

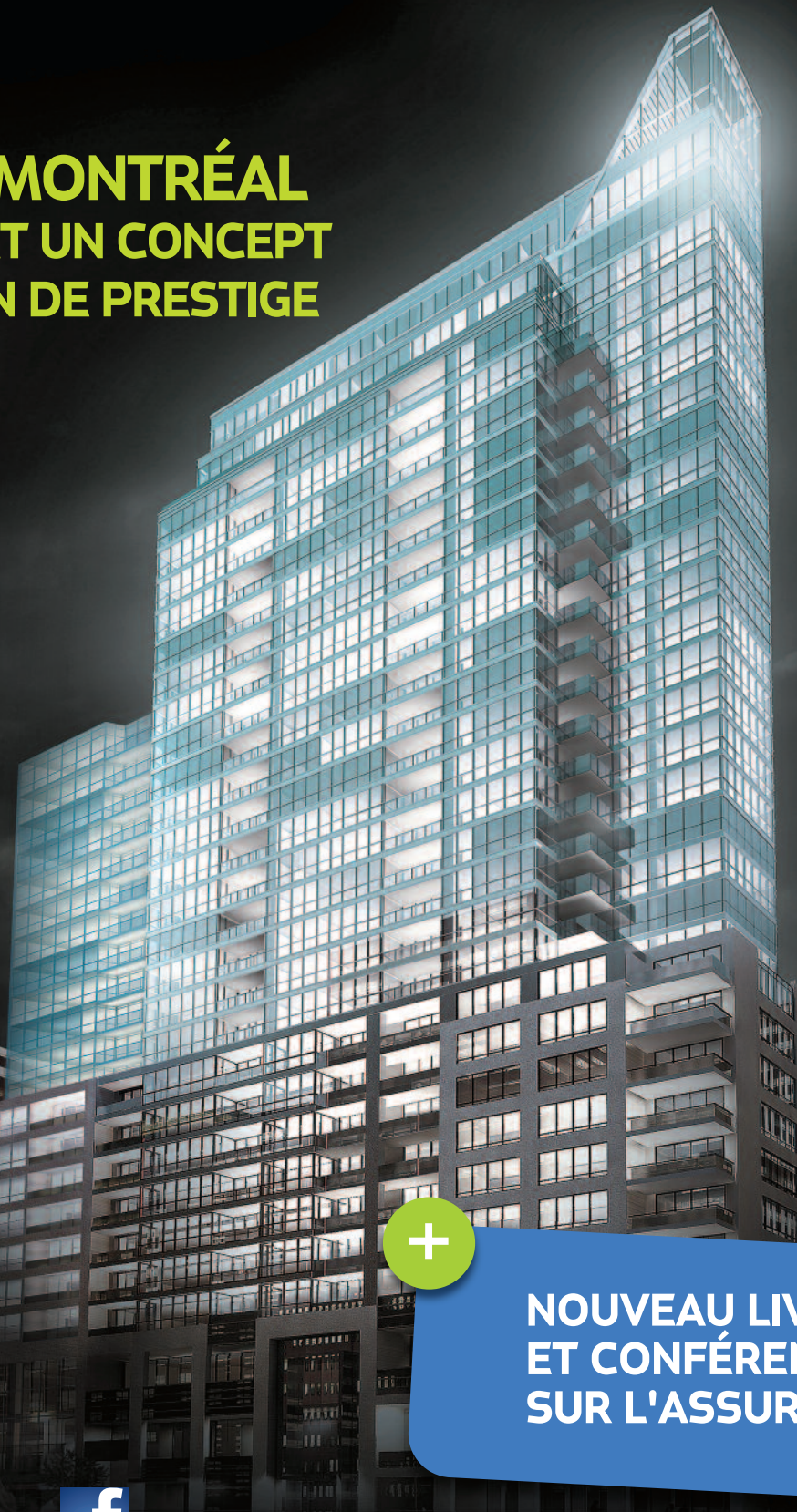
## PROJET ALTITUDE MONTRÉAL UNE VISION ET UN CONCEPT D'HABITATION DE PRESTIGE

ENTRETIEN AVEC  
M. BERTRAND LEBŒUF

COLLOQUE  
FRANCE-QUÉBEC

VOS AGENTS  
DE SÉCURITÉ  
SONT-ILS  
ENREGISTRÉS ?

LE FIDUCIAIRE,  
À QUI SE FIER ?



NOUVEAU LIVRE  
ET CONFÉRENCE  
SUR L'ASSURANCE

## LES MÉDIAS PARLENT DE NOUS!

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec occupe une place importante dans la sphère de la copropriété. Il représente un chef de file dans son domaine. Ce n'est donc pas étonnant que les médias le considèrent comme étant une source de référence crédible lorsqu'il est question de copropriété dans l'actualité.

La reconnaissance du RGCQ par les médias s'est déjà manifestée à maintes reprises. M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, a accordé plusieurs entrevues aux journalistes d'émissions d'affaires publiques sur différents sujets préoccupant la population.

L'émission J.E. du 7 janvier dernier avait d'ailleurs abordé l'importance de bien choisir son gestionnaire et de garder l'œil ouvert sur toutes les transactions dans les comptes bancaires du syndicat. M<sup>e</sup> Joli-Cœur, qui avait participé à l'émission, avait souligné la nécessité de mettre en place une structure encadrant la profession de gestionnaire de copropriétés.

L'implication de ce dernier ne s'arrête pas là. En effet, il a octroyé plusieurs autres entrevues pour d'autres épisodes de J.E. ainsi que pour l'émission La Facture qui peuvent être visionnées sur leur site Internet respectif.

Pour en savoir plus ou pour rejoindre l'un des chapitres du RGCQ, appelez-nous au :

- RGCQ-Montréal Tél. : 514 916-7427
- RGCQ-Québec Tél. : 418 925-7100
- RGCQ-Outaouais Tél. : 819 771-2087
- RGCQ-Trois-Rivières Tél. : 819 372-1775

Vous pouvez également visiter notre site à l'adresse suivante : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



### 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 ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut 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.

Coordonnateur : Clément Beauchesne  
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.  
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva  
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.  
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Télécopieur : 514 284-7085  
Portail : [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## CONDOLIAISON

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

Vol. 12 | N°2 | Automne 2011

### S O M M A I R E

- 03 Éditorial**  
LA COPROPRIÉTÉ S'IMPOSE
- 04 COLLOQUE INTERNATIONAL EN COPROPRIÉTÉ**  
COMPTE RENDU DU COLLOQUE DE TOULOUSE
- 05 La convocation des assemblées de copropriétaires par courrier électronique**
- 06 Vos agents de sécurité sont-ils enregistrés?**  
LA LOI 122 ET SES EXIGENCES
- 08 Gros plan sur le projet Altitude Montréal**  
UN PROMOTEUR, UNE VISION ET UN CONCEPT D'HABITATION DE PRESTIGE
- 11 Assurance valeur à neuf**  
LES RISQUES D'ÊTRE MAL ASSURÉ
- 12 La procédure pour l'installation d'une serre**  
LES PRINCIPALES ÉTAPES
- 14 Le fiduciaire d'assurance**  
LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE
- 15 Le contrôle du registre, la révision des documents de convocation d'assemblée**  
CERTICONDO
- 17 Salon Habitat Ville & Banlieue**  
ENTREVUE
- 18 L'entretien des planchers**
- 20 Le condo et les assurances**  
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR
- 21 RGCQ-Provincial**
- 24 RGCQ-Montréal**
- 25 Activités 2011-2012**
- 26 RGCQ-Québec**
- 27 RGCQ-Outaouais**
- 28 RGCQ-Mauricie**
- 30 Foire aux questions**
- 31 RGCQ Membres corporatifs**



# LA COPROPRIÉTÉ S'IMPOSE



www.rgcq.org

## REMERCIEMENTS

Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation du *Condoliaison*. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement François G. Cellier, Ludovic Le Draoullec, Nathalie Racine, Hélène Joli-Coeur et Gabrielle Joli-Coeur pour leur implication respective quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.



Malgré un ralentissement économique au pays, le marché québécois de la copropriété se porte bien. Diverses raisons expliquent ce phénomène.

Prisé par les premiers acheteurs en raison de son prix médian plus abordable qu'une résidence unifamiliale, un appartement en copropriété représente également un attrait pour les investisseurs étrangers qui souhaitent bénéficier d'un pied-à-terre. Les personnes retraitées ou semi-retraitées optent également pour cette formule qui permet d'acquérir une résidence près des services et de ne plus avoir à tondre la pelouse ou déneiger la case de stationnement, entre autres choses. Nous croyons que cette tendance est là pour demeurer.

Actuellement, près d'une transaction sur deux à Montréal concerne une unité de copropriété. Cette réalité appelle un constat : celui de pouvoir recourir à des intervenants du domaine de l'immobilier compétents, qui connaissent les rouages propres à la copropriété. Les courtiers immobiliers, gestionnaires, architectes, ingénieurs, arpenteurs-géomètres, avocats et notaires doivent en maîtriser les aspects juridiques et le mode de fonctionnement.

À cet effet, je souligne l'initiative de la Fédération des chambres immobilières du

Québec ([www.fcicq.ca](http://www.fcicq.ca)) qui offrira à ses membres, dès cet automne, la possibilité d'obtenir un certificat en copropriété. Cette certification sera conditionnelle à la réussite, par un courtier immobilier, d'une formation sur mesure en matière de copropriété. À terme, le courtier immobilier disposera de connaissances spécifiques et les différentes facettes de la vente d'unités de copropriété et de la vérification diligente qui s'y rattache n'auront plus de secrets pour lui. Il s'agit d'un atout non négligeable dans cette profession où la compétition est présente. Pour plus de détails, consultez le site de la Fédération au cours des prochaines semaines.

Dans ce numéro, vous trouverez le calendrier des activités 2011-2012 du RGCQ, notamment le colloque traitant de l'assurance en copropriété, le 19 novembre prochain, et le Pavillon Condo du Salon Habitat Ville & Banlieue qui se tiendra du 2 au 5 février 2012 au Stade olympique.

Enfin, un nouveau chapitre du RGCQ est né, celui de Trois-Rivières, ce dont nous sommes très fiers. M<sup>e</sup> Michel Massicotte en dirige la destinée. Consultez le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) pour obtenir les complètes du bureau régional.

**Yves Joli-Coeur, avocat émérite**  
Secrétaire général du RGCQ

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Devenir membre corporatif du RGCQ, c'est faire partie d'un vaste réseau de contacts et de personnes qui ont tous un intérêt marqué pour le domaine de la copropriété.

C'est également accéder à de multiples avantages tels la réception de trois exemplaires du *Condoliaison* lors de sa parution, un kiosque gratuit au colloque annuel, l'inscription au répertoire des entreprises du magazine et du site web, et plus encore.

Le RGCQ, en perpétuel développement, prend de plus en plus d'ampleur sur la scène de la copropriété. Il compte régulièrement de nouveaux membres et tient à souligner l'adhésion des entreprises suivantes :

- RIMAX INC.
- LES ASSURANCES GAUDREAU DEMERS ET ASSOCIÉS INC.

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique.

Le présent *Condoliaison* a été imprimé à 10 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).

# LA FINE FLEUR DE LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE SE DÉPLACE EN FRANCE!



L'inspiration française du droit de la copropriété au Québec est une réalité, et les échanges entre les intervenants de la France et ceux du Québec en témoignent. Début septembre 2011, d'importantes interactions, bénéfiques pour le futur de la copropriété québécoise, ont eu lieu à Toulouse.

Ce rapprochement témoigne d'un prolongement constant de cette volonté de la France d'impliquer le Québec dans les évolutions législatives et réglementaires que connaît la copropriété. Pour autant, loin de la France l'idée de ne rien recevoir du Québec, qui n'est pas en reste en termes de développement de règles toutes particulières au continent américain.

Les enseignements sont donc de part et d'autre très présents et de qualité pour tous les intervenants. Organisé par l'Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement (IEJUC), en partenariat avec le Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de Toulouse Midi-Pyrénées, le colloque international qui s'est tenu les 8 et 9 septembre dernier a eu pour thème « La mise en copropriété de l'immeuble ». Sous la présidence de M<sup>e</sup> Denis Marsolais, sous-ministre de la Justice du Québec et de M. Daniel Tomasin, agrégé des Facultés de droit, le colloque a rassemblé un public de plus d'une centaine de personnes intéressées à la copropriété et à son évolution.

Pour l'occasion, c'est toute la fine fleur du droit québécois de la copropriété qui s'est déplacée. Côté notaires, M<sup>es</sup> Christine Gagnon, Serge Allard et François Brochu représentaient le Québec, tandis que les avocats M<sup>es</sup> Yves Joli-Cœur et Yves Papineau abordaient des sujets aussi variés que le développement durable, les charges de copropriété ou la déclaration de copropriété au Québec.



▲ De gauche à droite, Madame Marie Parent, M<sup>e</sup> Yves Papineau, Me Christine Gagnon, M<sup>e</sup> Serge Allard, M<sup>e</sup> Denis Marsolais, sous-ministre de la Justice du Québec, M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur et M<sup>e</sup> François Brochu.

▲ De gauche à droite : Le sous-ministre de la Justice du Québec, M<sup>e</sup> Denis Marsolais, coprésidait le Colloque. On le voit ici en présence de M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, avocat émérite.

Monsieur le Professeur Daniel Tomasin, Agrégé des Facultés de droit, a prononcé une allocution intitulée :  
Division en lots de copropriété.



L'ancienne présidente de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, M<sup>me</sup> Marie Parent, était également présente pour exposer le régime juridique entourant le système cadastral québécois.

D'éminents juristes français ont partagé leur expérience et leur savoir, dont notamment M. le professeur Daniel Tomasin, agrégé des Facultés de droit, M<sup>e</sup> Pierre Capoulade, avocat et président de la Commission relative

à la copropriété, M<sup>me</sup> la professeure Florence Jammes, mais aussi M<sup>e</sup> Jean-Marc Le Masson, avocat, président de la CNEC et directeur de l'ICH Ouest.

Les travaux de ce colloque seront publiés dans la Revue du Notariat, et feront l'objet d'un article dans un prochain numéro du Condoliaison. Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant des fruits de leurs réflexions! ■

# LA CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE EST-ELLE POSSIBLE?



Par M<sup>e</sup> Marie-Cécile Bodéüs, avocate, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Sans contredit, convoquer une assemblée de copropriétaires par courrier électronique comporte de nombreux avantages pour la copropriété et les membres du conseil d'administration : plus rapide, plus écologique et surtout beaucoup moins dispendieux que l'envoi par courrier, ou pire, par courrier recommandé.

## MAIS EST-CE POSSIBLE ET VALIDE? OUI, MAIS... ENCORE FAUT-IL QUE VOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ LE PERMETTE.

En effet, votre déclaration de copropriété contient les règles applicables en matière de convocation d'assemblée de copropriétaires. Si le *Code civil du Québec* prévoit de façon obligatoire quels sont les documents qui doivent être envoyés aux copropriétaires, il ne prévoit pas comment ceux-ci doivent être acheminés.

Par contre, les règlements d'immeuble contenus à la déclaration de copropriété le prévoient. De façon usuelle, on retrouve la disposition typique qui indique que les avis de convocation et documents l'accompagnant sont soit remis en mains propres avec signature ou encore envoyés par courrier ordinaire ou recommandé.

Certaines déclarations de copropriété plus récentes peuvent prévoir la remise des avis de convocation et des documents l'accompagnant par courrier électronique, mais à l'heure actuelle ce moyen de transmission reste encore peu étendu dans les déclarations de copropriété.

**Si notre déclaration de copropriété ne le prévoit pas et prévoit plutôt un autre mode de transmission, sommes-nous condamnés *ad vitam eternam* à un mode de transmission qui nous semble désuet?**

Non. Il est toujours possible de modifier les règlements contenus à votre déclaration de copropriété pour prévoir ce nouveau mode de transmission. Il est cependant important, avant de vous lancer dans ce mode de transmission, que les règlements soient modifiés en conséquence.

Il faut également garder à l'esprit que certains copropriétaires n'ont pas, par exemple, accès à une adresse de courrier électronique et que les autres modes de transmission ne peuvent être entièrement éradiqués dans votre copropriété.

Finalement, la preuve de réception de cet avis de convocation et des documents l'accompagnant par courrier électronique n'est pas chose facile à faire et ce mode de transmission ouvre une porte à une éventuelle contestation concernant notamment les délais dans lesquels l'avis de convocation et les documents l'accompagnant sont reçus. Il y aurait donc peut-être lieu, en cas de décision importante pour la copropriété, de prévoir un moyen de transmission qui permettra au conseil d'administration de détenir la preuve de réception. Il y a donc lieu de rédiger ces dispositions avec soin. ■



La **VRAIE SOLUTION** pour les copropriétés  
du **JAMAIS VU !**

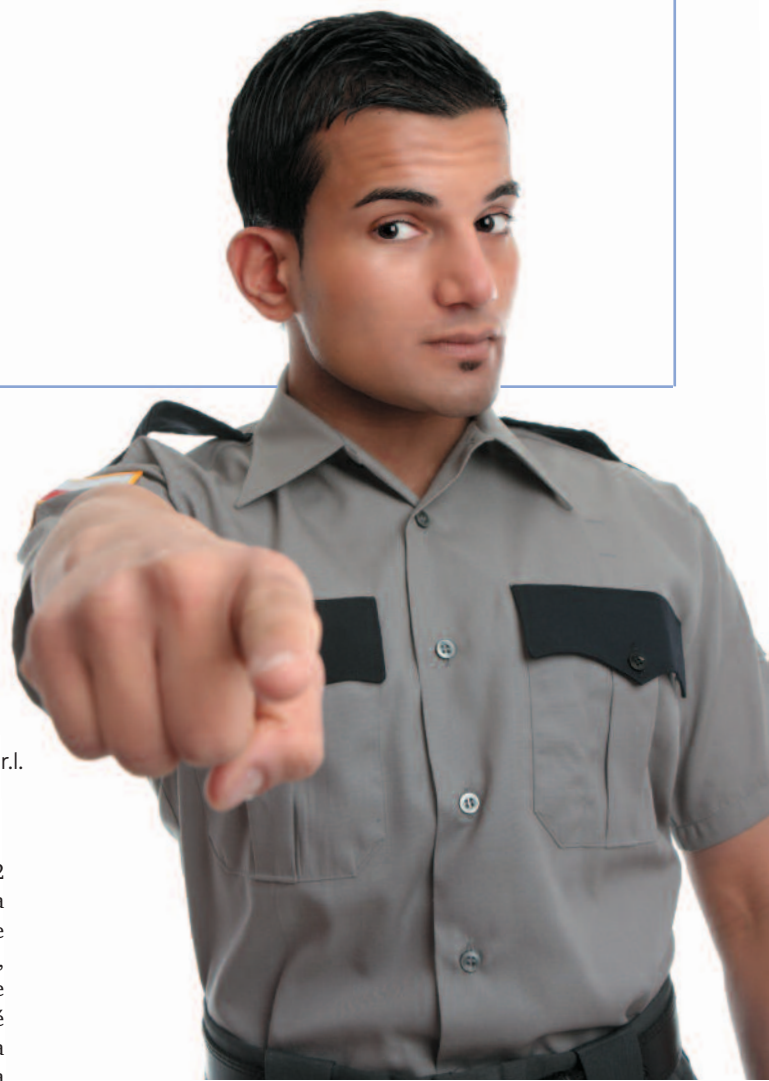


**REGARDEZ ...**

notre **NOUVEAU SITE WEB**  
[www.monassurancecondo.com](http://www.monassurancecondo.com)







## VOS AGENTS DE SÉCURITÉ SONT-ILS ENREGISTRÉS?

Par M<sup>e</sup> Marc Lanteigne, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

La *Loi sur la sécurité privée* est entrée pleinement en vigueur le 22 janvier 2011. Elle vise à encadrer toute activité impliquant la sécurité du public, en s'assurant notamment que les agents de sécurité qui font du gardiennage, de l'investigation, de la serrurerie, des activités liées aux systèmes électroniques de sécurité, de convoyage de biens et de valeurs et du service-conseil en sécurité n'ont pas de dossier criminel. L'objectif principal de cette Loi vise à renforcer la sécurité du public en obligeant les agents de sécurité à suivre une formation afin d'être en mesure de faire face à des situations d'urgence. Des cours de secourisme leurs sont également donnés.

### QUEL LIEN CETTE LOI A-T-ELLE AVEC LA COPROPRIÉTÉ?

Elle peut s'appliquer à la personne qui effectue le gardiennage de votre immeuble, le cas échéant.

La Loi ne définit pas ce qu'est un « agent de sécurité », mais elle définit le « gardiennage » comme étant « (...) la surveillance ou la protection de personnes, de biens ou de lieux principalement à des fins de prévention de la criminalité et de maintien de l'ordre. »

L'article 16 de la Loi précise de son côté que seule la personne physique qui exerce une activité de sécurité privée de façon principale doit détenir un permis d'agent. À noter que la Loi ne

s'applique pas aux personnes qui exercent ces tâches de sécurité de façon bénévole (article 2 (8) de la Loi).

Ainsi, si le syndicat emploie une personne qui exerce des activités de surveillance et de protection à temps plein, cette personne doit détenir un permis. Un copropriétaire qui patrouillerait bénévolement l'immeuble n'est donc pas un « agent de sécurité ». Le même principe s'applique au concierge ou au portier qui font des rondes de sécurité : puisqu'il ne s'agit pas de leur activité principale, ils ne sont pas assujettis à la Loi et n'ont donc pas à détenir de permis.

En résumé, si le syndicat a un employé dont l'activité principale est la surveillance ou la protection des personnes et des biens, assurez-vous qu'il soit en règle. Cela vous assure de faire affaire avec un individu qui n'a aucun antécédent judiciaire et qui possède une formation pour faire face aux imprévus. ■

# 150\$ ...

## la prévention est la meilleure option

- consultations
- publications
- formations

devenez membre dès aujourd'hui du plus vaste réseau en copropriété au Québec

**RG  
CQ** Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec  
rgcq.org

## ENTRETIEN MÉNAGER



### QUALITÉ ET SERVICES PERSONNALISÉS

- NETTOYAGE QUOTIDIEN DES AIRES COMMUNES
- LAVAGE DES TAPIS
- LAVAGE À PRESSION DES GARAGES
- COLLECTE DES ORDURES ET GESTION DU RECYCLAGE
- LAVAGE DES VITRES EN HAUTEUR
- MENUS TRAVAUX ET PEINTURE D'APPOINT
- SURVEILLANCE GÉNÉRALE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT
- INSPECTIONS PONCTUELLES EFFECTUÉES PAR NOS SUPERVISEURS D'EXPÉRIENCE

«  
Au service des syndicats  
de copropriété  
depuis plus de 10 ans.  
»

Nous offrons également les services de portiers et d'agents de sécurité 24h / 24.



LEPONT VERT

L'ÉQUIPE DE LEPONT ENTRETIEN MÉNAGER, EST FIÈRE D'UTILISER DES PRODUITS ÉCOLOGIQUES POUR PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT.

Pour estimation gratuite

**T.514.273.8787 | [info@lepontconfort.com](mailto:info@lepontconfort.com)**

**[www.lepontconfort.com](http://www.lepontconfort.com)**





## ASCENSION VERTIGINEUSE POUR ALTITUDE MONTRÉAL

Par François G. Cellier

Véritable bijou d'architecture, Altitude Montréal abritera des condos dans un gratte-ciel. L'immeuble s'élèvera sur 33 étages au centre-ville de Montréal, à l'angle des rues Cathcart et University. Le promoteur du projet, Groupe Daca, n'a pas lésiné sur la qualité du concept, et a opté pour une formule privilégiant la vie d'hôtel.

« Peu importe l'heure du jour ou de la nuit, un copropriétaire pourra commander un steak et une bouteille de vin, confortablement installé dans son unité », lance Bertrand Leboeuf, président du Groupe Daca. Il y apportera une expertise hôtelière, dont un service de conciergerie, de femmes de chambres, de portier et de valet. L'édifice intéresse principalement les personnes travaillant au centre-ville. Mais quelque 30 % des acheteurs vivent à l'étranger et viennent à Montréal pour affaires. N'empêche, ils ne pourront louer leur unité à n'importe qui. « Les locataires devront y habiter pendant au moins six mois, et obtenir des autorisations préalables », prévient Bertrand Leboeuf.

Altitude Montréal est l'édifice résidentiel le plus haut du Québec. Toronto et plusieurs villes américaines en comptent une multitude de ce genre. « On a innové. D'autres projets semblables vont suivre chez nous », indique Bertrand Leboeuf. La recette fonctionne. Au moment d'écrire ces lignes, quelque 92 % des unités avaient trouvé preneurs en un an. La localisation de la tour et la façon dont elle est bâtie expliquent

ce succès. Celui-ci découle d'efforts consentis depuis cinq ans, question d'obtenir les permis et autorisations pour construire, acheter les terrains de cinq propriétaires, finaliser d'autres ententes et attacher le projet. « À terme, il aura fallu sept ans pour y arriver. La livraison aura lieu à la fin de l'année 2012 », de dire Bertrand Leboeuf.

### Des caractéristiques haut de gamme

L'accent a été mis sur l'insonorisation dans cet immeuble. Sa structure en béton comprendra deux divisions mitoyennes entre chaque appartement. Du gypse habillera les plafonds, qui seront munis d'un espace d'air pour créer une zone tampon et accroître l'insonorisation. Les planchers mesureront neuf pouces d'épaisseur. Ils sont conformes aux nouvelles mesures prévues au Code de construction 2010, qui a rehaussé les exigences structurales des bâtiments pour répondre aux normes sismiques. Une thermopompe centrale chauffera et climatisera les lieux. Ce nouveau système a fait son entrée au pays il y a cinq ans.

Altitude Montréal est par ailleurs construit selon des paramètres écologiques. Ses concepteurs ont notamment prévu des systèmes de récupération de chaleur et d'eau, des équipements destinés au recyclage, une construction au moyen de matériaux écoénergétiques et une isolation supérieure. Les occupants y trouveront entre autres





*Formé en administration et en commerce, Bertrand Leboeuf évolue dans la copropriété depuis 30 ans. On le voit ici en présence de son associé, Paul-André Lefebvre*

Le transfert des pouvoirs du Groupe Daca aux copropriétaires se fera en bonne et due forme. Pour assurer un bon démarrage, le promoteur habitera les lieux pendant les premières années. « Il en va ainsi pour tous mes projets », indique Bertrand Leboeuf, qui vit au Phénix Notre-Dame depuis qu'il a livré cette copropriété, en 2005. Il est président du conseil d'administration, ce qui lui permet de gérer l'édifice, régler les problèmes et honorer ses promesses. Les propriétaires d'Altitude Montréal qui n'y vivent pas en permanence autoriseront les gestionnaires de l'édifice, au besoin, à entrer dans leur unité pour vérifier les thermostats ou changer le chauffe-eau, entre autres choses.

M<sup>e</sup> Catherine Béland, notaire chez de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l., en collaboration avec le promoteur et monsieur Jean Paquin, arpenteur-géomètre, procède actuellement à l'élaboration de la structure juridique ainsi qu'à la rédaction de la déclaration de copropriété du projet Altitude.

une piscine, un centre sportif haut de gamme, une salle de billard, un restaurant, un cinéma, un centre d'affaires et des salles de conférence. Ces services seront inclus dans des forfaits de base et à la carte. Les parties communes et privées promettent d'être dignes des habitations de prestige. Quant aux unités, dont la superficie variera entre 750 et 3 000 pieds carrés, elles offriront une vue imprenable et donneront l'impression d'être dehors, en quelque sorte. Il y aura des appartements-terrasses, des suites et des basiliaires. Une destination commerciale est prévue au rez-de-chaussée.



L'enveloppe comportera du verre issu de la dernière génération Low-E, qui contient du gaz Argon injecté entre deux vitres. Contrairement aux fenestrations teintées du centre-ville montréalais, ce mur-rideau sera transparent et réfléchira les rayons ultraviolets (UV), l'été. Pendant la saison hivernale, il favorisera la pénétration solaire pour chauffer l'intérieur, en raison de l'angle du soleil qui change.

Le concept architectural n'est pas en reste. Altitude Montréal est adjacent à la place Ville-Marie, à la frontière séparant le vieux du nouveau centre-ville. Il devra respecter l'allure des bâtiments construits avant les années 1950 - qui sont constitués de briques et de pierres en majeure partie - et épouser les looks modernes (mur-rideau) construits dans la seconde portion du 20<sup>e</sup> siècle. Sa base comportera un basilaire en pierre et en verre. Le tout sera entièrement vitré à partir du 10<sup>e</sup> étage.

Immeuble exotique où les occupants auront un sentiment de dépaysement, Altitude Montréal ouvre la porte à une autre façon de construire une copropriété. Cette formule d'habitation se développe à un rythme fulgurant, et les concepts se diversifient. D'ici 20 ou 30 ans, Montréal devrait ressembler aux grandes cités européennes, où les condos règnent en roi et maître. ■

# AECON

*bâtissons ce qui compte*



**50** BEST  
EMPLOYERS  
IN CANADA  
2010

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

License RBQ : 8357-1695-57 ISO 9001:2000

**Groupe Aecon Québec Ltée**

1100 Boul. Marie-Victorin. Local 38a

Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107



## ASSURANCE VALEUR À NEUF

### LES RISQUES D'ÊTRE MAL ASSURÉ

**Claude Paquette,**  
courtier en assurance de dommages et services financiers

Les améliorations apportées à la partie privative d'une copropriété doivent être signalées. Pour éviter d'être insuffisamment assuré, le propriétaire de l'unité concernée devra en informer son assureur personnel. Plusieurs oublient de le faire, ce qui peut occasionner des pertes financières considérables advenant un sinistre. Lors d'une réclamation, l'assurance du syndicat couvrira la valeur des composantes d'origine. Toute amélioration créant une valeur ajoutée, par exemple un tapis remplacé par un plancher de bois franc, ou des armoires de cuisine en stratifié substituées par d'autres en chêne, sera indemnisée par l'assureur du copropriétaire, à la condition que ce dernier ait souscrit une couverture ajustée en conséquence.

Les parties communes sujettes à des travaux d'amélioration sont soumises aux mêmes règles. Si un syndicat installe des gicleurs dans les corridors de son immeuble, il y aura diminution du risque assurable. L'assureur pourrait alors réduire le montant de la prime. La construction d'une piscine aura l'effet contraire. Et en cas de dégât d'eau causé par ladite piscine, ne pas avoir prévenu l'assureur de son installation aura des lendemains douloureux. L'indemnisation à laquelle aurait eu droit un syndicat de copropriétaires pourrait être substantiellement réduite, voire refusée.

Cette bonification des parties communes aura des répercussions sur la valeur à neuf d'un immeuble. Il devient dès lors nécessaire d'en revoir le montant assuré. Un évaluateur agréé est habilité à procéder à cet exercice, mais il revient aux administrateurs d'entreprendre les démarches pour requérir ses services. S'ils ne le font pas, leur copropriété deviendra insuffisamment assurée. Lors d'une réclamation à la suite d'un sinistre, le montant de l'indemnisation serait soumis au jeu de la règle proportionnelle. La différence entre la somme réclamée et celle reçue de l'assureur devra être assumée par les copropriétaires. Les administrateurs pourraient en être tenus personnellement responsables, et faire l'objet de poursuites judiciaires intentées par leur syndicat. L'assurance responsabilité qui les protège ne sera d'aucun secours, s'il est prouvé qu'ils ont été négligents.

Une assurance n'est pas un luxe. Il faut opter pour le bon produit et éviter d'acheter un prix. Plusieurs administrateurs s'imaginent, à tort, qu'un courtier cherche à leur soutirer des commissions. Dans les faits, il a le devoir d'informer adéquatement sa clientèle, qui aura le dernier mot. L'article 1073 du *Code civil du Québec* est clair : Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

L'assurance en copropriété est complexe. Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut être avisé pour faire des choix éclairés.

Pour en savoir plus sur cette question, contactez Claude Paquette, courtier en assurance de dommages chez Invesa.

claude.paquette@invesa.com

Tél: (450) 781-6560 poste 257

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



**Façades  
de bâtiments  
et parcs de  
stationnement**



## L'entretien préventif, un gage de sécurité!



**Protégez vos immeubles** en effectuant des vérifications régulières.

**Consultez le bulletin** d'information sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

[www.rbq.gouv.qc.ca](http://www.rbq.gouv.qc.ca)



Centre de relation clientèle  
de la RBQ  
1 800 361-0761

Régie  
du bâtiment

Québec



# L'ABC DE LA PROCÉDURE POUR L'INSTALLATION D'UNE SERRE D'AGRÉMENT

Par M<sup>e</sup> Annie Lefebvre, avocate,  
de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Les serres d'agrément, communément appelées « solariums », sont de plus en plus populaires au Québec, car elles permettent de bénéficier d'une ambiance tropicale tout au long de l'année. Cet engouement ne laisse pas indifférents les copropriétaires qui désirent utiliser autrement leurs balcons ou toits-terrasses. Or, certaines précautions s'imposent. En effet, l'installation d'une serre d'agrément peut avoir un impact sur les parties communes et ultimement des incidences sur l'uniformité architecturale de l'immeuble. Sans oublier que le copropriétaire doit respecter le règlement de l'immeuble et ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

**Étape 1 :** De façon préliminaire, il importe de déterminer le statut juridique de l'emplacement où sera installée la serre d'agrément. S'agit-il d'une partie privative ou d'une partie commune? Une étude approfondie de la déclaration de copropriété permettra d'effectuer cette qualification. Dans la majorité des cas, les balcons et toits-terrasses sont des parties communes à usage restreint. Maintenant, attardons-nous aux autres étapes.

**Étape 2 :** Comme le précise la Régie du bâtiment du Québec, l'ajout d'un solarium à un immeuble est considéré comme une partie intégrante du bâtiment. Dans ces circonstances, les plans et devis d'une telle construction devront être conformes au Code de construction du Québec. Étant donné que ces travaux peuvent avoir un impact sur l'uniformité architecturale de l'immeuble, il est conseillé de requérir les services d'un architecte pour obtenir son opinion en cette matière. Un copropriétaire avisé devra également s'assurer que l'entre-



preneur général ou spécialisé qui procédera aux travaux détient une licence de la Régie du bâtiment, qu'il possède une police d'assurance responsabilité civile adéquate et que les autorités municipales compétentes ont donné les autorisations préalables pour procéder aux travaux.

**Étape 3 :** Par la suite, le copropriétaire devra présenter son projet aux membres du conseil d'administration et solliciter leur appui, même si le fait d'autoriser ou non ces travaux ne relève pas de leur pouvoir. Le copropriétaire expliquera alors qu'il a à cœur les intérêts de la copropriété et que les coûts de la construction, de l'entretien et du remplacement de la serre d'agrément seront entièrement assumés par lui-même et ses ayants cause, c'est-à-dire les copropriétaires subséquents de sa fraction ou ses héritiers.

**Étape 4 :** Le copropriétaire devra subséquemment obtenir l'aval des autres copropriétaires dans le cadre d'une assemblée annuelle ou spéciale où la demande d'installation de la serre d'agrément aura été inscrite à l'ordre du jour. Ainsi, l'article 1097 du *Code civil du Québec* indique que tous travaux de transformation des parties communes nécessitent l'approbation de la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires. De plus, le second alinéa du même article précise que la répar-



tion des coûts liés à de tels travaux de transformation doit être déterminée par l'assemblée. En présumant que le résultat du vote de l'assemblée soit favorable, il sera ensuite nécessaire de préparer des résolutions qui approuvent les travaux et qui imputent les frais au copropriétaire concerné.

**Étape 5 :** Enfin, puisque la réalisation du projet de construction d'un solarium nécessite un amendement à la déclaration de copropriété, le copropriétaire devra s'entendre à ce sujet avec le conseil d'administration, puis acquitter les frais juridiques liés au travail du notaire qui rédigera l'acte de modification et le recevra. L'amendement devra préciser que la serre d'agrément sera à l'usage exclusif du copropriétaire et de ses ayants cause, à charge pour lui et pour eux d'en assumer les frais d'entretien et de remplacement.

Nous pouvons donc constater que l'installation d'une serre d'agrément sur un toit-terrasse ou un balcon est certainement possible pour les copropriétaires intéressés à bénéficier de ses avantages. Toutefois, un copropriétaire prudent s'assurera de la légalité de cet aménagement, c'est-à-dire en vue de respecter la déclaration de copropriété et sans qu'il n'en découle un préjudice pour l'ensemble des autres copropriétaires de l'immeuble.

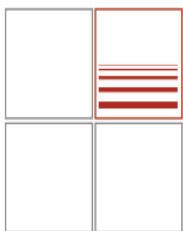
D'autre part, si la terrasse d'agrément modifie la destination de l'immeuble, sa mise en place sera soumise à une procédure similaire (voir les étapes 1, 2, 3 et 5 expliquées précédemment), mais l'approbation par les copropriétaires réunis en assemblée sera plus exigeante, suivant les prescriptions de l'article 1098 du *Code civil du Québec*. En effet, il est possible que l'aménagement d'une serre d'agrément porte atteinte à la destination de l'immeuble. Ceci signifie que l'uniformité architecturale de l'immeuble, la vocation résidentielle ou commerciale de celui-ci ou son profil économique pourraient être mis en péril par ce type d'aménagement. Chaque cas étant un cas d'espèce, il est alors conseillé de consulter un professionnel du droit. Dans un tel cas, les copropriétaires doivent se prononcer suivant un vote à la double majorité, c'est-à-dire que les trois quarts des copropriétaires, présents ou représentés à l'assemblée, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires doivent voter en faveur du projet pour qu'il soit approuvé.

Dans l'éventualité où la serre d'agrément puisse être installée dans une partie privative, la procédure serait beaucoup plus simple. Il est en effet habituel que les déclarations de copropriété contiennent une disposition suivant laquelle le copropriétaire doit soumettre les plans des modifications à sa partie privative aux administrateurs avant le début des travaux. Cependant, les administrateurs ne peuvent refuser les travaux de transformation des parties privatives sans motif valable.



Constituent de tels motifs l'accroissement démesuré du risque assurable, le fait que les travaux envisagés soient de nature à endommager une autre partie privative ou commune, ou le fait que les travaux diminuent la valeur du bâtiment ou celle d'une autre partie privative.

En conclusion, le présent texte traite des principales étapes afin de mener à bien un projet d'installation d'une serre d'agrément en matière de copropriété divise. Toutefois, chaque situation étant particulière, il pourrait s'avérer nécessaire de procéder à des adaptations selon les dispositions spécifiques contenues dans la déclaration de copropriété et dans le règlement de l'immeuble. ■



**BES**  
INC

bureau d'études spécialisées inc.  
consultants en structures

4235 rue d'Iberville  
Montréal (Québec) H2H 2L5  
T/ 514-393-1500  
F/ 514-393-1550

[www.besinc.ca](http://www.besinc.ca)

**G.A.P.I.** IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

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

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec  
J7M 1M5  
Tél. : (450) 478 8807  
Fax: (450) 478 4932

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

# LE FIDUCIAIRE : À QUI SE FIER?

Par M<sup>e</sup> Clément Lucas, avocat,  
de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Lorsqu'un sinistre survient dans votre immeuble, celui-ci est susceptible d'être couvert par l'assurance qu'est tenu de souscrire le syndicat (art. 1073 du *Code civil du Québec*). Après examen du dossier et expertise, l'assureur, s'il estime que les garanties du contrat sont applicables, versera l'indemnité directement à l'assuré, soit le syndicat, représenté par son conseil d'administration.

Toutefois, le législateur a prévu une exception. En effet, l'article 1075 du *Code civil du Québec* indique qu'en cas de perte importante, l'indemnité due au syndicat est versée à un fiduciaire d'assurance dont la désignation est obligatoire. Le fiduciaire d'assurance a pour fonction de recevoir l'indemnité d'assurance et de la remettre aux contractants, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il doit également, de manière générale, s'assurer que cette indemnité est correctement utilisée, c'est-à-dire pour « la réparation ou la reconstruction de l'immeuble », à moins qu'il ne soit décidé de mettre fin à la copropriété. Il doit verser les sommes destinées à la reconstruction directement aux professionnels du bâtiment et entrepreneurs en construction plutôt qu'au syndicat et ce, progressivement, à chaque étape de la reconstruction. Le fiduciaire doit également vérifier que les personnes engagées pour la reconstruction sont dûment qualifiées, qu'elles possèdent une assurance responsabilité civile ainsi que des licences en bonne et due forme et qu'un architecte ou un ingénieur les supervise, le cas échéant. De manière générale, le fiduciaire doit prendre toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les sommes remises servent effectivement à la réparation.

Le fiduciaire doit donc gérer des sommes importantes de manière prudente et diligente. À défaut, les conséquences résultant de l'administration déficiente d'un fiduciaire pourraient être graves pour les copropriétaires. En effet, dès qu'il a transmis l'indemnité d'assurance au fiduciaire désigné, l'assureur est dégagé de toute responsabilité en cas d'utilisation inefficace de ladite indemnité, voire en cas de détournement de celle-ci. Dans un tel cas, les copropriétaires n'auraient donc de recours que contre le fiduciaire, lequel pourrait très bien ne pas être solvable, ni même assuré. Le syndicat et les copropriétaires pourraient être aux prises avec des vices après la reconstruction ou voir leur immeuble grevé d'une ou de plusieurs hypothèques légales de la construction, recours dont disposent les constructeurs impayés aux termes de la loi.



*Le fiduciaire  
doit donc gérer  
des sommes  
importantes  
de manière  
prudente  
et diligente.*

Le syndicat doit faire le bon choix au moment de la désignation de son fiduciaire d'assurance. Or, dans l'état actuel de notre législation, les conditions requises pour exercer cette mission sont peu nombreuses et des personnes non qualifiées peuvent « s'improviser » fiduciaires. Le fiduciaire d'assurance doit avoir une bonne connaissance du droit de la copropriété et être indépendant face aux parties impliquées. Il est souhaitable qu'il soit membre d'un ordre professionnel imposant la souscription d'une assurance responsabilité civile et disposant d'un fonds d'indemnisation. Le fiduciaire d'assurance a, par ailleurs, droit à une juste rémunération pour le travail qu'il accomplit. Certains organismes proposent un service de fiduciaire gratuit. En réalité, il n'est gratuit qu'au moment de la nomination du fiduciaire et une rémunération peut être exigée dès que ce dernier agit en cas de sinistre. Donc, gare aux annonces trompeuses! ■



Nous vous assurons  
une administration  
irréprochable et conforme à la loi



# CERTICONDO

REGISTRE ASSEMBLÉE EN BREF

- Contrôle et certification juridiques du registre
- Révision légale des convocations et des votes

Avez-vous envoyé les avis de convocation aux bonnes personnes ?

Pouvez-vous accepter cette question de Luc dans l'ordre du jour ?

Deux conjoints ont-ils le même pourcentage de vote ?

Doit-on répondre à toutes les questions du notaire ?

Un produit proposé et conçu par



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR s.e.n.c.r.l., avocats et notaires  
2000, avenue McGill College, bur. 1600, Montréal (QC) H3A 3H3  
Tel: (514) 287-9535



**Desjardins**  
systèmes de sécurité

Depuis 1957

## VENTE / SERVICE

- **protection incendie**  
ALARME, GICLEUR  
ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**  
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES  
ET CONVENTIONEL
- **contrôle d'accès**  
CARTE D ACCÈS  
ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



**514 768-6315** SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8 - RBQ 2733-8649-71

[www.desjardinsalarmes.qc.ca](http://www.desjardinsalarmes.qc.ca)

# PavillonCondo

DU SALON HABITAT VILLE & BANLIEUE  
STADE OLYMPIQUE | 2 AU 5 FÉVRIER 2012







## SALON HABITAT VILLE & BANLIEUE MISER SUR LA COMPÉTENCE

La copropriété s'invite pour une deuxième année consécutive au Salon Habitat Ville & Banlieue, qui se tiendra au Stade Olympique de Montréal, du 2 au 5 février 2012. L'îlot qui lui est réservé s'est agrandi, pour faire place à trois fois plus d'exposants, lesquels évoluent dans divers domaines, dont l'ingénierie, l'architecture, le droit, le notariat, le courtage immobilier et l'assurance. Ces spécialistes de haut niveau mettront leur compétence au service des visiteurs.

Comme l'an dernier, divers exposants uniront leurs efforts pour conseiller et orienter adéquatement les copropriétaires ou les éventuels acquéreurs de condos. Parmi ces professionnels et autres se trouveront le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), l'organisme qui chapeaute l'îlot de la copropriété, l'éditeur Web condolegal.com, l'éditeur d'ouvrages juridiques Wilson & Lafleur, G.A.P. Immeubles ainsi que Paul Grégoire, ingénieur. Une mini-salle réservée aux conférenciers sera aussi aménagée. Plusieurs spécialistes y aborderont des questions relatives à la copropriété, par exemple Pierre-G. Champagne, avocat du cabinet De Grandpré Joli-Coeur, qui expliquera les mécanismes propres au transfert de l'administration du promoteur aux copropriétaires. Et comme toujours, des consultations gratuites d'avocats et de notaires seront offertes.

### GARE AUX IMITATIONS, VOICI LE SALON

Certains soi-disant experts de la copropriété font leur apparition dans ce secteur d'habitation. « Raison pour laquelle il faut distinguer les intervenants expérimentés des personnes qui improvisent, séparer le bon vin de l'ivraie », lance Yves-Joli-Coeur, avocat émérite en droit de la copropriété et secrétaire du RGCQ. Ce juriste chevronné, qui cumule près de 30 ans d'expérience, et qui a piloté pendant cinq ans le

Salon de la copropriété au Palais des congrès de Montréal, rappelle que l'opportunité dans ce domaine favorise l'entrée en scène d'amateurs, pour qui les condos se résument à saisir des occasions d'affaires. « Ce type d'habitation est complexe sur le plan légal et de la gestion. Seuls des spécialistes aguerris feront la différence », prévient-il. D'où l'importance pour le consommateur de tirer ses informations de sources fiables et d'avoir accès à des professionnels compétents.

Le Salon Habitat Ville & Banlieue a connu un achalandage en progression depuis ses débuts, en 2009. L'événement, qui dure trois jours et demi, a enregistré 35 600 passages en 2009, quelque 47 898 en 2010 et 45 000 en 2011.

### PROTÉGER SON INVESTISSEMENT

À une époque où au Québec, les condos s'imposent comme le premier choix des acheteurs résidentiels, particulièrement dans la région de Montréal, il faut plus que jamais l'encadrer pour qu'il soit profitable. Actuellement, trop de syndicats de copropriétaires souffrent d'une gestion erratique, protègent mal l'investissement de la collectivité et risquent d'hypothéquer l'avenir de l'immeuble administré. Le Salon vise entre autres à les sensibiliser à des changements salutaires. L'une des clés du succès passe par le cumul des sommes d'argent nécessaires pour assurer l'entretien d'un bâtiment, mais aussi remplacer les parties communes arrivées à échéance (fonds de prévoyance). Sans ces deniers, il y aura obligatoirement péril en la demeure.

Dans l'île de Montréal, la copropriété occupe 50 % du marché résidentiel. Elle a enregistré la croissance la plus importante, avec une hausse des ventes de 23 % en juillet 2011, par rapport à juillet 2010. La Rive-Nord a suivi avec 22 %. Le nombre de copropriétés vendues à Laval et sur la Rive-Sud a progressé de 15 % et 11 %.

L'an dernier, les organisateurs du Salon ont mené un sondage, lequel avait révélé l'intérêt grandissant des visiteurs pour la formule condo. « Son émergence à Montréal ne surprend personne, mais la tendance à la hausse sur la Rive-Sud et la Rive-Nord étonne », disait Robert Yelle, vice-président d'ExpoPromotion, l'entité responsable de la tenue du Salon. Cette année encore, il ne pourrait dire plus vrai. À titre d'exemple, la copropriété a mené le bal en juillet 2011 au chapitre des ventes. Le nombre de transactions conclues dans la Région métropolitaine de Montréal (RMR), toute catégorie confondue, a augmenté de 6 % en comparaison de juillet 2010. Cette deuxième hausse consécutive était principalement attribuable au dynamisme de la copropriété, qui a vu ses ventes grimper de 19 % en juillet dernier, a révélé un bulletin d'information émis par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM).

Assister à cet événement, c'est se rendre service et acquérir des informations stratégiques pour mieux vivre en copropriété. Rendez-vous annuel unique et incontournable, le Salon Habitat Ville & Banlieue est conçu sur mesure pour les adeptes de la copropriété. Les exposants qui y participent promettent à la fois l'intégrité et le savoir-faire. Ils se distinguent dans le paysage grandissant de la copropriété québécoise.

## L'ENTRETIEN DES PLANCHERS

Par **Jonathan Langlois**,  
développement des affaires pour Finitec Canada

### DES SOLUTIONS DE PLANCHER SPÉCIALEMENT CONÇUES POUR LES COPROPRIÉTÉS

Qu'ils soient de bois franc, de bois d'ingénierie ou stratifiés, les revêtements de sol durs nécessitent un minimum d'entretien, notamment en copropriété et en logements multiples.

Pour assurer leur longévité, il est important pour le propriétaire comme pour l'occupant de connaître les solutions appropriées pour restaurer, entretenir et nettoyer un plancher de bois.

Pour protéger son investissement, il est essentiel d'appliquer les solutions appropriées à son plancher.

### SOLUTIONS QUOTIDIENNES

À leur insu peut-être, certains propriétaires de revêtements de sol utilisent des nettoyants « tout usage » néfastes pour les surfaces vernies, engendrant ainsi des problèmes d'usure prématurée. Jour après jour, les résidus huileux et acides altèrent la protection du plancher. Au final, c'est peu reluisant comme résultat, non?

Les produits de nettoyage de qualité, comme ceux de Finitec, préservent la beauté naturelle des planchers de bois. Efficaces, au pH neutre, sans phosphate, sains pour vous et pour l'environnement, ces nettoyants ont été conçus spécifiquement pour les revêtements de sol durs.

### SOLUTIONS TEMPORAIRES

Les propriétaires de parquets de bois ternes ou usés peuvent leur redonner le lustre d'origine en deux étapes simples et rapides. Adopté par les designers d'intérieur et par les courtiers immobiliers, ce système de restauration est prêt à utiliser et facile d'application.

Le Traitement de surface (Étape 1) et le Revitalisant (Étape 2) Finitec sont sans odeur, et ne nécessitent pas de sablage; ils sont donc particulièrement adaptés pour les copropriétaires.

Le traitement de surface efficace élimine les résidus et dégraisse les revêtements de sol durs, le tout facilement et sans danger pour les occupants. Le revitalisant, quant à lui, s'applique sur tous les types de vernis et redonne un lustre éclatant aux planchers laminés et de bois. Les entrées partagées, les salles



communes ou les escaliers peuvent également être restaurés grâce à cette solution à base d'eau.

### SOLUTIONS PERMANENTES

Aujourd'hui, les nouvelles technologies permettent aux propriétaires de restaurer eux-mêmes leurs planchers de bois de façon permanente, et ce, sans avoir à sabler complètement leurs planchers de bois.

Ce type de solution est approprié pour les planchers de bois, les planchers de parqueterie et les planchers d'ingénierie de vrai bois franc. À base d'eau, ce système s'applique autant sur les planchers prévernissés en usine que sur les planchers vernissés à l'huile ou à l'eau.

D'abord, il suffit d'utiliser un nettoyant dégraissant qui élimine les résidus accumulés depuis des années sur les planchers. Ensuite, on doit sabler le plancher de bois afin d'enlever le lustre de surface. Finalement, il faut protéger efficacement son plancher à l'aide des vernis à base d'eau. Cette solution durable et permanente peut être réalisée par un professionnel comme par monsieur ou madame Tout-le-monde, l'important étant de protéger son investissement.



*Aujourd'hui, les nouvelles technologies permettent aux propriétaires de restaurer eux-mêmes leurs planchers de bois de façon permanente.*

Ultra résistants, polyvalents et non-jaunissants, les vernis à base d'eau de qualité sont sans danger pour l'environnement et pour la santé des occupants; il n'est donc pas besoin de quitter les lieux lors de l'application. Grâce à leurs applicateurs spécialisés et à leur temps de séchage rapide, les vernis s'appliquent en quelques heures, et ce, très facilement.

## Les ennemis des planchers

### NETTOYANTS TOUT USAGE

Tous les nettoyants non spécialisés pour laver les planchers de bois sont à éviter. Ils contiennent des détersifs, des surfactants et des agents caustiques ou alcalins qui altèrent le lustre du plancher. Ces nettoyants laissent des résidus qui emprisonnent la saleté et encrassent la protection de votre plancher.

### EAU

Une quantité excessive d'eau qui s'infiltre entre les lamelles et dans les égratignures cause la détérioration du fini et provoque la décoloration des lamelles. Assurez-vous d'éponger rapidement les dégâts d'eau.

### VINAIGRE

Voilà quelques années, le vinaigre était recommandé pour nettoyer les planchers de bois. Or, ce liquide acide altère prématurément le fini du plancher.

### CIRE

Les savons à l'huile ou les cires laissent un film gras et huileux qui s'accumule en surface, laissant votre plancher de bois collant, difficile à entretenir et difficile à restaurer.

### AUTRES

Les parfums et les désodorisants, les lave-vitres composés d'éther de glycol ou d'ammoniaque, les produits nettoyants fortement alcalins (produits de salle de bain, détergents, dégraissants) à base d'hydroxydes (sodium, potassium, phosphate), d'eau de javel ou d'ammoniaque sont également à éviter.



## Pour préserver la beauté de son plancher

- Utiliser des produits nettoyants de qualité
- Utiliser des feutres de protection
- Prévenir l'accumulation de poussière et de sable en passant régulièrement l'aspirateur ou le balais
- Placer des tapis aux entrées
- Contrôler l'humidité
- Couper régulièrement les griffes des animaux domestiques

## LES BONNES SOLUTIONS POUR DE BONS RÉSULTATS

Adaptées à l'entretien des copropriétés et des logements multiples, ces solutions sont conçues pour entretenir et préserver la beauté naturelle des planchers de bois. Les solutions offertes par Finitec Canada sont simples, rapides et efficaces tout en étant facile d'application. Que vos besoins se résument à nettoyer, à entretenir ou à restaurer vos planchers de bois, avec Finitec Canada, à chaque situation sa solution. ■

Pour plus de renseignements, visitez le [www.finitec-inc.com](http://www.finitec-inc.com) ou composez le 1-888-838-4449.



## L'ASSURANCE JURIDIQUE

**Une protection  
contre les aléas  
de la vie courante  
pour environ  
4\$ par mois**

[www.assurancejuridique.ca](http://www.assurancejuridique.ca)

1 866 954-3529



Encouragée par :

Barreau  
du Québec 

### **SORTIE D'UN NOUVEAU LIVRE** *Le Condo et les assurances, tout ce qu'il faut savoir*

Êtes-vous de ceux qui recevez copie de votre police d'assurance, regardez le montant assuré, celui de la prime, survolez rapidement les avenants et vous dites c'est du charabia, tout en classant soigneusement le document, en espérant ne pas avoir à y recourir dans les mois à venir?

Plus épineux encore, êtes-vous membre du conseil d'administration de votre syndicat, et tentez d'y voir clair sur qui paie quoi suite à un dégât d'eau important causé par un chauffe-eau défectueux ou une baignoire qui a débordé?

Le RGCQ est fier de vous annoncer la sortie prochaine du livre intitulé *Le Condo et les assurances, tout ce qu'il faut savoir*. L'auteur, Yves Joli-Cœur, avocat expérimenté en droit de la copropriété, s'adresse dans cet ouvrage à tous ceux qui souhaitent en apprendre davantage au sujet des assurances en matière de copropriété.

Qu'il s'agisse des protections individuelles destinées aux copropriétaires, du contrat d'assurance souscrit par le syndicat des

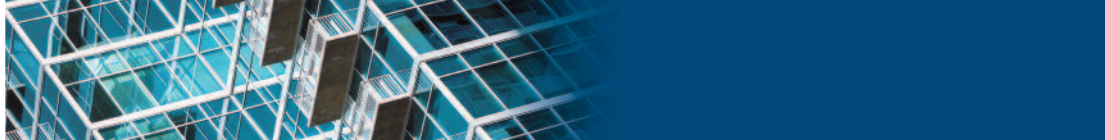
copropriétaires ou des différends qui peuvent survenir avec les assureurs, le lecteur trouvera assurément des réponses à ses questions. Cet ouvrage, publié chez Wilson et Lafleur, sera officiellement lancé et présenté dans la région de Montréal lors de la conférence du RGCQ portant sur les assurances, **le 19 novembre 2011**.

Durant ce colloque, il sera également question des infiltrations d'eau et d'autres sinistres semblables qui peuvent survenir lorsque l'on vit en copropriété et qui sont parmi les causes les plus répandues en matière de demandes de dédommagement. Maître Joli-Cœur sera présent pour dédicacer les livres. Venez en grand nombre!

Pour participer à ce colloque, on s'informe en composant le (514) 916-7427 ou à [info@rgcq.org](mailto:info@rgcq.org).

Pour les membres du RGCQ, consultez le site [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org) pour compléter votre inscription en ligne à l'heure qui vous conviendra. ■





## MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR

Collaboration spéciale : M<sup>e</sup> Clément Lucas, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l.

Ce vieil adage populaire pourrait bien désormais s'appliquer aux condos. Le 2 décembre 2010, la loi n°122 a été adoptée et sanctionnée, entrant ainsi en application. Cette loi a modifié la Loi sur le bâtiment avec un objectif clairement affiché : la modernisation des normes de sécurité. Lors de sa présentation à l'Assemblée Nationale, la ministre du Travail, Madame Lise Thériault a déclaré ce qui suit : « Les édifices qui composent notre parc immobilier sont vieillissants. Ils nécessitent donc, de la part des propriétaires, un entretien préventif pour s'assurer de la sécurité de la population. Le projet de loi que nous présentons permettrait de diminuer les risques et d'éviter que des incidents tragiques se reproduisent ».

À l'époque, plusieurs événements graves de conséquences avaient, en effet, défrayé l'actualité. Le 26 novembre 2008, une portion de dalle en béton d'un stationnement intérieur d'un immeuble de Montréal s'était effondrée, causant la mort d'un homme sur qui la lourde pièce était tombée. Il était décédé d'une asphyxie positionnelle dans sa voiture. Un peu moins de deux années plus tard, soit le 10 juin 2010, c'est un balcon d'un autre immeuble de la métropole qui s'est effondré. La locataire qui s'y trouvait a été grièvement blessée aux jambes. Heureusement, celui situé tout juste en dessous était désert au moment de l'effondrement. Il s'agissait du second incident du genre à se produire dans le même immeuble. Au lendemain du sinistre, un inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec (R.B.Q.) s'est rendu sur place afin d'inspecter l'état des balcons de l'édifice, construit en 1974, et à exiger du propriétaire qu'il fournisse une attestation de leur solidité, y interdisant dans l'intervalle l'accès aux locataires.

Dans une copropriété, le syndicat a pour objet de voir à la conservation de l'immeuble et à l'entretien et l'administration des parties communes (article 1039 du *Code civil du Québec*). Il a, à ce titre, le devoir de procéder à l'entretien régulier du bâti et d'effectuer les travaux requis, notamment au moyen des sommes placées au fonds de prévoyance.



Lorsque les travaux ne sont pas faits, l'état du bâtiment va de « mal en pis » et la facture, lorsque il est finalement décidé de procéder aux travaux, n'a fait que s'alourdir. En dépit de ces obligations légales et de cette réalité financière, de nombreuses copropriétés sont malheureusement en défaut. Avec la loi n° 122, la Régie du bâtiment du Québec s'est vu confiée un pouvoir réglementaire plus large. En vertu de ce pouvoir, elle pourrait prochainement adopter un règlement qui exigerait des propriétaires

qu'ils aient un programme d'entretien préventif. Ce règlement s'appliquera bien évidemment au syndicat des copropriétaires et aux immeubles en copropriété. Il faudra alors faire les bons choix et retenir les services d'entreprises qualifiées disposant notamment de licences en règle de la Régie. Rien n'empêche les copropriétés d'anticiper sur ce futur règlement en entreprenant dès aujourd'hui les démarches utiles. Prévoir plutôt que devoir est souvent aussi une meilleure politique. ■



## Entretien des façades de bâtiments en hauteur et des parcs de stationnement à étages

# Recommandations pour l'inspection préventive et la détection d'éventuelles conditions dangereuses

Majoritairement constitué à partir des années 1950, le parc immobilier québécois est vieillissant. De ce fait, il requiert un entretien préventif assidu et rigoureux de la part des propriétaires. Cela est plus particulièrement vrai des façades des édifices en hauteur qui sont exposées aux intempéries, ainsi que des parcs de stationnement à étages qui sont régulièrement soumis, au Québec plus que partout ailleurs, aux effets du cycle gel et dégel, des sels de déglacage et des abrasifs.

**Il est donc important pour le propriétaire d'un tel immeuble ou installation de veiller à protéger son patrimoine en faisant des vérifications régulières afin de détecter les signes précurseurs de détérioration.** Ces vérifications lui permettront de mieux planifier les actions à prendre afin de conserver son bâtiment sécuritaire et de réduire les coûts d'éventuelles réparations. Le propriétaire s'acquitte ainsi, aux meilleurs coûts, de son obligation légale<sup>1</sup> de s'assurer que son immeuble ne compromette pas la sécurité de ceux qui l'habitent ou qui le fréquentent.

## Pour aider les propriétaires, la RBQ rappelle certaines bonnes pratiques

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) recommande au propriétaire d'un bâtiment en hauteur ou d'un parc de stationnement à étages (souterrain ou aérien) de mettre en place un programme d'entretien préventif et de tenir à jour un registre des opérations liées à l'entretien et à la vérification de sécurité de son bâtiment ou de son installation.

## Les façades

Peu importe leur hauteur, les façades de tous les bâtiments devraient faire l'objet d'une inspection périodique afin de déceler toute situation présentant un danger pour la sécurité des personnes. Dans le cas des bâtiments dont la hauteur est de 5 étages ou plus, la RBQ recommande de faire vérifier par un ingénieur, dans les dix années suivant leur construction et à tous les cinq ans par la suite, toutes les façades du bâtiment ainsi que tous les éléments qui y sont fixés.

Cela peut consister, entre autres, à :

- vérifier l'état des composants de la façade (revêtement, ancrages, supports, « calfeutnants », etc.) afin de détecter les signes de décoloration, d'écaillage, de détérioration ainsi que les traces et les dommages causés par l'eau ou l'humidité ;
- déceler tout défaut ou problème pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ;
- vérifier ou évaluer tout autre point que l'ingénieur juge pertinent.

1. La Loi sur le bâtiment (B-1.1) et la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (S-3) encadrent les devoirs des propriétaires relativement à la construction, à l'aménagement et à l'entretien des bâtiments de façon à assurer la sécurité de ceux qui les habitent ou les fréquentent.



## Les parcs de stationnement

Dans le cas des parcs de stationnement à étages, la RBQ recommande de faire vérifier par un ingénieur, dans les cinq années suivant leur construction et à tous les cinq ans par la suite, tous les éléments porteurs (dalles, poutres et colonnes murs) de tous les niveaux. Cette vérification devrait notamment s'attarder :

- aux caractéristiques du béton et des armatures ;
- à d'éventuelles fissures, déflexions ou à tout autre défaut pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ;
- à tout test, essai, ou évaluation estimé nécessaire par l'ingénieur.

Afin de bien suivre l'évolution de l'état de son parc de stationnement, il est par ailleurs recommandé au propriétaire de procéder annuellement à un examen visuel d'un certain nombre d'éléments (dalles, poutres et colonnes, joints de dilatation, etc.). On trouvera dans le [site Internet de la RBQ](#) des conseils à cet effet ainsi que la liste des éléments à considérer.

## Le rapport de l'ingénieur

À la fin des travaux de vérification, le propriétaire devrait s'assurer d'obtenir de l'ingénieur un rapport mentionnant que toutes les façades ou tous les parcs étagés sont sécuritaires. Ce rapport devrait contenir la liste des travaux recommandés pour l'entretien préventif du bâtiment et pour son maintien à long terme dans un état sécuritaire.

## En présence de conditions dangereuses

Lorsqu'une partie d'une façade ou d'un parc de stationnement étagé présente un danger d'effondrement ou compromet la sécurité des personnes, le propriétaire devrait :

- mettre en place immédiatement les mesures d'urgence appropriées afin d'assurer la sécurité des occupants et du public ;
- informer le plus rapidement possible la RBQ ou la municipalité de la présence de conditions dangereuses ;
- mandater un ingénieur pour préparer les plans et devis des travaux nécessaires pour rendre son bâtiment ou son installation sécuritaire et préparer un échéancier des travaux de réparation ;
- faire réaliser ces travaux selon les recommandations de l'ingénieur ;
- obtenir, à la fin des travaux, une attestation que le bâtiment ou l'installation est de nouveau sécuritaire.

## Le registre, un outil précieux!

Il est important de garder dans un registre, pendant toute la durée de vie d'un bâtiment ou d'une installation, tous les renseignements pertinents à son état ainsi qu'aux opérations périodiques d'entretien ou de vérification de sécurité. On conservera notamment dans ce registre :

- les rapports d'inspection y compris l'information relative à des conditions dangereuses antérieures ;
- la liste des travaux de réparation et d'entretien effectués et les dates de leur exécution ;
- les coordonnées des professionnels mis à contribution lors de la construction ou de la rénovation ;
- la documentation relative à des réparations comme les plans, les photographies et autres documents.





## « Le bruit en copropriété »

### RGCQ COLLOQUE 20 ANNUEL 11

#### COMPTE RENDU



Le 16 avril dernier a eu lieu le très attendu colloque annuel du RGCQ intitulé « Le bruit en copropriété ». À cette occasion, plus d'une vingtaine d'exposants s'étaient donnés rendez-vous à l'hôtel Gouverneur Place Dupuis à Montréal afin d'échanger dans une ambiance dynamique sur différents sujets traitant de la copropriété. Cette rencontre était axée sur deux volets : l'un traitait des nuisances acoustiques de la vie en copropriété, alors que l'autre se voulait une séance d'information juridique sur le droit de la copropriété. La tenue des différentes conférences était assurée par Julie Baril, audiologiste à l'Institut national de santé de Québec, Steve Davison, acousticien/ingénieur-conseil chez Davidson & associés, Vincent Moreau, directeur spécification et André Rioux, vice-président aux ventes et développement chez Finitec, ainsi que M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, associé du cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Une séance de questions, sous forme de table ronde supervisée par M<sup>e</sup> Ludovic Le Draoullec a également été organisée. Celle-ci a permis de discuter de différentes problématiques, tout en les évaluant selon différents points de vue soulevés par les membres. La qualité des échanges et la pertinence des observations ont d'ailleurs assurément contribué à faire de cet événement un franc succès.

Enfin, pour clore en beauté cette journée instructive, cinq livres intitulés « Le condo, tout ce qu'il faut savoir » et trois certificats cadeaux de la SAQ ont été tirés parmi les participants qui étaient présents. Au final, plus d'une centaine de personnes ont répondu à l'appel et assuré le succès de cette journée. ■

## TOURNOI DE GOLF 2011

C'est sous la présidence d'honneur du président fondateur de Samcon, monsieur Sam Scalia, qu'a eu lieu le 26 août dernier au Club de golf des Îles de Boucherville, le tant attendu tournoi de golf annuel du RGCQ. Fournisseurs de services, gestionnaires et administrateurs de copropriété ont tous profité de cette journée de plein air pour échanger et créer des liens avec les autres participants.

Le RGCQ a profité de ce rassemblement pour dévoiler sa nouvelle programmation pour la période 2011-2012. Les activités prévues, aux thèmes rassembleurs et variés, sauront répondre aux besoins des personnes ayant choisi la copropriété comme mode d'habitation.



La journée s'est terminée par un cocktail, suivi d'un souper. Ce moment de détente autour d'un bon repas a permis de solidifier des liens qui s'étaient créés sur le parcours et de clore cette journée en beauté.

Le RGCQ tient à remercier ses commanditaires et bénévoles qui ont contribué au succès de cet événement et les personnes qui y ont participé.

À l'an prochain! ■

### 14 AVRIL 2012

## COLLOQUE PRINTANIER



Monsieur Clément Beauchesne, coordonnateur du RGCQ, a le plaisir de vous annoncer que le prochain colloque printanier aura lieu le **14 avril 2012**, sous le thème *Programme d'entretien, les impacts de la loi 122*.

« Chaque année, le RGCQ s'efforce d'offrir à ses membres des colloques et conférences axées sur leurs préoccupations et les sujets d'actualité. La saison 2011-2012 ne fera pas exception. Consultez à la page 25 du présent numéro le calendrier des principales activités 2011-2012 pour la région métropolitaine de Montréal.

Enfin, je vous invite à lire aux pages 22 et 23 le bulletin de la Régie du bâtiment du Québec intitulé « Entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnements ». Le RGCQ préconise depuis fort longtemps des mesures de saine gestion, et il a rappelé, dans son mémoire déposé auprès du ministre de la Justice en février 2010, qu'il serait essentiel de rendre obligatoire l'expertise de l'immeuble de façon régulière, la confection d'études du fonds de prévoyance, et la mise en place d'un plan de financement des travaux majeurs. Il en va de la sécurité des occupants de l'immeuble et de la préservation de l'investissement immobilier des copropriétaires » ■



# Calendrier 2011-2012

## RGCQ - Montréal



Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est fier de vous présenter son tout nouveau calendrier d'activités 2011-2012. Ces événements permettent de combler les besoins des membres et de répondre aux besoins criants de la copropriété divise québécoise. Les administrateurs de copropriété y puisent également une mine de renseignements incontournables.

**NOUVEAUTÉ :** Le nouveau site internet du RGCQ est heureux de vous offrir **l'inscription et le paiement en ligne.** Visitez la zone membre afin de découvrir plusieurs fonctionnalités exclusives aux membres du RGCQ telles que des guides pratiques, un forum de discussion et une foire aux questions.

L'équipe du RGCQ



### CA et gestionnaires : rôles et devoirs

Samedi 24 septembre 2011  
Saint-Sauveur  
10h à 12h 20\$



### Les charges de copropriété et leur recouvrement

Lundi 17 octobre 2011  
Île de Montréal  
18h30 à 21h 20\$



### Eau, eau, eau : les assurances condo

Samedi 19 novembre 2011  
Rive-Nord de Montréal  
9h à 16h 115\$



### Faites respecter votre déclaration de copropriété

Lundi 17 janvier 2012  
Rive-Sud de Montréal  
18h30 à 21h 20\$



### PavillonCondo

du 2 au 5 février 2012  
Stade Olympique, Montréal

Jeudi 12h à 18h  
Vendredi 10h à 21h  
Samedi 10h à 21h  
Dimanche 10h à 17h

2 entrées  
**gratuites** aux  
membres du  
RGCQ

3 AU 5 FÉVRIER 2012

STADE OLYMPIQUE



VILLE & BANLIEUE

### Gestionnaire de copropriété, une profession en devenir !

**1ère partie**  
10 novembre 2011  
Île de Montréal  
17h30 à 21h  
30\$  
(Souper inclus)

### Programme d'entretien : les impacts de la loi 122

Samedi 14 avril 2012  
Île de Montréal  
9h à 16h 115\$



### Gestion des contrats de services

Lundi le 11 juin 2012  
Île de Montréal  
18h30 à 21h 20\$



### Gestionnaire de copropriété, une profession en devenir !

**2ème partie**  
19 mars 2012  
Île de Montréal  
17h30 à 21h  
30\$  
(Souper inclus)

Les prix affichés sont offerts à l'usage exclusif des membres actifs du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Pour plus d'informations sur les différents événements  
du RGCQ, veuillez communiquer avec nous.

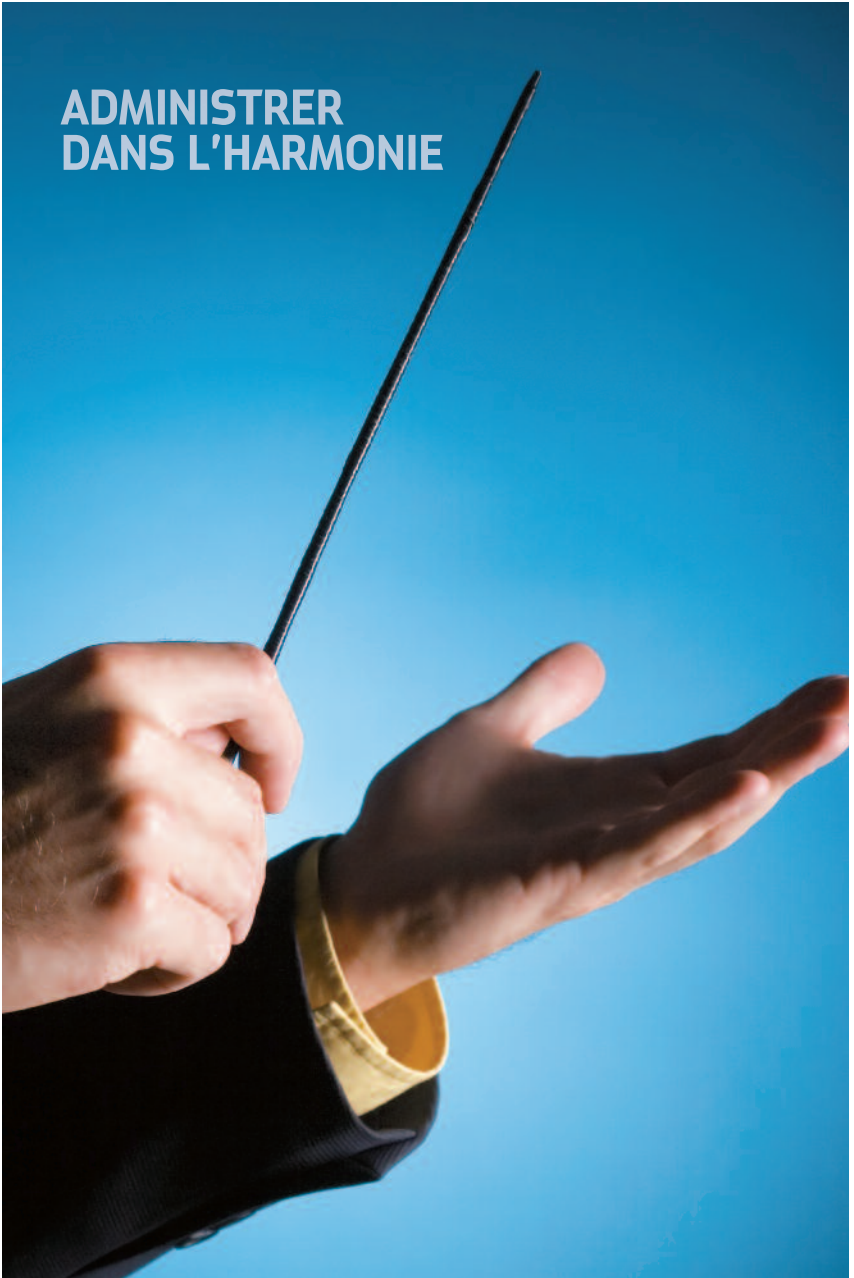
info@rgcq.org | (514) 916-7427



Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec  
rgcq.org



## ADMINISTRER DANS L'HARMONIE



## L'ORCHESTRE DOIT SUIVRE LE CHEF ET NON L'INVERSE

Quel rôle ingrat que celui de copropriétaire-administrateur de syndicat de copropriété! Une personne bien intentionnée, disposée à offrir sa collaboration au service de ses voisins, se fait élire administratrice de son syndicat. Elle se rend vite compte que ses copropriétaires ne comprennent pas le rôle qu'elle joue ; elle devient vite « la méchante », celle qui empêche les autres de percer les murs communs, stationner dans le stationnement des visiteurs ou mettre la musique forte. La grogne s'installe, les courriels de bêtise fusent, l'opposition s'organise contre le conseil d'administration qui empêche les copropriétaires de vivre en paix dans leur maison. Ce scénario triste se répète maintenant trop souvent dans nos copropriétés. Ses conséquences en sont : le laisser-aller, le désengagement des copropriétaires à administrer leur immeuble, des immeubles moins bien entretenus, moins de suivi en raison du changement constant d'administrateurs, etc. La solution? Une collaboration constante entre les copropriétaires et les administrateurs, l'écoute, la discussion respectueuse, la lecture attentive et le respect de la déclaration de copropriété, les conseils externes, la médiation. Idéalement, les administrateurs élus demeurent en poste 3 à 5 ans, utilisent et conservent des registres bien montés qui assurent une transition facile, disposent d'un fonds de prévoyance leur donnant la marge de manœuvre nécessaire pour entretenir l'immeuble et surtout, conservent le respect de leurs voisins qui sont disposés à accepter les contraintes imposées par le conseil d'administration, en fonction de la déclaration de copropriété. L'avenir de la vie en copropriété dépend de la bonne collaboration entre les administrateurs et les copropriétaires! ■

### Voici les prochaines activités du RGCQ région de Québec :

**27 novembre 2011** : Le bruit en copropriété et les troubles de voisinage

**12 février 2012** : C'est quoi ton problème?

**21 avril 2012** : La Journée de la copropriété

**6 mai 2012** : L'assemblée annuelle des copropriétaires.

Réservez votre place en communiquant avec Nicole Veillette ou en visitant le [www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Téléphone : (418) 925-7100 Télécopieur : (418) 658-8554 [quebec@rgcq.org](mailto:quebec@rgcq.org)





## CONFÉRENCE DU 16 MAI DERNIER : UN SUCCÈS !



Plus d'une centaine de personnes s'étaient données rendez-vous le 16 mai dernier pour assister à la séance d'information du RGCQ à Gatineau. À cette occasion, l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Cœur, a donné une conférence traitant de divers aspects légaux de la vie en copropriété. Sa présentation fut suivie d'une période de questions. À en juger par la qualité des échanges, on peut en conclure que ce type d'activité est très prisé du public et qu'il répond assurément à un besoin tant chez les initiés que chez les nouveaux adeptes intéressés par ce type de propriété.

Tout au long de cette journée, les membres du conseil d'administration du RGCQ de l'Outaouais se sont assurés d'offrir un service personnalisé aux gens présents dans la salle. Ainsi, ils ont su prodiguer de judicieux conseils et cerner précisément les interrogations des participants en leur proposant de la documentation pertinente telle que des exemplaires de la revue *CondoLiaison* et des ouvrages publiés chez Wilson & Lafleur et rédigés par différents intervenants du RGCQ.

Le bilan plus que positif de cette présentation montre encore une fois la forte demande des copropriétaires et professionnels de la copropriété pour ces séances. Il prouve également l'essor et la popularité qu'a connus ce mode d'habitation au cours des dernières années, ainsi que l'intérêt des individus à en apprendre davantage sur les droits et responsabilités en copropriété. Par ailleurs, ces rencontres constituent aussi pour les membres du conseil d'administration du RGCQ une excellente opportunité d'échanger avec leur clientèle-cible afin d'être en mesure de cerner leurs attentes et intérêts en vue de la planification et la réussite d'activités ultérieures.

Le RGCQ tient à remercier ses partenaires de leur soutien financier pour la tenue de cet événement: Gestion Immobilière Immogest, Gestion Immobilière Versailles, Desjardins Assurances générales, Century 21 et Gagné Isabelle Patry Laflamme & associés, notaires. ■

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Le 10 avril dernier, entre 10 h et 13 h, avait lieu l'assemblée générale annuelle à laquelle tous les membres étaient conviés. Celle-ci s'est déroulée à la Cabane en Bois Rond, dans le secteur Hull à Gatineau. À cette occasion, une soixantaine de membres s'y étaient présentés.

La séance a débuté par la lecture et l'adoption des documents inscrits à l'ordre du jour. Puis, l'assemblée a procédé à l'élection de ses administrateurs. Ainsi, nous avons pu découvrir le nouveau visage de cet organisme en vue de l'année financière 2011-2012 :

- M<sup>e</sup> Geneviève Dubreuil, présidente ;
- M. Godfroid Vaillant, vice-président ;
- Mme Ginette Normand-Aubry, trésorière ;
- Mme Clairette Bourque, secrétaire ;
- M. Bernard Bouthillette, administrateur ;
- M. Jacques De Rop, administrateur ;
- Mme Ruth Labbé, administratrice ;
- Me Gilles Laflamme, administrateur ;
- Me Richard M. LeBlanc, administrateur ;
- M. Jean-François Leblanc, administrateur ;
- M. Michel Mancini, administrateur.

L'assemblée générale s'est terminée par deux présentations aux membres traitant d'aspects du droit de la copropriété. La première, animée par M<sup>e</sup> Gilles Laflamme et Mme Ginette Normand-Aubry, proposait une série de modèles facilitant la saisie des renseignements à consigner au registre d'une copropriété, permettant aux conseils d'administration de mieux gérer leur copropriété. Par ailleurs, le second exposé, animé par M<sup>e</sup> Geneviève Dubreuil, se voulait une revue des décisions récentes des tribunaux en matière de copropriété. À cette fin, une description sommaire des circonstances entourant chacun des cas était proposée, ainsi que les motifs ayant conduit à la décision du juge étaient présentés aux participants afin de les amener à mieux comprendre et mieux saisir les droits et obligations des copropriétaires et syndicats, et, éventuellement, d'éviter de semblables litiges. ■

Ligne Info-Condo  
819 771-2087

Courriel  
gatineau@rgcq.org





## LE RGCQ CHAPITRE DE TROIS-RIVIÈRES EST NÉ



M<sup>e</sup> Michel Massicotte, entouré des organisateurs de l'événement du 11 juin dernier

Dans l'optique de développer l'intérêt des copropriétaires et administrateurs de copropriétés de la région trifluvienne pour la saine gestion de leurs immeubles, M<sup>e</sup> Michel Paradis, président du RGCQ-Québec, et M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, secrétaire général du RGCQ, ont organisé une grande conférence à Trois-Rivières :

### « Acheter, gérer et administrer dans une petite ou moyenne copropriété ».

Le 11 juin dernier, à l'hôtel Urbania, une centaine de personnes ont été initiées par M<sup>es</sup> Paradis et Joli-Cœur aux subtilités juridiques encadrant la copropriété. De la création du syndicat à l'achat des unités, des relations avec le promoteur jusqu'à l'élection par les copropriétaires d'un nouveau conseil d'administration, de la gestion financière à l'importance du contenu de la déclaration de copropriété, des assemblées générales annuelles jusqu'à la teneur de certaines décisions rendues par les tribunaux, les deux avocats n'ont mis de côté aucun aspect de ce droit qui forme l'essentiel de leur pratique professionnelle. Appelés à répondre à plusieurs dizaines de questions des participants, les deux conférenciers ont pu constater que les copropriétés de la Mauricie vivent des problèmes similaires à ceux de leur région : non-respect de la déclaration de copropriété, désintéressement pour l'administration, débats musclés entre les copropriétaires, absence ou insuffisance du fonds de prévoyance, etc.

Ils ont donc rappelé l'importance du développement du RGCQ à travers la province, afin qu'il s'impose comme un mouvement incontournable et une source fiable susceptible d'influencer positivement la classe politique, le gouvernement et les organismes qui encadrent le domaine de la construction résidentielle à l'importance d'une modification nécessaire de la législation entourant la copropriété.

Il s'agissait de la première d'une série de rencontres à travers les régions urbaines du Québec afin de promouvoir le développement du RGCQ. ■



Mesdames, Messieurs,

Je suis fier et honoré de vous présenter le nouveau chapitre du RGCQ : celui de Trois-Rivières.

La région de Trois-Rivières est très dynamique et dès la première activité, nous avons réuni plusieurs nouveaux membres, tous très stimulés par l'arrivée du RGCQ dans leur région.

Le 26 octobre à 18 heures se tiendra une rencontre afin de former le premier conseil d'administration du RGCQ de Trois-Rivières. Ce conseil d'administration sera formé de bénévoles provenant de toutes les sphères de la copropriété : copropriétaires, administrateurs, gestionnaires et fournisseurs de services en tout genre. Les défis de la copropriété sont immenses au Québec et Trois-Rivières représente un vecteur de changement. Notre région subit des changements et nous nous devons de les aborder de façon adéquate. La préservation de notre patrimoine immobilier est un enjeu majeur pour l'avenir de notre municipalité.

Le RGCQ de Trois-Rivières offre différents services qui seront bénéfiques à votre copropriété. N'hésitez pas à entrer en communication avec nous pour toutes questions ou commentaires, voici nos coordonnées:

**Courriel:** trois-rivieres@rgcq.org

**Téléphone:** (819) 372-1775

**Adresse:** 1500 rue Royale, bureau 450, Trois-Rivières, G9A 6E6

Au plaisir de vous rencontrer sous peu,

M<sup>e</sup> Michel Massicotte  
Président du RGCQ de Trois-Rivières



La **VRAIE SOLUTION** pour les copropriétés  
du **JAMAIS VU !**



**REGARDEZ ...**

**POURQUOI** le programme d'assurance  
des copropriétés de **INVESSA** est  
si **AVANTAGEUX** pour vous ?

- Valeur à neuf **GARANTIE** sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100% **SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE**;
- Assurance **AUTOMATIQUE** pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- **PRIME GARANTIE** 2 ans;
- Aucuns frais de paiements;
- Assurance pour les frais communautaires (frais de condo);
- Équipe d'experts en sinistres **SUR PLACE**;
- Programme d'assurance groupe (automobile-habitation) pour les copropriétaires;
- Des conseils juridiques **GRATUITS**, vous parlez avec de vrais avocats;
- Des infos conseils pour les copropriétaires en prévention de sinistre;
- Des protections élargies.

Appelez-nous pour une soumission **SANS FRAIS**

**1.800.561.6560**

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



# FOIRE AUX QUESTIONS

Cette rubrique expose certaines questions fréquemment posées par nos membres. Puisque chaque cas recèle ses particularités, nous vous invitons à consulter un professionnel, avocat ou notaire, pour obtenir les conseils appropriés à votre cas. Bonne lecture!

Par M<sup>e</sup> Clément Lucas, avocat, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

**Q** Je suis en train de rénover ma salle de bain et je suis maintenant rendu à l'étape de l'installation du bain et de la robinetterie. Je vais faire faire ces travaux par un plombier, mais je voudrais savoir si ce plombier doit avoir une certification du Code du bâtiment et/ou une assurance responsabilité quelconque?

**R** Il est essentiel que le plombier qui interviendra soit titulaire d'une licence auprès de la Régie du bâtiment du Québec et dispose d'assurances en vigueur couvrant sa responsabilité civile. En effet, si ses travaux ont une incidence sur la canalisation de l'immeuble, ou encore qu'un sinistre survienne en raison d'une mauvaise réalisation des travaux, votre responsabilité pourrait être engagée. Vous disposerez cependant d'un recours en garantie contre le plombier ayant exécuté les travaux. Un examen de votre déclaration de copropriété est également requis afin de déterminer si une autorisation préalable de votre syndicat est nécessaire avant de réaliser des travaux dans votre partie privative.

# ARGUS

**PROBLÈMES...**  
**Infiltrations d'eau?**  
**Maçonnerie?**  
**Calfeutrage?**

**(514) 624-6536**

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de briques, pierres, béton.
- Solutions aux problèmes:
  - D'infiltration d'eau - Tirage de joints
  - Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité
  - Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Spécialistes: édifices en hauteur

Licence RBQ: 2543-4697-04 [arguss@videotron.ca](mailto:arguss@videotron.ca)



## Gare aux dégâts d'eau!

**Hydro Solution**  
Chauffe-eau électrique : Location-vente-réparation

Le meilleur geste préventif contre les dégâts d'eau est l'installation d'un nouveau chauffe-eau de qualité par une équipe de techniciens professionnels.

HydroSolution vous offre le choix entre la **Location Plus** et l'**achat** à un prix hautement concurrentiel. Dans les deux cas, vous bénéficiez d'un appareil UltraCascade de qualité supérieure et du service d'installation ultra-rapide.

Les syndicats membres du RGCQ profitent d'un rabais spécial lors d'une nouvelle installation.

### Avantages de la **Location Plus**:

- > Appareil, livraison, installation inclus dans les mensualités.
- > Versements mensuels d'environ 12 \$.
- > Remplacement automatique après dix (10) ans.
- > Réparations sans frais, à vie.

**514-353-0077**  
**1 877 353 0077** (sans frais)

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

**Rabais  
RGCQ**

**25\$** par  
chauffe-eau à  
l'achat ou à la  
location



**AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

ARBO-CONSEIL INC.  
M. Claude Carpentier 450-430-1495

GROUPE TRIFORCE  
M. Maxime Clermont 514-337-4747

**ARPENTEURS-GÉOMÈTRES**

CUSSON & LÉTOURNEAU ARPENTEURS-  
GÉOMÈTRES  
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

LABRE & ASSOCIÉS, ARPENTEURS-  
GÉOMÈTRES INC.  
M. Réjean Archambault 514-642-2000 p. 325

**ASCENSEURS**

SCHINDLER ASCENSEUR  
CORPORATION  
M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

**ASSURANCES**

DALE PARIZEAU MORRIS MACKENZIE INC.  
M. Jean-François Paquet 514-868-2851

INVESSA ASSURANCES ET SERVICES  
FINANCIERS  
M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

LAREAU – COURTIERS D'ASSURANCE  
M. Philippe Lareau 514-861-7429

LES ASSURANCES GAUDREAU DEMERS  
ET ASSOCIÉS INC.  
M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

**AVOCATS**

CHIANETTA AVOCATS  
M<sup>e</sup> Stefania Chianetta 514-281-5100 p. 237

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.  
M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur 514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.  
M<sup>e</sup> Yves Papineau 514-284-3058

ME PIERRE ZEPPETTINI  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini 450-677-2772

**BÉTON**

GROUPE AECON QUEBEC LTÉE  
M. Guy Henry 450-651-0300 p. 223

LES SERVICES TECHNIQUES DE BÉTON  
SCARAM  
Mme Carole Clermont 450-687-3443

**CHAUFFE-EAU**

HYDRO SOLUTION  
Mme Fany Ondrejchak 1-877-666-0064

**COMPTABILITÉ**

KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L.  
M. Yves Desjardins 514-840-2100

**EXPERT-CONSEIL**

AMEC  
M. Thierry Ségard 514-245-9002

CONSULTEK EXPERT-CONSEIL  
M. Fernand Lemay 450-661-8844

DEVIMO  
M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.  
M. Georges Fallah 514-946-8807

PROSPECPLUS CONSEIL  
M. Claude Guertin 514-271-9635

**ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

EXIMMO MONTRÉAL  
M. Jean Lauzier 514-931-8899 p. 230

**FENÊTRES**

GROUPE FENESTRA  
514-993-3333

**GÉNÉRATRICES**

GENREP LTÉE  
M. Denis Gougeon 450-901-0131

**GESTION PARASITAIRE**

EXTERMINAPRO  
M. Carl Foisy 514-966-6024

**GESTIONNAIRES**

ÉQUIPE PROPRI-GESTION  
M. David Ménassé 450-625-2210

GESTACTIF INC.  
M. Dominique Poulin 514-588-8911

GESTA CONSEILS INC.  
Mme Hélène Woods 514-616-6226

GESTION CONDO PLUS INC.  
M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL  
Mme Véronique Labrie 514-766-3491

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC  
Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL  
M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.  
M. Éric Pierre 450-619-6174

GESTION SINAT  
Mme Nathalie Bolduc 514-830-6462

MAGESTION2010 INC.  
Mme Marie-Ange Brassard 450-992-0993

RIMAX INC.  
M. Richard Tadros 514-571-0399

SOLUTIONCONDO.COM  
Mme Élise Beauchesne 514-935-6999

VALORIPRO  
M. Louis d'Auteuil 514-937-7117

**INSONORISATION**

FINITEC CANADA INC.  
M. David Tanguay 1-888-838-4449

**LIBRAIRIE/ÉDITION**

WILSON & LAFLEUR LTÉE  
M. Claude Wilson 514-875-6326

**LOGICIEL DE GESTION DE COPROPRIÉTÉS**

LES CONSULTANTS INGENIUM INC.  
(CONDO MANAGER)  
M. Éric Drouin 1-866-766-2069

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSE**

NETTOYAGE DRY SEC  
M. Claude Couture 514-337-5111

**NOTAIRES**

BÉLANGER BISAILLON MEUNIER  
& ASSOCIÉS INC.  
M<sup>e</sup> Michel Lévesque 450-545-1024 p. 231

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.  
514-287-9535

**SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER**

MODERN CONCEPT D'ENTRETIEN  
M. Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

LEPONT CONFORT  
M. François Leduc 514-273-8787

**SÉCURITÉ**

DESJARDINS SYSTÈMES DE SÉCURITÉ  
M. Frédéric Bégin 514-768-6315

**TECHNOLOGUE**

COSSETTE & TOUCHETTE INC.  
M. Réjean Touchette 514-519-1573



# L'ALTERNATIVE

## au remplacement des fenêtres

Le reconditionnement d'une fenêtre existante lui confère une étanchéité égale, voire supérieure à celle des modèles neufs en vente sur le marché. Cette mise à niveau permet d'économiser des sommes d'argent considérables, et elle est conforme au concept du développement durable.



### Nos services

Pionnier dans la remise à neuf des fenêtres conventionnelles et patrimoniales, tout autant que les portes patio, Le Groupe Fenestra propose une approche dont les résultats ont été testés en laboratoire.

### Les avantages

Le développement durable contribue à réduire le gaspillage. La remise à neuf Fenestra produit infiniment moins de déchets que le remplacement des fenêtres.

### Le Groupe Fenestra

Sa naissance découle d'une réflexion approfondie sur le gaspillage propre à nos sociétés de consommation, et d'un désir d'innover en vue d'épouser le concept du développement durable.

#### MONTRÉAL

9123 Champ d'Eau  
Montréal (Qc) Canada  
H1P 3M3  
514.993.3333  
1.800.994.6404

#### QUÉBEC

2299, Boul. du Versant-Nord  
Québec (Qc) Canada  
G1N 4G2  
418.265.3330  
1.800.994.6404

#### OTTAWA

440, Laurier Ave #200  
Ottawa (Ontario) Canada  
K1R 7X6  
613.262.0733  
1.800.994.6404