

# CONDO LIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 19 | N°3 | Automne 2018

**DICTIONNAIRE  
DE LA COPROPRIÉTÉ  
LES CONDOS DE A À Z**

**LE RGCQ LANCE  
UNE TROUSSE MODÈLE**

**NOUVELLE  
RÈGLEMENTATION  
SUR LES FOYERS  
LE VÔTRE EST-IL CONFORME?**

**HOLLYWOOD**

**JENNIFER LAWRENCE  
FERA JURISPRUDENCE  
AU QUÉBEC**

**LA CAQ AU POUVOIR  
QU'ADVIENDRA-T-IL  
DU PROJET DE LOI 401?**



JOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



9 780571 230457 4,95 \$  
ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

## LA LOI 141 PORTERA-T-ELLE SES FRUITS?



LA COPROPRIÉTÉ québécoise a récemment vécu des moments forts. Tout d'abord, l'Assemblée nationale a sanctionné le projet de loi 141, tout juste avant la fin de la dernière session parlementaire à Québec. Et dernièrement, l'ancien gouvernement a annoncé qu'une consultation publique aurait cours jusqu'au 2 novembre dernier, afin que plusieurs dispositions propres à cette nouvelle loi puissent entrer en vigueur, par l'adoption de règlements.

La plupart de ces règlements sont prévus au plus tard en 2021, ce qui risque d'en décevoir plusieurs qui resteront sur leur appétit. À plus forte raison si le gouvernement fait défaut d'agir avec diligence. Un sentiment d'insécurité pourrait également ressurgir, car il se trouve des règlements dont l'adoption sera discrétionnaire. Autrement dit, l'État québécois pourrait ne pas y donner suite.

À titre d'exemple, le gouvernement pourra réglementer pour établir ce qu'est une franchise raisonnable. Mais le texte de loi précise qu'il « peut » prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. Sans ce règlement, la mesure resterait lettre morte. Il s'agit pourtant d'une question importante pour la protection des copropriétaires, car il faut comprendre que depuis plusieurs années déjà, bon nombre de syndicats préfèrent que leur franchise soit augmentée, pour ainsi réduire le coût des primes. Résultat : les copropriétaires non responsables d'un sinistre se trouvent, bien souvent, à payer pour les dommages qui ne sont pas pris en charge par l'assureur, en raison d'une hausse fulgurante du montant des franchises.

À moyen terme, un tel scénario devrait être moins fréquent, ou ne plus se produire, car toutes les copropriétés québécoises devront éventuellement être dotées d'un fonds d'autoassurance. Petit bémol cependant : cette mesure législative pourrait n'entrer en vigueur qu'en juin 2022.

Par ailleurs, le projet de loi 401, une autre initiative prise par l'ancien gouvernement, pourrait éventuellement déboucher sur une réforme législative sur la copropriété. Quoique le député de Blainville pour la Coalition avenir Québec (CAQ), Mario Laframboise, ait récemment affirmé que si son parti était porté au pouvoir, ce qui est le cas, il ne faudrait pas se surprendre que la CAQ adopte une loi spécifique à la copropriété.

Mais pour l'heure, si le projet de loi 401 devait être adopté, les syndicats de copropriétaires négligents n'auraient plus le choix : ils devraient se prendre en main pour assurer la gestion du patrimoine bâti. L'étude du fonds de prévoyance obligatoire, qui imposerait les montants annuels à y verser, changerait radicalement la donne. En outre, l'obligation qu'auraient les gestionnaires de copropriété d'être formés pour exercer leur métier, ou d'être membres d'un ordre professionnel, assurerait une meilleure protection des copropriétaires québécois.

Les nouveaux élus devront démontrer une sensibilité à l'égard de ces deux dossiers chauds (401 et 141), en y donnant suite dans les plus brefs délais. D'autant plus que la copropriété a pris un retard considérable sur le plan législatif. Il est même souhaitable que ce concept d'habitation collectif puisse être encadré par une loi spécifique, comme c'est le cas dans les autres provinces canadiennes.

Quoi qu'on en dise, la récolte printanière 2018 pourrait être prometteuse pour la copropriété québécoise. Qui plus est, l'adoption du projet de loi 141, ainsi que l'annonce du projet de loi 401 sont intimement liées par leur complémentarité. Raison pour laquelle cette réforme législative sur la copropriété est essentielle. En juxtaposant ces deux pièces maîtresses, il en résulterait un corpus législatif bénéfique et profitable à tous ceux qui s'intéressent, de près ou de loin, au formidable concept résidentiel que représente la copropriété divisée.

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

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCC 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 :

- ASSURANCES CHRISTIAN TARDIF INC.
- ASSURANCES ACCÈS GÉNÉRAL – QUÉBEC
- CDL ENVIRONNEMENT
- C.P.H.R. INC.
- COFORCE INC.
- CONSULTANTS FACADES PLUS – OUTAOUAIS
- CONSULTANTS FACADES PLUS – QUÉBEC
- EUREKA CONDO INC.
- FORTUNA PROPERTIES
- GESTION AVENUE INC.
- GESTION COREV
- GESTION IMMOBILIÈRE FRAGA
- GESTION IMMOBILIÈRE GESCORP INC. – QUÉBEC
- GESTION IMMOBILIÈRE H2H INC.
- GROUPE DIAMANTEX - QUÉBEC
- LEGAULT-DUBOIS
- MAGEX TECHNOLOGIES
- SINOPÉ TECHNOLOGIES INC.
- SOPREMA
- SYNERGIE ENVIRONNEMENT

## 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 RGCC 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.rgcc.org](http://www.rgcc.org)

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

## L'HABITATION ET LES AÎNÉS QUÉBÉCOIS



LA DERNIÈRE campagne électorale a encore vu des tonnes de promesses pleuvoir. Les chefs des quatre principaux partis politiques du Québec ont cherché, par tous les moyens, à convaincre la population qu'ils représentaient la meilleure option pour elle. Finalement, la Coalition avenir Québec a su rallier une grande majorité d'électeurs.

Au plus fort des débats, qui se sont apparentés à un véritable combat des chefs, on a pu assister à quelques épisodes rafraîchissants, notamment ce débat sur l'habitation, qui s'est déroulé le 19 septembre dernier au Centre de congrès Palace, à Laval. L'événement a pu être visionné en direct sur plusieurs comptes Facebook, dont celui du RGCC et de Condolegal.com.

Quatre députés ont répondu aux questions posées par le journaliste René Vézina. Chacune de leurs réponses devait être livrée en 90 secondes, à la manière du discours d'ascenseur. Cet exercice a donné lieu à des interventions succinctes, dont certaines ont obligé la concision et un bon esprit de synthèse. Vous pourrez lire un texte que j'ai rédigé sur ce débat. Il rapporte ce que les candidats avaient à dire concernant une éventuelle réforme législative sur la copropriété.

Parmi les nombreux autres articles que j'ai signés dans ce numéro, comme c'est mon habitude, celui sur le crédit d'impôt pour maintien à domicile est à lire absolument. Le sujet a fait couler beaucoup d'encre depuis quelque temps. Ainsi, les propriétaires de condos-services qui vivent en résidence privée pour aînés n'ont pas les mêmes droits fiscaux, en comparaison des autres qui y louent un appartement-services.

Il est temps que l'État québécois règle ce problème qui perdure, car trop souvent encore, les aînés sont les laissés pour compte d'une société qui semble leur avoir tourné le dos. Ces gens du troisième âge ont droit au respect et à la déférence réservés aux doyens. Plusieurs d'entre eux ont contribué et participent encore, financièrement, à notre dynamique sociale et économique.

Les jeunes d'aujourd'hui seront les aînés de demain. Ils comprendront, à leur tour, ce que signifie faire partie du troisième âge. Et tout comme leurs prédécesseurs, ils demanderont à être traités dignement. Je vous souhaite une excellente lecture.

### François G. Cellier

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

## LA MISSION DU RGCC

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 RGCC. 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 RGCC sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Directeur général : Laurent Émy  
Directrice commerciale du RGCC : 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-RGCC (7427)  
Courriel : info@rgcc.org  
Portail : www.rgcc.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.rgcc.org

# CONDOLIAISON

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

VOL. 19 | N°3  
AUTOMNE 2018



## SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 07 Jennifer Lawrence  
Figure de modèle juridique au Québec
- 11 Votre foyer est-il conforme?
- 14 Le père Noël passera-t-il encore par la cheminée?
- 17 Copropriété au Québec  
Sous la loupe de trois économistes
- 21 Traitement fiscal inéquitable chez les aînés
- 26 Le RGCC s'associe à Capital Azuris  
Pour financer les copropriétés en difficulté financière
- 29 Une trousse modèle au RGCC
- 31 RGCC Montréal – Colloque
- 33 RGCC Outaouais
- 34 RGCC Québec
- 36 Membres corporatifs
- 38 Agrément du RGCC  
L'étude du fonds de prévoyance à son meilleur
- 43 Rapport d'avancement des comités du RGCC  
Connaissez-vous réellement l'état de votre immeuble?
- 44 Loi 141 sur l'assurance en copropriété  
Les syndicats de copropriétaires en avaient bien besoin
- 45 Cure de jouvence pour l'assurance en copropriété
- 49 La Coalition avenir Québec au pouvoir  
Qu'advient-il du projet de loi 401?
- 53 Dictionnaire sur la copropriété  
Mieux comprendre la loi des condos
- 56 Copropriétés par phases  
Le modèle québécois s'exporte au Maroc
- 60 Le fonds de prévoyance et le fonds d'autrui
- 63 Une autre Rentrée montréalaise réussie
- 64 Débat préélectoral sur l'habitation
- 69 Vente d'un condo  
Un travail d'équipe