

DOSSIER TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ S'APPUYER SUR DU SOLIDE!

CONDOLIAISON

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

Vol. 20 | N°1 | Hiver 2019

**CONTROVERSE
AUTOUR
DU VOTE
ÉLECTRONIQUE
EN ASSEMBLÉE**

**AVEZ-VOUS
LES MOYENS D'ÊTRE
COPROPRIÉTAIRE?**

**CONDOS EN FLORIDE
UN MONDE À DÉCOUVRIR**

**UNE COPROPRIÉTÉ
SANS FUMÉE
À GATINEAU**



**JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK**



9 780571 230457
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE A 50 ANS



DANS LE PRÉSENT ÉDITORIAL, je me pencherai sur trois anniversaires clés qui s'échelonnent sur un demi-siècle : celui de la copropriété québécoise, qui fête ses 50 ans cette année; de la réforme du *Code civil du Québec*, officialisée en 1994; ainsi que des 20 ans du RGCQ. Je vous invite à un bref survol de ces trois événements phares et historiques qui ont, chacun à leur façon, contribué à enrichir l'histoire relativement récente des condos chez nous.

Le législateur a donné l'impulsion nécessaire au concept de la copropriété, le 28 novembre 1969, en introduisant la Loi sur la copropriété des immeubles au *Code civil du Québec* du Bas-Canada. L'article 441.b donnait le ton, en précisant, notamment, que la nouvelle loi régit « tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété ». Cet article prévoyait, également, que la « propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions, comprenant chacune une partie exclusive (privative) et une quote-part des parties communes ».

Les fondements mêmes de cette loi se sont inspirés de la Loi du 10 juillet 1965, qui « fixait le statut de la copropriété des immeubles bâtis » en France. Ainsi débutait un nouveau chapitre, au Québec, pendant lequel la copropriété s'est développée lentement, mais sûrement. Cette formule d'habitation collective connaît une ascension constante depuis le début des années 2000, au point que dans plusieurs régions québécoises, elle est devenue le choix numéro un des consommateurs.

Vous constaterez encore une fois, dans le présent magazine, qu'il faut à tout prix donner une direction profitable à la copropriété québécoise, dont la loi n'a été revisitée que partiellement depuis la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994. Quelques amendements ont été apportés au regard des assurances en copropriété. Le temps est maintenant venu de passer à une autre étape. Ce que le projet de loi 401 aurait pu faire, s'il avait été adopté.

Cela dit, l'Ontario a sa propre loi sur les condos depuis 1967, et l'a bonifiée à quelques reprises. La dernière mouture, qui date de 2015, a considérablement évolué. Elle a notamment imposé une formation obligatoire aux gestionnaires et aux administrateurs de copropriété, mais aussi institué le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. Ce nouveau tribunal en ligne peut résoudre certains types de différends vécus en copropriété dans cette province.

Je terminerai en parlant des 20 ans du RGCQ, que j'ai cofondé en compagnie d'autres personnes méritoires, dont l'actuel président du CA (Montréal et provincial) de cet organisme à but non lucratif, Jan Towarnicki, sans oublier feu Pierre César, Richard Presseault, Jean Caron et Raymond Ouimet. Ce dernier a été le premier président du CA du RGCQ. André Delage lui a ensuite succédé.

Tout ce chemin parcouru par le RGCQ ne doit pas nous faire oublier qu'en copropriété, au Québec, il reste encore beaucoup à faire. À l'origine, nous avons comme mission la saine gestion des immeubles détenus en copropriété. Cette volonté est toujours aussi manifeste de nos jours. D'ici quelque temps, des transformations majeures se dérouleront sous nos yeux. Le RGCQ sera résolument assis aux premières loges des avancées à venir, afin que la copropriété se porte mieux chez nous, et que les copropriétaires québécois soient les premiers à en bénéficier.

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 :

- BRIQUES ET CIE
- CENTRE DE THERMOGRAPHIE DU CANADA
- CITÉ GESTION DE CONDOS
- DIRECTION CONDO ENR
- ELEVAPRO SERVICES INC.
- ENVIRO-EXPERTS
- GESTION IMMOBILIÈRE PEGASUS
- GESTION IMMOBILIÈRE TRAMS INC.
- GESTION PIERRE CHARPENTIER
- GROUPE NASSAN INC. - QUÉBEC
- IINSPEX SOLUTIONS BÂTIMENT INC.
- JESSACA LABREUX - LA CAPITALE - QUÉBEC
- JOHNSON CONTROLS
- MÉNAGE ÉPURA INC.
- SERVICE INCENDIE NATIONAL
- SERVICES ET GESTION THRACE

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

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

APPRENDRE DES AUTRES



À CERTAINS ÉGARDS, la copropriété peut fonctionner selon des paramètres qui diffèrent d'un territoire à l'autre, que ce soit au Québec, dans d'autres provinces canadiennes ou ailleurs dans le monde. Raison pour laquelle cet éventail varié de concepts doit être une source d'inspiration pour nous. L'idée consiste à tirer le meilleur de ce que les autres font en ce domaine. Et vice versa.

Dans ce numéro, le secrétaire général du RGCQ et éditeur du magazine *Condoliation*, Yves Joli-Coeur, a écrit dans son éditorial que la copropriété québécoise a eu 50 ans en 2019. Et qu'elle fut inspirée de la Loi du 10 juillet 1965, qui « fixait le statut de la copropriété des immeubles bâtis » en France.

Où je veux en venir? À vous parler d'un des articles que j'ai rédigés dans ce numéro. Il traite de la copropriété en Floride. Plus particulièrement des nombreuses occasions d'affaires qui y ont été saisies par plusieurs Québécois, dans le domaine des condos, à la suite du grand fiasco économique qui a débuté en 2007 aux États-Unis.

Cet article porte, également, sur des règlements préconisés en copropriété dans cet État américain. Là-dessus, nous avons recueilli les propos d'une courtière immobilière québécoise, Chantal Martel, qui y travaille depuis 2007. Elle nous a expliqué certaines règles préalables à l'achat d'un condo.

J'ai été étonné d'apprendre qu'avant d'acquérir un appartement détenu en copropriété, tout acheteur doit d'abord être accepté par le syndicat concerné. À titre d'exemple, l'aspirant acquéreur qui a des antécédents judiciaires se verra refuser d'entrée. En outre, les éventuels acheteurs sont avisés des frais de condo à payer, ainsi que des cotisations spéciales à venir. Par ailleurs, certains d'entre vous seront surpris, peut-être, d'apprendre quelles sont les politiques adoptées au regard du fonds de prévoyance.

Je vous invite à lire cet article qui traite aussi des travaux réalisés en copropriété. Vous constaterez assez vite qu'en Floride, la réalité de ce concept résidentiel collectif comporte des variantes, par rapport à la nôtre. Le gazon n'est pas nécessairement plus vert chez le voisin, dit-on souvent, mais force est d'admettre que certaines idées mises de l'avant, là-bas, méritent d'être analysées et étudiées. Je vous souhaite une 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 Émyr
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare
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. 20 | N°1
PRINTEMPS 2019



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 07 Dossier travaux
Prudence et diligence
- 11 Les plans et devis
Une valeur sûre
- 19 Entrepreneur en construction
Comment le choisir?
- 22 Matériaux
Tributaires du temps qu'il fait
- 24 Une copropriété sans fumée à Gatineau
- 28 Comité d'inspection des façades du RGCQ
Un guide et un modèle
- 31 RGCQ Montréal
- 33 RGCQ Outaouais
- 34 RGCQ Québec
- 38 L'ExpoHabitation de Montréal
Huitième édition du Pavillon Condo
- 40 Pavillon Condo
Liste des conférences
- 43 Chronique bâtiment
Place aux conteneurs semi-enfouis
- 46 Chronique gestion
Qu'est-ce que la valeur de reconstruction?
- 49 Chronique juridique
Aperçu du vote électronique en assemblée
- 50 Un deuxième livre sur les assemblées générales
de copropriétaires
- 54 Acheter un condo
En avez-vous les moyens?
- 60 Récupération de vêtements en copropriété
« Supportez » la bonne cause!
- 64 Otonom Solution
- 68 Condos en Floride
Un monde à découvrir