les espaces de stationnement réservés aux visiteurs, ou pour forcer un syndicat à installer des infrastructures destinées aux véhicules électriques. Cette question représente un problème grandissant en copropriété au Québec. Un copropriétaire serait par ailleurs avisé d'interpeller cette régie, advenant que son syndicat refuse d'entreprendre des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble. Au lieu d'aller en Cour supérieure pour obtenir une injonction très coûteuse (bien souvent), et qui obligerait des tiers à se plier à une exigence, cette injonction pourrait être obtenue à la Régie de la copropriété pour une fraction du prix, sous réserve des juridictions constitutionnelles en vigueur.

**Une Régie de la copropriété serait d'une grande utilité au Québec. Elle pourrait être instituée dans le cadre d'une réforme législative sur la copropriété, que le gouvernement québécois tarde à mettre en place. Il faut savoir que tout comme les locataires, plusieurs copropriétaires ne disposent pas de moyens financiers illimités. Par conséquent, il devient d'autant plus difficile, pour eux, d'accéder à la justice traditionnelle pour faire valoir leurs droits.**

### Condolegal.com

Une Régie de la copropriété représenterait, également, un outil éducatif de premier ordre. Tout comme avec l'autorité condominiale en Ontario qui, outre son tribunal, a prévu un second volet axé sur l'information, cette régie aurait un site Web dans lequel des renseignements utiles s'y trouveraient. Pour le moment, seuls des portails privés les fournissent, dont Condolegal.com, ce qui est anormal, pense Yves Papineau. La création d'une Régie de la copropriété serait certes profitable, car elle contribuerait à assurer la pérennité d'un concept d'habitation qui - depuis plusieurs années déjà - domine le segment de marché résidentiel au Québec. □

**Désormeaux Patenaude Inc., cabinet comptable spécialisé en copropriété, vous offre tous les services comptables dont vous avez besoin:**

- Certification d'états financiers (mission d'audit et d'examen)
- Mission de compilation (avis au lecteur)
- Déclarations fiscales
- Préparation de budget (incluant l'analyse de la déclaration de copropriété afin d'établir les clés de répartition)
- Tenue de livre
- Consultations diverses

**Nous offrons nos services à travers la province.**

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.  
adesormeaux@dpcpa.ca  
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A  
jpatenaude@dpcpa.ca  
Extension: 204



désormeaux  
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est  
Montréal, Qc H2L 1M2  
514 522-2232, option 2

## L'hypothèque inversée

# ENCAISSER DE L'ARGENT QUI DORT

Véritable bouée de sauvetage que plusieurs aînés apprécient à sa juste valeur, l'hypothèque inversée permet le meilleur des deux mondes : conserver sa propriété à la retraite, tout en s'octroyant un pouvoir d'achat accru.



**BIEN DES PERSONNES** retraitées disposent d'un revenu modeste. Dans les circonstances, leur bien immobilier, qui représente une valeur en argent qui dort, ne peut être encaissé, à moins de le vendre.

### Attaché à sa maison

Plusieurs études menées par Banque HomeEquity, la seule institution financière à offrir l'hypothèque inversée au pays, révèlent que la plupart des propriétaires d'un bien immobilier souhaitent y demeurer le plus longtemps possible. En fait, « Quelque 82 % des retraités canadiens veulent vieillir chez eux. La maison devait initialement être un investissement pour la retraite, mais au bout du compte, leurs propriétaires s'y sentent bien et désirent l'habiter tant qu'ils le pourront », rapporte Daniel Cornellier, directeur des ventes chez Banque HomeEquity.

La maison ne devient donc pas toujours un fardeau avec l'âge, comme on l'entend souvent. Et comme elle peut être un apport au fonds de pension, bon nombre d'ainés auraient tout intérêt à en profiter. En optant pour une hypothèque inversée, ces derniers disposeront d'un prêt en argent dont le montant varie, selon l'âge du propriétaire et la valeur de sa résidence. L'institution financière prêteuse l'utilise comme garantie. Et la validité du contrat demeure en vigueur, tant et aussi longtemps que la maison est habitée par l'emprunteur. Cela veut dire qu'aucun remboursement ne sera exigible pendant cette période.

### Intérêts plus élevés

Néanmoins, les intérêts générés par une hypothèque inversée s'additionnent avec les années, déjà qu'au départ, ils sont plus élevés que ceux d'un prêt hypothécaire traditionnel ou d'une marge de crédit. « Cependant, les règles de qualification pour se prévaloir d'une hypothèque inversée sont moins exigeantes », nous dit Daniel Cornellier. Seule une enquête de crédit sera menée, pour savoir si un propriétaire a les moyens de payer ses taxes municipales et son assurance habitation. En outre, le type de maison et sa localisation doivent remplir certaines conditions. Il faut avoir 55 ans ou plus pour demander une hypothèque inversée. En règle générale, les prêts accordés atteignent 50 % de la valeur d'une propriété, encore que le montant maximum s'élève à 55 %. Plus l'âge est avancé, plus le montant du prêt consenti pourra être majoré.

Certains experts affirment qu'il vaut mieux opter pour une marge de crédit qu'une hypothèque inver-

sée. Le problème, c'est que bien des gens n'ont pas accès à cette marge, principalement en raison d'un revenu insuffisant. Par ailleurs, Daniel Cornellier précise que « les intérêts d'une marge de crédit sont payables chaque mois, tandis que ceux d'une hypothèque inversée sont exigibles lorsqu'un propriétaire vend sa maison, ou décède ». Autres données importantes : dans le cas d'un couple, si l'un des conjoints décède, l'autre devra se requalifier pour disposer de nouveau d'une marge de crédit. Et il arrive que ceux qui en ont une ne puissent plus y prélever d'argent, car le solde a atteint sa limite.

### Convertir une propriété en argent

L'hypothèque inversée ne consiste pas à racheter une maison, mais bien à se voir accorder un prêt sur une partie de ce qu'elle vaut. Pour plusieurs personnes, l'argent obtenu agit comme une rente. Ainsi, elles n'encaissent que le minimum obligatoire en REER, annuellement, ce qui réduira les impôts sur le revenu à payer, et permettra peut-être de se qualifier pour le supplément de revenu garanti.

L'hypothèque inversée comporte plusieurs avantages. Encore faut-il savoir si la formule convient à sa propre réalité. Mieux vaut rencontrer un conseiller (en personne) pour en discuter, afin d'avoir l'heure juste. Une chose est sûre, cependant, c'est qu'avoir une maison signifie l'accès à une partie de sa valeur pécuniaire. « On peut difficilement aller en voyage avec sa salle de bain », image Daniel Cornellier, pour bien expliquer qu'un actif immobilier est synonyme d'argent qui dort.

### Mise en garde

Le danger qui guette les détenteurs d'une hypothèque inversée est le gaspillage. Il leur faudra gérer adéquatement l'argent prêté. L'idéal consiste à étaler son encaissement par versements mensuels. Un client pourrait toutefois se prévaloir d'un certain montant immédiatement, ce qui, à titre d'exemple, lui permettrait de rembourser une dette. Advenant que le prêt soit encaissé intégralement, celui-ci pourrait aussi faire l'objet d'un placement. Il faut savoir que le taux d'intérêt généré par une hypothèque inversée est déductible d'impôt, s'il découle d'un revenu de placement admissible. Cela dit, la prudence et les conseils judicieux sont de mise en cette matière.

Banque HomeEquity ne vend pas une hypothèque inversée sous pression, elle l'explique. Cette approche contribue à éliminer les préjugés souvent lus ou entendus sur le sujet. L'objectif est de permettre aux

ainés d'avoir une plus grande liberté financière, de sorte qu'ils puissent déployer leurs ailes et en profiter le plus longtemps possible. □

## Au moment du décès

Lors du décès d'un propriétaire immobilier qui a contracté une hypothèque inversée, Banque HomeEquity recouvre le remboursement du prêt dans les 180 jours suivants. La banque ne saisit pas la propriété pour la revendre. Il revient à la succession d'honorer la dette. À titre d'exemple, un client a obtenu 100 000 \$ en hypothèque inversée à l'âge de 55 ans. Sa maison en valait 300 000 et il décède à 90 ans. Pendant 35 ans, ce propriétaire immobilier n'a versé aucun intérêt, si bien que le montant du prêt remboursable a augmenté pendant tout ce temps. Si le remboursement s'élève à 250 000 \$, mais qu'une crise immobilière a fait chuter la valeur du bien hypothéqué, qui ne vaut plus que 200 000 \$, Banque HomeEquity ne réclamera que ce montant.

La succession obtient donc une précieuse garantie, à savoir que le prêt remboursé n'excédera jamais la juste valeur marchande de la propriété. Cela dit, la vente d'une maison génère habituellement des revenus supérieurs à la dette découlant d'une hypothèque inversée, par le fait d'une valeur qui augmente d'environ 2 % par année. Cette dette doit être honorée en un seul versement. Advenant que la succession ne veuille pas vendre la maison, Banque HomeEquity redirigera les personnes concernées vers une institution financière, qui pourrait leur consentir un refinancement hypothécaire.

Pour en savoir plus sur l'hypothèque inversée, communiquez avec Daniel Cornellier, directeur des ventes chez Banque HomeEquity, au 514 378-1368.

# BOILY L<sup>TÉE</sup>

Plus de 25 ans en affaire

85 Boulevard Crémazie Ouest  
Montréal, QC / H2N 1L3  
514. 388. 4228



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

## Lavage de vitres en hauteur Copropriété

### Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)
- Traitement biologique contre les araignées et autres insectes



lavagepression.com

## Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



boilyentretienimmeubles.com

## Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



## Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

Pour vos nettoyages de tapis et meubles rembourrés offrant une performance unique avec VAPEUR DE 250 DEGRÉS

## Nettoyage de tapis

nettoyage-de-tapis.ca

## Entretien paysager



Dalles de stationnement hors sol

# NE PAS LÉSINER SUR L'ENTRETIEN



**LES STATIONNEMENTS EN BÉTON** avec dalles structurales doivent désormais faire l'objet d'une inspection, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), qui est entré en vigueur le 18 mars 2013. La première ronde des vérifications a pris fin trois ans plus tard, soit le 18 mars 2016. Les propriétaires des stationnements ciblés se devaient d'obtenir un rapport de vérification approfondi avant

cette date. Et dorénavant, tous devront les faire inspecter tous les cinq ans par un ingénieur. Parmi les stationnements qui étaient dans la mire du CBCS, plusieurs appartenaient à des syndicats de copropriétaires. Ces derniers, tout comme les autres d'ailleurs, devaient compiler différentes informations au sein d'un registre. À titre d'exemple, il fallait y retrouver une copie (si disponible) des plans du

stationnement tel que construit, sans oublier les photographies, documents et renseignements techniques relatifs aux modifications qui y ont été apportées. Les syndicats concernés avaient d'autres obligations à respecter, dont celles d'inclure un descriptif des réparations ou des modifications effectuées dans un stationnement, ainsi que les rapports de vérification approfondis.

## Inspection annuelle

Le CBCS a prévu, en outre, qu'une inspection visuelle des stationnements visés soit faite chaque année. En copropriété, cette tâche est habituellement dévolue aux administrateurs. Pour s'en acquitter adéquatement, la Régie du bâtiment du Québec RBQ (rbq.gouv.qc.ca), qui a créé et imposé le CBCS, a produit une fiche que la personne responsable des vérifications doit remplir. Il lui faut cocher une série d'éléments inclus dans plusieurs catégories qui portent, entre autres, sur la dalle comme telle, les poutres et colonnes, les drains et les joints de dilatation.

Ces observations devront être consignées dans un registre, lequel comprendra des photographies datées. Cet exercice peut être fait en utilisant la *Fiche de vérification annuelle des parcs de stationnement*, disponible sur le portail Web de la RBQ. En cas d'observations suspectes, il faudra contacter un ingénieur qui déterminera si oui, ou non, il s'agit bel et bien d'une situation dangereuse. Le cas échéant, des correctifs devront être apportés. Le formulaire intitulé *Déclarer une condition dangereuse : façade ou parc de stationnement* devra également être rempli (en ligne) dans un délai de 30 jours. En outre, une description par écrit des travaux correctifs à réaliser sera exigée par la RBQ, ainsi qu'un échéancier aux fins d'approbation. À n'en point douter, le CBCS est devenu indispensable, car certains immeubles résidentiels québécois souffrent d'un déficit d'entretien auquel il faut remédier.

## Deuxième opinion

« Nous n'avons que très rarement constaté des conditions dangereuses lors de nos inspections », affirme Paul Croteau, ingénieur principal chez Cosigma, une entreprise qui, dans le cadre du CBCS, a procédé à une trentaine d'inspections de stationnements souterrains en béton. Cela dit, est-ce que tous les syndicats de copropriétaires étaient partants pour corriger d'autres types de problèmes observés? « Une dizaine d'entre eux ont demandé une seconde opinion après notre première analyse », d'ajouter Paul Croteau, qui croit que de ce nombre, certains n'avaient probablement pas l'intention d'apporter les ajustements requis. « Il se trouve toujours des clients qui magasinent les conditions idéales pour eux. En agissant ainsi, ils prennent d'énormes risques », prévient-il.

L'un des éléments clés d'une dalle structurale est sans contredit la membrane d'étanchéité, dont il faut prendre un soin jaloux, faute de quoi des problèmes sont à prévoir à plus ou moins brève échéance. « Une membrane n'est pas éternelle, car les passages de véhicules sont nombreux chaque année. Il faut la vérifier annuellement et faire les entretiens qui s'imposent. Habituellement, sa durée de vie utile varie de 5 à 10 ans », précise Paul Croteau. Normalement, une première couche de membrane est appliquée sur le béton, suivie d'une ou de deux couches d'usure. Le nombre varie selon la zone du stationnement et son degré d'achalandage.

## INFO +



Une dalle structurale se supporte elle-même, tandis qu'une dalle sur sol, qui se trouve au niveau inférieur d'un stationnement, repose sur du remblai. Comme elle est bien appuyée au sol, elle ne peut pas s'effondrer. Néanmoins, il faut l'entretenir elle aussi, et s'assurer que les bases des colonnes qui s'y trouvent sont protégées, conformément aux normes en vigueur. Par ailleurs, l'étanchéité des rampes d'accès aux stationnements souterrains doit également faire l'objet d'une surveillance périodique, car sa membrane n'est pas visible en surface.

## Acier d'armature corrodé

Si la membrane n'est pas réparée à temps, l'eau percolera dans les fissures du béton. Il en résultera, dès lors, un processus de détérioration des tiges d'armature en acier, qui se corroderont peu à peu. Si rien n'est fait pour stopper cette destruction plus ou moins lente, une dalle pourrait finir par s'effondrer. Il faut savoir que dans un stationnement souterrain, l'hiver, les véhicules qui l'empruntent sont souillés de chlorure de calcium. « Une fois que les ions chlorure contenus dans le sel de déglçage commencent à contaminer le béton, son pH diminue, si bien qu'il ne peut plus protéger correctement l'acier d'armature. Celui-ci se met à rouiller, comme s'il était exposé à l'air libre », détaille Paul Croteau.

Les colonnes constituent l'autre partie vitale d'un stationnement, car elles supportent non seulement les dalles, mais aussi l'ensemble d'un immeuble. Plusieurs contaminants (ex. : sel de déglçage) peuvent également les affecter,



**Danielle Macpherson**  
Présidente

70 de la Barre  
Bureau 114  
Longueuil QC J4K 5J3  
Tél.: 450-444-2868  
Fax : 450-674-5826  
dmac@gestior.com  
www.gestior.com

**Toitures PME inc.**  
L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3663**  
Sans frais **1 877 304-3660**  
**www.toiturespme.com**

Secteur d'activités : Montréal et ses environs



raison pour laquelle il faut aussi les protéger et les entretenir. Dans un mandat récent qu'a assumé Cosigma, plusieurs colonnes devaient être refaites, car l'acier d'armature était sérieusement corrodé. Au point où à certains endroits, les barres d'acier s'étaient rompues. Il a fallu procéder avec délicatesse et minutie, pour éviter d'occasionner des dommages aux étages supérieurs. Face à une situation qui aurait pu être précaire, ces colonnes ont été consolidées en deux temps, afin de maintenir leur capacité structurale.

Les stationnements en béton intérieurs ou extérieurs doivent être bien traités, autrement ils pourraient causer des surprises de taille à leurs propriétaires. Ils représentent une composante importante dont il faut tenir compte, afin d'assurer qu'un immeuble est en bon état. □

Pour en savoir plus sur les stationnements souterrains, communiquez avec Cosigma au numéro de téléphone suivant : 514 248-2680 ou par courriel : [accueil@cosigma.ca](mailto:accueil@cosigma.ca).



INFO +

## Fréquence de vérifications approfondies des stationnements

Le propriétaire d'un nouveau stationnement doit obtenir un rapport de vérification approfondi entre 12 et 18 mois après la fin de sa construction. Par la suite, le propriétaire est tenu d'obtenir un rapport de vérification approfondi tous les cinq ans. Cette vérification doit également être menée à la suite d'un événement qui pourrait avoir une incidence sur le comportement structural du stationnement.

VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT DES PATHOLOGIES DU BÉTON

- Inspection
- Géo-Radar
- Analyse
- Expertise
- Recommandation

[WWW.GESCONOREX.CA](http://WWW.GESCONOREX.CA)

T 514 385-9962 • F 514 388-0911  
1460, Mazurette, Montréal (QC) H4N 1H2



**soconex**

**Votre spécialiste pour tous vos ouvrages en béton**

(514) 385-0030  
[www.soconex.ca](http://www.soconex.ca)

*Le hightech de la réfection de béton*

FIER D'ÊTRE LE GAGNANT DES ENTREPRISES  
LES MIEUX GÉRÉES AU CANADA



LA PASSION  
POUR LA CONSERVATION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :  
**UNE HISTOIRE DE GÉNÉRATION.**

- Restauration et conservation de bâtiments patrimoniaux
- Restauration et réparation de bâtiments en maçonnerie
- Restauration et réparation de parvis et d'escaliers
- Entretien de façades

**Montréal**

Tél. 514 931-7228

4293, rue Hogan  
Montréal (Québec) H2H 2N2

**Québec**

Tél. 581 702-7000

221, rue de Liverpool  
Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2C8

**Ottawa**

Tél. 613 978-6556

87, Bentley Avenue  
Nepean (Ontario) K2E 6T7

[info@atwill-morin.com](mailto:info@atwill-morin.com)

## Restauration de la copropriété Le Château

# Figure emblématique de notre patrimoine immobilier

La rigueur et la perfection font appel  
à un mélange d'audace et d'excellence.

**LE GROUPE ATWILL-MORIN** fraye dans ces eaux. Grand spécialiste en restauration d'immeubles patrimoniaux, il s'appuie sur une riche histoire familiale depuis trois générations, afin de réussir là où d'autres n'imagineraient même pas s'aventurer. Après avoir refait une beauté à la copropriété par actions Le Château, située à proximité du Ritz-Carlton sur la rue Sherbrooke à Montréal, cette entreprise a encore une fois démontré toutes ses compétences. À l'issue des travaux qui y ont été réalisés, les puristes diraient que l'expertise ne s'achète pas; elle s'acquiert au prix d'efforts et de droiture cultivés sans compromis.

La maçonnerie des façades du Château, un bâtiment historique considéré comme une œuvre d'art sur le plan architectural, devait être restaurée. Un mandat



*Barry Katsop est  
le président du CA  
de la copropriété  
par actions  
Le Château.*



de ce genre ne pouvait être assumé par n'importe qui, car revampier cet immeuble patrimonial, qui a été construit en 1925, nécessitait une grande expertise. Et beaucoup de minutie. Les maçons n'ont pas fait que poser des briques et des pierres. Ils ont dû préserver d'importants pans de murs, car plusieurs composantes déjà en place devaient être conservées. Il fallait éviter de les endommager, car leur remplacement aurait été coûteux. En somme, tout était axé sur la conservation et la revalorisation du bâtiment.

### Un chantier colossal

Tout le mortier situé à l'extérieur des murs a été refait. Il fallait extraire l'ancien et en poser du nouveau. On a aussi procédé au nettoyage des façades, afin d'enlever les résidus de carbone accumulés pendant des décennies. Il y a également eu des remplacements de briques et de pierres. D'autres n'ont fait l'objet que d'une réparation, car elles ne nécessitaient pas d'être changées. Par ailleurs, la structure d'acier sur laquelle elles s'appuyaient a été remise à neuf. Sans oublier que l'ensemble des parapets du bâtiment a dû être démonté et réassemblé. Ce mégachantier a duré deux ans et demi.

# PROGRAMME DE FORMATION PROFESSIONNELLE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

## PRINTEMPS 2018

Gestion technique du bâtiment de la copropriété

Gestion de la vie quotidienne de la copropriété

## AUTOMNE 2018

Gestion juridique de la copropriété

Gestion financière de la copropriété

### INSCRIPTION ET INFORMATION

[perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq](http://perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq)

514 987. 3313 | [perfectionnement@uqam.ca](mailto:perfectionnement@uqam.ca)



Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec  
[rgcq.org](http://rgcq.org)

ESG UQAM

## Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités.

La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre.

Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au [www.premiereaction.ca](http://www.premiereaction.ca)

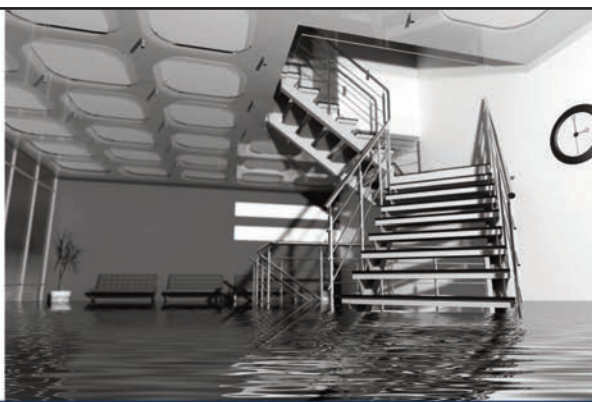
Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  



1.800.867.6726  
LIGNE D'INTERVENTION D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE PROPRIÉTÉ EST NOTRE PRIORITÉ



**inversa**  
assurances  
services financiers

## Claude Paquette

courtier en assurance de dommages et conseiller en sécurité financière

- Assurance des entreprises
- Assurance auto et habitation
- Certificat en gestion de copropriété  
[www.monassurancecondo.com](http://www.monassurancecondo.com)
- Protection de patrimoine
- Planification de succession

[claud.paquette@inversa.com](mailto:claud.paquette@inversa.com)  
450-781-6560 # 257

Atwill-Morin a la réputation d'aimer les projets complexes. Le Château en était un, ne serait-ce qu'au regard des pierres (de Tyndall) dont il est constitué. Il n'existe qu'une seule carrière dans le monde où l'on peut s'en procurer. Elle est située à Winnipeg, au Manitoba. Raison pour laquelle il était important d'éviter leur bris pendant les travaux, car les remplacer aurait été onéreux et relativement compliqué. Après les avoir commandées, il se serait écoulé de quatre à cinq mois pour les recevoir.

### Politesse et courtoisie

L'autre défi au Château portait sur la gestion des occupants de l'immeuble, afin de minimiser les inconvénients qu'ont entraînés ces travaux qui ont duré longtemps. « Nous avons fait en sorte d'être le moins dérangeants possible, même s'il fallait parfois entrer dans l'espace personnel des résidents. Une politesse hors pair était impérative. Nos employés devaient aussi faire preuve d'empathie et de compréhension », insiste Matthew Morin, président chez Groupe Atwill-Morin, qui a planifié des rencontres hebdomadaires avec les dirigeants du Château, pour faire le point sur l'évolution du chantier.

Pendant le dernier droit du projet, les propriétaires du Château ont dû faire face à des dépassements de coûts, en raison de travaux supplémentaires à faire. Ceux-ci n'auraient pas pu être détectés d'emblée. On a donc cherché une façon d'amortir partiellement la facture totale du mandat, qui s'est élevée à 11 millions \$. Un souhait qui a été exaucé grâce à l'installation d'une affiche publicitaire sur l'une des façades. L'idée a été proposée par un employé d'Atwill-Morin, ce qui a permis d'obtenir deux commandites. Une première par le constructeur automobile Jaguar, et une seconde par le fabricant d'appareils électroniques Panasonic.

### Aide financière appréciable

Ces affiches n'ont pas rapporté gros sur le plan financier, par rapport à la valeur du projet. Néanmoins, la somme obtenue fut très appréciée. Pour ceux que cela intéresse, cette pratique d'affichage est largement répandue dans le monde. « On en voit beaucoup à New York, Los Angeles ainsi que dans plusieurs grandes villes européennes », explique Barry Katsof, président du conseil d'administration du Château.

L'homme n'a pas tari d'éloges à l'égard des prestations offertes par Atwill-Morin. Il n'y a jamais eu d'accrochage pendant tout le temps qu'ont duré les travaux. L'entente a été cordiale du début à la fin. « Avant la signature d'un contrat en construc-



tion, tout le monde est gentil et attentionné, mais par la suite, il peut survenir des différends entre les parties. Bien des constructeurs avec qui j'ai fait affaire, dans le passé, ne travaillaient pas toujours comme je l'aurais souhaité. Mais rien de tout cela ne s'est produit avec cette entreprise, car les choses ont tourné rondement et efficacement », d'ajouter Barry Katsof, qui a visiblement aimé travailler avec Matthew Morin et son personnel. Il ne fait donc aucun doute que la relation d'affaires entre les deux ne s'arrêtera pas là.

Le choix d'Atwill-Morin s'est fait parmi cinq entrepreneurs qui ont été invités à soumissionner. « Nos critères de sélection reposaient sur le respect des échéanciers, la réputation de l'entrepreneur et sa capacité à réaliser un projet d'une telle envergure. Ces trois exigences ont définitivement joué en faveur d'Atwill-Morin. Pour tout dire, il nous fallait travailler avec quelqu'un en qui nous avions entièrement confiance », affirme Barry Katsof avec aplomb.

### Contrôler son chantier

La réussite d'un projet comme celui du Château exige des qualités diverses. L'une d'elles consiste à acquérir l'autonomie complète. C'est précisément ce

qu'Atwill-Morin est parvenue à faire au cours des dernières années, en réinvestissant la majeure partie de ses profits dans l'achat d'équipements lourds (ex. : nacelles et échafaudages), de sorte que l'entreprise soit autosuffisante et n'ait pas à avoir recours à la sous-traitance. « On n'a jamais voulu payer pour l'équipement des autres », résume Matthew Morin. Cela permet d'épargner des coûts importants, et de soumissionner sur des projets que d'autres laissent passer, par le fait d'une incapacité financière à les assumer. Cette indépendance permet, en outre, l'embauche d'employés permanents dont les valeurs sont compatibles avec celles de l'entreprise, ainsi qu'un meilleur contrôle des travaux exécutés sur le terrain.

« À l'instar d'autres projets réalisés au fil du temps, les travaux effectués au Château nous ont permis d'accroître davantage notre expertise », laisse entendre Matthew Morin. La somme des expériences acquises fait en sorte qu'aujourd'hui, son entreprise figure parmi l'élite en termes de bagage et de savoir-faire. Comme quoi le mérite ne s'achète pas; il s'acquiert au prix d'efforts et de sacrifices consentis pour atteindre des sommets inégalés. □

Déclarations  
du vendeur  
sur l'immeuble

# TAIRE DEUX SUICIDES PEUT COÛTER CHER

Une mort violente doit être déclarée par un propriétaire qui vend sa maison ou son condo. Cette information pourrait s'avérer capitale pour d'éventuels acheteurs, qui ne voudront peut-être pas acquérir une résidence au passé macabre.

**NE PAS EN FAIRE MENTION RISQUE** d'entraîner une poursuite pour vice de consentement chez l'acheteur. L'article 1401 du *Code civil du Québec* précise, à ce sujet, que l'erreur d'une partie provoquée par le dol vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.



## INFO +

**Le propriétaire vendeur qui doit remplir le formulaire Déclarations du vendeur sur l'immeuble, produit par l'OACIQ, doit le faire avec intégrité, sans cacher la vérité ou mentir de quelque manière que ce soit. Ce formulaire inclut notamment la question suivante : « À votre connaissance, y a-t-il déjà eu un suicide ou une mort violente dans l'immeuble? » S'il s'agit d'une copropriété, cette déclaration doit couvrir la partie privative et la partie commune ciblées dans une transaction. Toutefois, advenant que ces événements se soient déroulés dans une autre unité privative que celle visée par la transaction, l'information n'a pas à être obligatoirement divulguée. Rappelons que les renseignements contenus dans le formulaire Déclarations du vendeur sur l'immeuble permettent une transparence, mais aussi la protection des intérêts des parties à une transaction, ainsi que ceux du courtier. Le vendeur devra y inscrire les informations qu'il possède, le formulaire n'exigeant pas du vendeur qu'il déclare ce qu'il ne connaît pas.**

Source : Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

### L'affaire Fortin c. Mercier

Une décision rendue par la Cour supérieure dans l'affaire *Fortin c. Mercier*, en novembre 2013, a justement conclu que monsieur Fortin et madame Bolduc, un jeune couple d'acheteurs dans la vingtaine, ont été victimes d'un dol. Dans cette affaire, le vendeur a tu une information qui, si elle avait été connue par ces deux acquéreurs, se serait probablement soldée par un refus d'acheter la propriété. Le dol expose celui qui en est l'auteur à un recours en annulation de la vente et en dommages-intérêts.

Dans cette cause, la nullité de la vente a été prononcée par le juge Robert Dufresne. Ce dernier a condamné le vendeur à rembourser quelque 275 000 \$ au couple avec intérêts. Cette somme équivalait au prix d'acquisition de la propriété. Un autre montant de 15 000 \$ en dommages moraux s'est ajouté, ainsi que 23 025,60 \$ « à titre de dommages et de remise en état pour les frais engagés pour l'achat, l'entretien et l'amélioration de la propriété ».

Au cœur de cette décision se trouve le formulaire Déclarations du vendeur sur l'immeuble. Celui-ci est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012. « Au moment de la prise d'un contrat de courtage, le courtier doit remplir ce formulaire avec le vendeur et le lui faire signer », détaille l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui a produit ce document.

### Sous le choc

Les demandeurs n'auraient jamais imaginé apprendre d'un voisin, quelques jours après la prise de possession de la propriété, qu'un pacte de suicide y avait entraîné la mort violente de deux personnes. L'incident s'était produit quelques années auparavant. Le défendeur affirmera au tribunal « qu'il n'avait pas à déclarer ces événements préalablement à la vente, qu'aucune question à ce sujet ne lui a été adressée, et qu'il n'avait pas à deviner que les demandeurs étaient aussi sensibles à de tels événements », précise le jugement.

Le premier courtier immobilier mandaté par le défendeur pour l'aider à vendre sa maison, Sonia Lafrance, s'est retiré quelques jours après la signature du contrat avec son client. Raison : ce dernier avait refusé de remplir le formulaire Déclarations du vendeur sur l'immeuble, et par le fait même, de révéler l'histoire du double suicide. L'homme fera ensuite affaire avec deux autres courtiers immobiliers, à qui il dira que les propriétaires précédents sont morts dans le garage. Cette information sera consignée dans les déclarations du vendeur sur l'immeuble. Elle sera néanmoins contredite par le rapport du coroner, qui confirmera que les deux personnes sont décédées ailleurs dans la maison.

### « Déçus et atterrés »

Pour leur part, monsieur Fortin et madame Bolduc n'ont jamais été avisés du drame. Préalablement à la transaction, ils ont interrogé le vendeur à propos des longs délais de vente. Ce dernier les a justifiés par un ralentissement dans le domaine de l'immobilier, ainsi que « la qualité du service des courtiers » dont il a retenu les services. Il reste que le défendeur est demeuré silencieux sur la mort violente survenue dans sa résidence.

En somme, le couple désirait acheter une propriété pour fonder une famille. Il voulait le faire « dans un milieu de joie et de bonheur ». Pour eux, « cette maison représentait le malheur, la mort et la tristesse », indique-t-on dans le jugement. Ils n'ont jamais habité cette résidence et se sont installés chez les parents de monsieur Fortin. Au final, le tribunal a conclu que cette information sur le double suicide aurait dû être dévoilée, « afin que le consentement du cocontractant soit libre et éclairé ». □

## NOTE

**« Le dol est le fait de provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes. C'est donc l'acte, l'agissement qui provoque l'erreur. Le vice de consentement reste bien toutefois l'erreur ainsi provoquée. »**

*Fortin c. Mercier*, paragraphe 58

# L'ÉDITION 2018 DU *BOTTIN* DU RGCQ EST MAINTENANT DISPONIBLE

## DORÉNAVANT EN ÉDITION PROVINCIALE

Depuis plus de 15 ans,  
*Le Bottin des fournisseurs* du RGCQ  
est LA source de référence pour tous ceux  
qui œuvrent dans le domaine de la copropriété au Québec.

En 2017, l'intégration de tous les fournisseurs des chapitres régionaux  
du RGCQ (Montréal, Québec et Outaouais) dans un même recueil  
à été une grande réussite. Avec cette nouvelle édition provinciale,  
*Le Bottin* du RGCQ couvre maintenant toutes les grandes  
régions du Québec.



PLUS DE  
**300**  
PAGES



Une publication du RGCQ  
[rgcq.org](http://rgcq.org)

**iPLOMBERIE**  
Montréal | Laval | Rive-nord | Rive-sud  
Votre plombier de confiance !



**CMMTQ**  
Corporation des maîtres  
mécaniciens en tuyauterie  
du Québec

Soumission gratuite  
pour projet avec plan !  
514-437-6339  
info@iplomberie.ca  
iplomberie.ca



Carl Normandeau  
Gestionnaire immobilier, Adm.A.

514-213-5989  
[www.normandeaugi.com](http://www.normandeaugi.com)  
carlnormandeau@normandeaugi.com

CP 21 Saint-Sauveur-des-Monts  
St-Sauveur, Qc, JOR 1R0

Membre  
**AdmA** 



**VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT  
DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ**

514 374-9944 POSTE 229  
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM  
GAUDREAUASSURANCES.COM

**Gaudreau**   
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
ET SERVICES FINANCIERS



# CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

*Science du bâtiment*

consultek@cgocable.ca

5217, Notre-Dame Ouest, Trois-Rivières, QC G9A 4Z4

**Bur.: (819) 841-0098 Sans frais: (844) 841-0098**



**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**

● Bureau 450.635.9082  
● Télécopieur 450.396.9082  
● Courriel info@tapama.ca

3472 Des Fadets  
Longueuil (St-Hubert) (Qc)  
J3Y 0H3

**La COPROPRIÉTÉ**

- Formation sur la copropriété
- Conseil et soutien administratif
- Présidence d'assemblée

**solutions  
GESTION  
JOANNETTE**  
.com

**Francis Joannette,  
B.gest., Pl.fin., Adm.A.**  
PRÉSIDENT ET FORMATEUR

info@solutionsgj.com  
450.951.0976

**solutionsgestionjoannette.com**

**GESTACONSEIL inc.**  
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

**NOTRE EXPERIENCE  
A VOTRE SERVICE**

www.gestaconseil.com  
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES

**ADMA**  
ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS AGRÉÉS  
DU QUÉBEC

**RG  
CO**  
Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec  
rgco.org

**HÉLÈNE WOODS MBA**  
Associée principale  
**(514) 616-6226**

## ProTech IB

Division sciences du bâtiment

## LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

Informez-vous sur notre programme de protection du patrimoine collectif pour copropriétés, un service unique d'accompagnement avantageux.

### COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assurantive
- Inspecteurs agréés par l'A.I.B.Q.

### EXPERTISE TECHNIQUE

- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien des systèmes mécaniques

### SOLUTIONS INNOVATRICES

- Balayage de dalles en béton par géoradar
- Relevé ultra-haute résolution des façades d'immeubles
- Thermographie infrarouge

### OPTIMISATION DES COÛTS

- Plans et devis pour soumission
- Contrôle qualité et surveillance de travaux
- Gestion de projet clef en main



**ProTech IB – des conseils pour préserver votre investissement**

6500, aut. Transcanadienne, bur. 400, Pointe-Claire QC H9R 0A5

**514 992-3537 | www.protechib.ca**



Verrières I, II, III, IV et V.



# Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

***Nouveau*** | Programme d'assurance exclusif disponible!

Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe



 **Lussier  
Dale Parizeau**<sup>MD</sup>  
Assurances • Services financiers

**1 855 526-5243**  
[LussierDaleParizeau.ca/condo](http://LussierDaleParizeau.ca/condo)



## Courtage en assurance de dommages pour copropriétés

# Entente exclusive entre Lussier Dale Parizeau et Aviva Canada

La copropriété vit des moments difficiles au Québec depuis plusieurs années! Les dégâts d'eau récurrents, l'étanchéité déficiente des façades d'immeubles et le manque d'entretien des systèmes de tuyauterie ont eu raison de certains assureurs, dont Aviva Canada, qui a décidé de se retirer du marché en 2015.

Au cœur d'une crise sur l'assurance pour copropriétés qui a culminé au fil du temps, le cabinet de courtage d'assurance Lussier Dale Parizeau, en collaboration avec le RGCO et de Grandpré Joli-Coeur, a mené un sondage auprès des différents intervenants (assureurs, courtiers d'assurance de dommages, syndicats et gestionnaires de copropriété) qui travaillent dans ce domaine au Québec. L'objectif : analyser la situation et trouver des pistes de solution pour endiguer le problème, qui pèse lourd sur plusieurs syndicats de copropriétaires contraints d'absorber des primes exorbitantes et des conditions de souscription très sévères.

Lors de la divulgation des résultats du sondage, qui a eu lieu pendant La Journée de l'assurance de dommages 2015, Martin-Éric Tremblay, vice-président principal, région du Québec et de l'Atlantique chez Aviva Canada, acceptait de revoir sa position au regard de l'assurance pour copropriétés. « À la condition que nous puissions lui faire la démonstration que ce type de produit était viable », révèle Patrice Jean, président et chef de la direction chez Lussier Dale Parizeau.

### Entente exclusive

Spécialisé en montage de programmes d'assurance pour différents groupes et associations de professionnels, Lussier Dale Parizeau, plus important courtier

en assurance de dommages indépendant au Québec, a proposé d'autres options fort intéressantes, pour faire en sorte que les produits d'assurance destinés au marché de la copropriété redeviennent stables et pérennes. Ce pari réussi lui a permis de conclure une entente exclusive avec Aviva, en vertu d'un programme préparé spécialement pour la copropriété.

« Nous sommes très heureux d'avoir pu conclure cette entente de partenariat exclusive avec Aviva, un acteur incontournable dans l'industrie. Repousser les limites de l'assurance pour répondre aux besoins des consommateurs, et leur permettre un accès facile à des solutions d'assurance de qualité a toujours figuré au premier chef de nos préoccupations. Nous en faisons la preuve encore une fois, grâce à cette association, qui témoigne de la confiance des assureurs en notre expertise », se réjouit Patrice Jean.

### Ajustements

« Depuis ce sondage mené sur l'assurance en copropriété, en 2015, nous avons à cœur la volonté d'offrir une réponse concrète aux besoins des syndicats et des gestionnaires de copropriété, en tenant également compte des craintes et des interrogations exprimées par les assureurs interrogés », explique pour sa part Pierre J. Gravel, courtier en assurance de dommages, directeur de comptes principal, responsable de la gestion et de la coordination de l'assurance de copropriétés chez Lussier Dale Parizeau (depuis 2002). « Notre nouveau programme, qui repose sur une approche collaborative, constituera sans aucun doute une réelle valeur ajoutée pour notre clientèle », conclut-il.



**Patrice Jean, président et chef de la direction chez Lussier Dale Parizeau**

Pour en savoir plus à propos de ce nouveau programme d'assurance pour syndicats de copropriétaires offert chez Lussier Dale Parizeau, communiquez avec ce courtier au **1 855 526-5243**.

**ESG+** Accélérateur  
de croissance

## PROGRAMME DE FORMATION EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

2 nouveaux  
modules

**CENTRE DE PERFECTIONNEMENT**  
FORMATION DES CADRES, DIRIGEANTS ET PROFESSIONNELS

**RG  
CQ** Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

**ESG UQAM**

**GMA** **RG  
CQ** Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

CONSULTANTS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion de copropriété

Évaluation de la valeur assurable  
Étude de fonds de prévoyance | Carnet d'entretien

Anne-Marie Gougeon, CPA, CMA, Adm.A. T. 514-840-9710  
Directrice générale F. 514-840-9692

info@gmaconsultants.ca | www.gmaconsultants.ca  
3940, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, Québec H7T 1B6

**RAYMOND+JOYAL**  
Évaluation immobilière et services conseils

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF  
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE  
CARNET D'ENTRETIEN  
INSPECTION PRÉRÉCEPTION  
EXPERTISE TECHNIQUE  
ÉVALUATION DE LA VALEUR ASSURABLE  
ÉVALUATION DE LA VALEUR RELATIVE

RAYMONDJOYAL.CA

514 282.6669

1 855 338.4661



**intelligence  
numérique**

Au service de vos actifs immobiliers

**Vincent Wilson**  
Président  
438 406-8101

**Fonds de prévoyance**  
**Carnet d'entretien**  
**Bilan de santé de l'immeuble**

**G.A.P.I.**

**Georges Fallah,**  
*Architecte*  
Expert en Enveloppe du  
Bâtiment

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec

J7M 1M5

Tél: (514) 946 8807

Fax: (450) 478 4932

E.Mail: [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

## Pavillon Condo 2018

LA PLUS GRANDE  
EXPERTISE  
EN COPROPRIÉTÉ

LE PROCHAIN PAVILLON CONDO de l'ExpoHabitation de Montréal se tiendra au Stade olympique, du 8 au 11 février 2018. Ses organisateurs y attendent plus de 100 000 visiteurs cette année, lesquels voudront démêler le vrai du faux en copropriété, mais aussi obtenir des réponses aux nombreuses questions qu'ils se posent.

### Mieux informés

« Depuis les tout débuts du Pavillon Condo, les gens réalisent davantage à quel point la copropriété est complexe, ne serait-ce que sur le plan légal et organisationnel », constate Yves Joli-Coeur, avocat émérite, secrétaire général du RGCQ et l'un des conférenciers du Pavillon Condo. Une pléiade de professionnels du bâtiment accueilleront les participants à l'événement, que ce soit notamment des ingénieurs, des architectes et des technologues professionnels. Ils seront en poste à leurs kiosques respectifs. Plusieurs fournisseurs de produits et services assureront eux aussi une présence assidue.

Rendez-vous annuel des copropriétaires avertis et des autres, qui ont récemment acquis un appartement en copropriété ou qui comptent le faire éventuellement, le Pavillon Condo séduit par un dynamisme qui se perpétue d'année en année. La plupart des visiteurs en repartent avec une impression forte. Ils y font le plein d'information, grâce entre autres à des consultations gratuites d'avocats et de notaires, lesquelles durent 15 minutes chacune. Elles sont offertes par Condolegal.com, un partenaire du Pavillon Condo.

### Thématiques clés

Mais les nombreuses conférences constituent l'un des volets phares de l'événement. D'année en année, des thématiques clés qui portent notamment sur l'achat et la vente d'un condo, les appartements vendus sur plan, la déclaration de copropriété, le transfert de l'administration et l'insonorisation figurent au programme. S'ajouteront à cette liste, en 2018, des sujets tout aussi pertinents les uns que les autres, par exemple les risques de la location à court terme, un avant-goût de la réforme sur l'assurance pour copropriétés, le cannabis et l'immobilier, ainsi que la médiation comme solution pour résoudre des conflits en copropriété.

Des centaines de visiteurs sont fidèles au Pavillon Condo depuis ses débuts, car plusieurs qualités propres à cet événement font l'unanimité. « Le Pavillon



Condo me donne envie d'y aller chaque année, car il s'y passe chaque fois des choses extrêmement intéressantes », a dit l'un d'eux. « En tant qu'administratrice d'une copropriété depuis maintenant cinq ans, cet événement m'a permis d'apprendre les rudiments de la saine gestion d'un immeuble », affirmait une autre adepte.

### Réforme législative

Précisons que cette année, un nouveau livre signé Yves Joli-Coeur sera en vente au Pavillon Condo. Intitulé *La copropriété divise Une réforme s'impose*, cet ouvrage explique pourquoi le gouvernement du Québec ne peut plus attendre pour l'adopter, en raison d'un dysfonctionnement chronique observé dans plusieurs copropriétés québécoises. Rappelons que le Pavillon Condo est fier de s'associer à *Garantie GCR*, partenaire officiel de l'événement. □

### INFO+

Le Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal se déroulera du 8 au 11 février 2018 au Stade olympique.

# Programme des conférences présentées au Pavillon Condo de l'ExpoHabitation 2018



Stade olympique 4141, avenue Pierre-de-Coubertin | Renseignements : [www.rqcq.org](http://www.rqcq.org)

## Jeudi 8 février 2018

- 14 h **Condo sur plan : dépôt, superficie et livraison**  
Obligations contractuelles, droits et recours, gestes à poser
- 14 h 45 **Nuisances en copropriété - Normes et problèmes**  
Droits et limites de chacun dans la copropriété. Jusqu'à où doit-on tolérer les nuisances et quels sont les recours?
- 15 h 30 **Les dégâts d'eau et les inondations en copropriété**  
Assurez votre habitation et faites face aux sinistres
- 16 h 15 **La location court terme en copropriété - Risques et responsabilités**  
Comment encadrer, voire interdire la location à court terme?

## Vendredi 9 février 2018

- 12 h **Assurances en copropriété**  
Quelles sont vos responsabilités en matière d'assurances?
- 12 h 45 **Le cannabis et l'immobilier**  
À quoi faut-il penser avant la légalisation du cannabis?
- 13 h 30 **Les assemblées générales en copropriété**  
Tout ce qu'il faut savoir sur cette partie indispensable de la vie de votre copropriété
- 14 h 15 **La médiation comme solution de résolution de conflit**  
Comment éviter les recours judiciaires
- 15 h **Les parties communes à usage restreint**  
De quoi s'agit-il et qui en est responsable?
- 15 h 45 **La copropriété divise et indivise**  
Leurs différences et ce qui vous convient le mieux comme acheteur
- 16 h 30 **L'inspection préachat des bâtiments neufs et existants**  
Prévenez les vices de construction et les vices cachés
- 17 h 15 **Le certificat de localisation**  
Qui en est responsable et à quel moment doit-il être mis à jour?

### HORAIRE DU SALON

Jeudi	8 février 2018	12 h à 21 h
Vendredi	9 février 2018	10 h à 21 h
Samedi	10 février 2018	10 h à 21 h
Dimanche	11 février 2018	10 h à 17 h

## Samedi 10 février 2018

- 11 h 45 **Les hypothèques inversées**  
Comprenez ce mécanisme de financement particulier
- 12 h 30 **Les déficiences de l'immeuble**  
Quelles sont les étapes à suivre lorsqu'une déficience survient?
- 13 h 15 **Le fonds de prévoyance**  
Combien y mettre et comment calculer les besoins?
- 14 h **Êtes-vous prêt à vivre en condo?**  
Est-ce le type d'habitation qu'il vous faut et qui répond à vos besoins?
- 14 h 45 **Choisir le bon entrepreneur pour vos travaux de rénovation ou votre nouvelle propriété**  
Évitez les problèmes et augmentez vos chances d'être satisfait du travail de votre entrepreneur
- 15 h 30 **Le rôle du courtier immobilier dans l'achat d'une copropriété**  
Apprenez-en plus sur la place du courtier lors de votre achat
- 16 h 15 **Les frais de condo : justification et perception**  
À quoi servent-ils et pourquoi paraissent-ils parfois élevés?
- 17 h **Nuisances en copropriété - Normes et problèmes**  
Droits et limites de chacun dans la copropriété. Jusqu'à où doit-on tolérer les nuisances et quels sont les recours?

## Dimanche 11 février 2018

- 12 h **Revue de l'année 2017 en copropriété**  
Jurisprudence, faits saillants et nouveautés
- 12 h 45 **Le rôle du courtier immobilier dans l'achat d'une copropriété**  
Apprenez-en plus sur la place du courtier lors de votre achat
- 13 h 30 **Bornes de recharge pour véhicules électriques en copropriété**  
Démystifiez la transition vers les véhicules électriques dans votre condo
- 14 h 15 **Réécriture de la déclaration de copropriété**  
Consolidez le vécu de votre copropriété et optimisez sa gestion

\* À noter que les conférences sont indiquées sous réserve de modification. Consultez le [www.pavilloncondo.com](http://www.pavilloncondo.com) pour le programme à jour.

# DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs vous est offert, d'un bout à l'autre du Québec, par la Garantie de construction résidentielle (GCR).

**QUALITÉ  
CERTIFIÉE**  
**PROTECTION  
ASSURÉE**

## LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

- ✓ Registre public des entrepreneurs accrédités
- ✓ Nouveau contrat préliminaire
  - Répondant à des préoccupations concrètes
  - Équilibré entre les besoins et les obligations des acheteurs et des entrepreneurs
- ✓ Programme d'inspection rigoureux
  - Près d'une unité résidentielle sur trois est inspectée
- ✓ Suivi exemplaire des réclamations

## LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À  
**6 000 \$**

Frais de relogement, de déménagement ou d'entreposage en cas de retard de livraison ou de travaux correctifs

JUSQU'À  
**50 000 \$**

Remboursement des acomptes

JUSQU'À  
**300 000 \$<sup>1</sup>**

Frais de parachèvement des travaux et de réparation des malfaçons, des vices cachés, des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol

[WWW.GARANTIEGCR.COM](http://WWW.GARANTIEGCR.COM)



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Téléphone : 514 657-2333

Numéro sans frais : 1 855 657-2333

[info@garantiegr.com](mailto:info@garantiegr.com)



<sup>1</sup>La somme maximale pour le parachèvement et les réparations varie selon le type de bâtiments détenus en copropriété divise : maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée : 300 000 \$; bâtiment d'au plus quatre unités superposées (condo) : 200 000 \$ par unité et jusqu'à 3 000 000 \$ pour le bâtiment.

# PROGRAMME PRIVILÈGE AVEC RABAIS PAR CATÉGORIE

ÉPARGNEZ JUSQU'À

**15** %\*

APPLICABLE SUR  
LE PRIX DE DÉTAIL  
(AVANT TAXES)

PEINTURE ET ACCESSOIRES

**15%**

OUTILLAGE ÉLECTRIQUE  
PORTATIF ET STATIONNAIRE

**8%**

MOULURES, LAMBRIS, TUILES  
À PLAFOND ET ACCESSOIRES

DÉCORATION  
COUVRE-PLANCHER  
QUINCAILLERIE  
ÉLECTRICITÉ  
PLOMBERIE  
OUTILLAGE

**10%**

CUISINE

VENTILATION, CHAUFFAGE  
ET CLIMATISATION

**5%**

PRODUITS D'ENTRETIEN  
PRODUITS SAISONNIERS  
ET D'HORTICULTURE  
AUTOMOBILE

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

PRODUITS FORESTIERS ET  
PRODUITS FORESTIERS ALLIÉS

**2,5%**

PORTES ET FENÊTRES

RABAIS CHEZ

**RÉNO DÉPÔT**®

ÉPARGNEZ **5%** APPLICABLE SUR LES PRIX DE DÉTAIL  
(AVANT TAXES)

\*Le programme privilège ne s'applique pas sur les commandes spéciales. Uniquement valide sur les achats facturés au nom de votre entreprise et chez tous les marchands participants seulement. Pour obtenir la liste complète des marchands participants, veuillez consulter le site rgcq.qc.ca. Le service de livraison peut varier selon le marchand et la région. Le programme privilège exclut toute forme de remboursement rétroactif. Le programme privilège ne peut être jumelé à toutes autres promotions ainsi qu'aux bénéfices offerts par la carte RONAvantages. Le programme privilège peut être modifié en tout temps et sans préavis. Le programme sera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017 et pour la durée de l'entente en cours.