

Condoliasion

Vol. 23 | N°2 Été 2022

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



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

**LE PRIX
DE LA MOBILITÉ
LA VALEUR AJOUTÉE
DES TRANSPORTS
EN COMMUN**

**DÉPLOIEMENT DE LA
TECHNOLOGIE 5G
VOTRE TOIT PEUT ÊTRE
SOLLICITÉ!**

**Nouveau
président
au RGCQ**

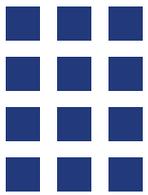


ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

4 Éditorial

6 Nouveau président au RGCQ
Portrait de M^e Yves Joli-Coeur

8 Climatiseurs en copropriété
Se rafraîchir sans sueurs froides
À l'achat ou en rénovant
sa copropriété, la climatisation
est moins simple qu'elle n'y paraît

16 Gestion des déchets en copropriété
En copropriété, ce n'est pas toujours
aussi évident qu'en maison individuelle
de gérer des ordures ménagères

21 Copropriété et télécommunication
Quand les opérateurs de téléphonie
veulent votre toit!

24 Chronique juridique
À quand la professionnalisation
des gestionnaires?



29 Chronique gestion
Projet de loi 141
Les dispositions sur la constitution
d'un fonds d'autoassurance
en matière de copropriété divisée
sont maintenant en vigueur

32 Chronique bâtiment
Solutions de rangement
pour les vélos

Info RGCQ

- 57 Info-RGCQ
- 58 Respect en copropriété
Point de vue d'une
conseillère info-gestion
- 59 RGCQ région de Gatineau
- 61 RGCQ région de Québec



Dossier Projet de loi 16

41 Modernisation
du cadre législatif
de la copropriété
Une réforme d'envergure
toujours en attente
de règlements



36 Transport en commun et copropriété
Le prix de la mobilité
Quand la proximité au transport
en commun impacte la valeur
des propriétés

53 Contrats d'entretien,
de rénovation ou de construction
Guide pratique pour identifier les différents
types de contrat



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Des mesures qui tardent à voir le jour

PAR **YVES JOLI-COEUR**, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ

DANS UN précédent numéro du *Condoliation*, nous faisons état d'une époque qui tirerait à sa fin, en référence à la future attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, qu'un copropriétaire mettant en vente sa fraction devra remettre à tout promettant acheteur. Or malheureusement, la fin de cette époque semble se faire attendre.

Le présent numéro contient un dossier spécial portant sur les principales mesures issues du projet de loi 16 dont la prise d'effet dépend de l'entrée en vigueur d'un règlement à venir du gouvernement. Outre cette attestation du syndicat sur l'état de la copropriété (article 1068.1 C.c.Q.), il s'agit de l'obligation pour tous les syndicats de faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble (article 1070.2 C.c.Q.) et l'obligation d'obtenir une étude du fonds de prévoyance, renouvelable tous les cinq ans (article 1071 C.c.Q.).

Il s'agit là de mesures phares du projet de loi 16, qu'il serait temps de voir prendre effet. Des consultations auprès des intervenants du milieu se sont tenues, au cours de l'année 2021, devant mener bientôt, nous l'espérons, à la publication d'un projet de règlement qui établira les modalités de forme et de contenu de ces différents documents, en plus de désigner les ordres professionnels habilités, en ce qui concerne les deux derniers.

Un autre sujet qui tarde à voir le jour est abordé dans ce numéro et que le RGCQ compte relancer cette année : l'encadrement des gestionnaires de copropriété. Ce n'est pas d'hier que les intervenants du milieu formulent des demandes au gouvernement d'adopter des règles afin d'améliorer la qualité de la gestion des copropriétés et de mettre



en place des mesures de contrôle, comme on en trouve en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique.

Le RGCQ prône depuis sa création la nécessité d'encadrer la fonction de gestionnaire de copropriété, et des représentations en ce sens ont été maintes fois formulées auprès du gouvernement québécois, afin qu'il introduise diverses mesures, conditions et exigences nécessaires à l'octroi et à la conservation de permis pour occuper cette fonction. Qui dit encadrement dit organisme de contrôle, cours de formation, stages obligatoires, code de déontologie, comité de discipline, assurances responsabilité et fonds d'indemnisation. De telles mesures nous apparaissent nécessaires pour assurer une protection adéquate du public en copropriété divise.

Par ailleurs, notre rubrique « Gestion » revient sur l'entrée en vigueur, le 15 avril dernier, de l'obligation pour les syndicats de se doter d'un fonds d'autoassurance, qui devra atteindre d'ici deux ans le montant de la franchise d'assurance la plus élevée contractée par le syndicat, exception faite des franchises pour tremblement de terre et inondation, le cas échéant.

Quant à notre rubrique « Bâtiment », elle aborde un sujet tout à fait de saison : une solution intéressante pour le rangement des vélos.

Profitez autant que possible de la belle saison qui arrive à grands pas, dans le calme et le respect des règlements d'immeuble de votre copropriété.

Bonne lecture et bon été. □

Condoliation

Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec – RGCQ
1200, av. McGill College, bureau 1500,
Montréal, QC H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgcq.org

Rédactrices en chef
Caroline Martel
Véronique Martel

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
Hélène Joli-Coeur
Kalia Blais
Laurent Émery

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

Dépôt :
Bibliothèque nationale
du Québec
Bibliothèque nationale
du Canada
Envoi de publication
convention # 42063014



BFL CANADA

Protection Condo

PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉS

Découvrez les nombreux avantages
du programme **Protection Condo**
exclusif à BFL CANADA.

**POUR PLUS DE AMPLES
RENSEIGNEMENTS,
COMMUNIQUEZ AVEC :**



Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec
T. 514 904-4434
pbeauvais@bflcanada.ca



NOUVEAU PRÉSIDENT AU RGCQ

Un engagement humain pour un futur durable de la copropriété

Avocat émérite, spécialisé en copropriété depuis plus de 35 ans, M^e Yves Joli-Coeur en a vu de toutes les couleurs.

MALGRÉ LES HAUTS ET LES BAS, les batailles menées et les défis encore à venir, il demeure convaincu de la raison d'être de l'organisation qu'il a contribué à fonder au tournant des années 2000. Récemment élu à la présidence du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), dont il assume également le secrétariat général depuis sa constitution, il sait communiquer avec passion son intérêt et sa grande conviction envers l'univers de la copropriété - qui ne se limite aucunement au domaine juridique, loin de là!

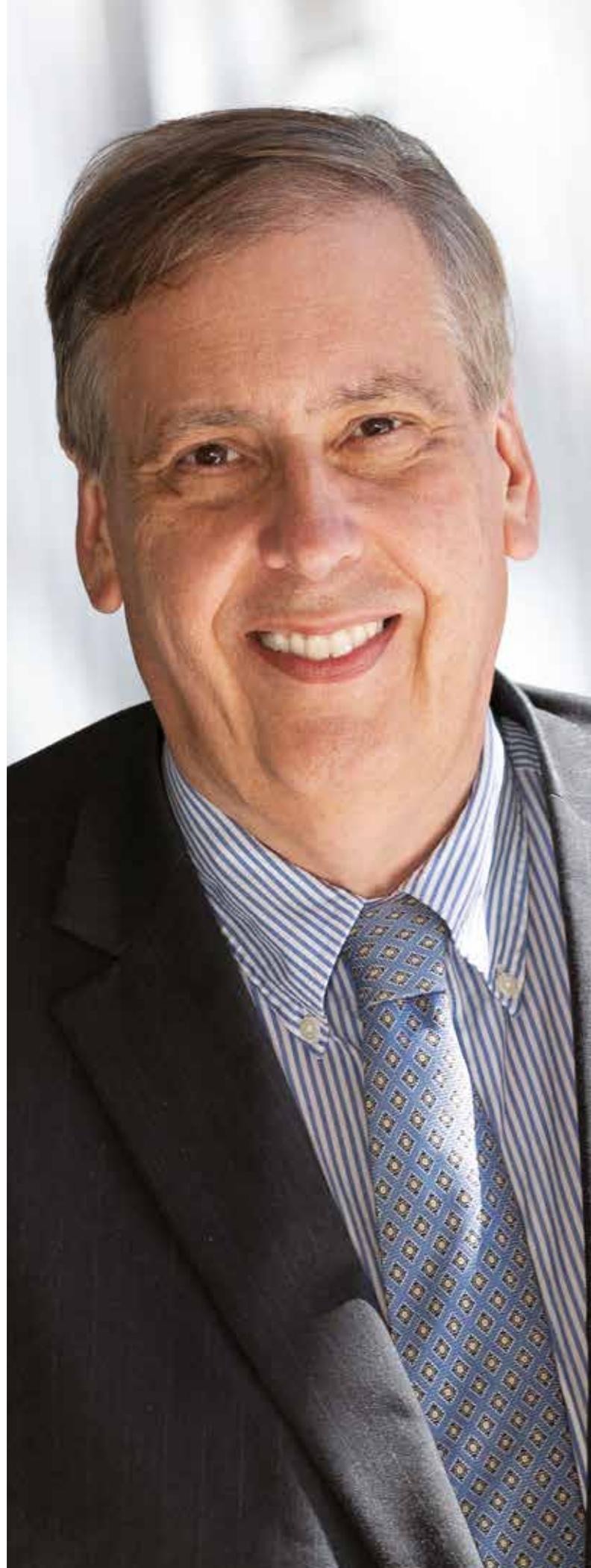
Condoliation vous propose donc un aperçu de sa vision, de ses priorités et de l'avenir, alors qu'il entame ce nouveau mandat.

ENCADREMENT DES GESTIONNAIRES, FORMATION DES ADMINISTRATEURS ET SOUTIEN AU LOGIS COLLECTIF

Dans le cadre de sa présidence, il y a deux axes qu'il souhaite prioriser et qui lui tiennent particulièrement à cœur : la professionnalisation des gestionnaires et le parachèvement de la réforme législative.

« L'objectif à l'époque, c'était de valoriser la saine gestion des immeubles et de définir le métier de ceux qui en avaient la charge. Cette association se voulait un carrefour du savoir, tant pour les administrateurs que pour ceux qui souhaitaient en faire une activité professionnelle », partage-t-il d'emblée. Et cela demeure tout aussi important en 2022!

Cet expert en copropriété déplore d'abord et avant tout que le Québec n'ose pas se démarquer dans l'encadrement des gestionnaires. « Notre province n'a pas su démontrer sa sensibilité à ce sujet, et ce, alors que l'Alberta et l'Ontario ont décidé d'agir dans ce domaine. À preuve, aucune disposition législative ne reconnaît ici cette activité. Il y a par conséquent un manque flagrant en ce qui concerne la reconnaissance professionnelle pour ceux qui veulent en faire un métier. Ce défaut d'identité peut s'avérer très problématique! »



Un des éléments clés de sa vision repose incontestablement sur la qualité de la gestion en copropriété. C'est d'ailleurs le fait d'avoir observé des lacunes importantes au sujet de cet aspect fondamental de la copropriété qui l'a mené, avec cinq autres acteurs du monde de la copropriété, à mettre sur pied le RGCQ en 1999.

Pour M^e Joli-Coeur, il s'agit d'un métier très exigeant. Et pourquoi l'est-il? « Parce qu'on vous demande un profil juridique, un degré de connaissances quand même suffisant en techniques du bâtiment, des connaissances en comptabilité, ainsi qu'un degré de compétence sur le "savoir gérer" des gens et une capacité de pédagogue. » Qui plus est, les gestionnaires doivent posséder un sixième sens et savoir sensibiliser les copropriétaires à la culture du bien-vivre ensemble!

Si toutes ces connaissances peuvent être acquises par diverses formations, il n'en demeure pas moins qu'une partie significative des gestionnaires n'a d'autre choix que d'apprendre le métier directement « sur le terrain » : un risque non négligeable pour la protection des copropriétaires et la sauvegarde de leur patrimoine immobilier.

Autre avantage indéniable qu'aurait la professionnalisation du métier de gestionnaire : améliorer la qualité des prestations, tout en contribuant à bâtir une fierté pour cette activité professionnelle. De même, développer un sentiment d'appartenance à un organisme qui est présent pour assurer la protection du public, comme cela est le cas pour les médecins, les avocats ou tout membre d'un autre ordre professionnel.

Le travail de gestionnaire de copropriété devrait donc être encadré par un organisme s'apparentant à un ordre professionnel, non seulement dans l'intérêt des copropriétaires, mais également pour assurer le développement d'une activité professionnelle. Cela aurait pour conséquence de favoriser la pérennité de ce parc immobilier et, de ce fait, la protection des avoirs de ceux qui en sont les propriétaires. Yves Joli-Coeur est persuadé que les efforts doivent se poursuivre sur ce front. La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, madame Andrée Laforest, s'était d'ailleurs engagée à remettre le sujet des gestionnaires de copropriété à l'ordre du jour du projet de loi 16, mais cela ne s'est jamais matérialisé.

Autre volet important : la formation pour les administrateurs de copropriétés et le soutien financier pour ce logis collectif.

Dans le contexte d'un parc immobilier ayant une moyenne d'âge de plus de trente ans, des sommes importantes devront être investies pour mettre à niveau les immeubles. Il faut donc prévoir des difficultés financières chez de nombreux copropriétaires, ce qui fragilisera d'autant les syndicats de copropriétaires. Faute de moyens, les petites copropriétés risquent d'en faire les frais, et ce, à un moment où l'on constate une pénurie d'administrateurs. « C'est un autre aspect important. Il va falloir que le RGCQ s'investisse sur ce chantier-là. Il devra interpeller le gouvernement du Québec pour que des moyens financiers soient alloués à la petite copropriété, car elle est laissée à elle-même présentement. »

Bien sûr, il souhaite partager cette vision avec les membres du RGCQ et avec les gestionnaires, et entend les consulter sur le sujet.

RÉFORME LÉGISLATIVE

Le deuxième axe prioritaire est celui visant de parachever le travail entrepris dans le cadre du projet de loi 16, et implanter les mesures qui restent à mettre en vigueur.

Même si tout n'est pas encore terminé, loin de là, Yves Joli-Coeur demeure positif quant à l'avancement de la réforme législative. Il souhaite tout de même qu'elle aboutisse le plus rapidement possible, pour mettre fin à l'incertitude qui plane toujours, et donner aux copropriétaires et aux administrateurs tous les outils pour mieux planifier l'avenir.

« Aujourd'hui, on a encore des milliers de personnes désirant accéder à la propriété au Québec qui ne peuvent pas évaluer entièrement les risques associés à un tel achat. »

Études de fonds de prévoyance, carnet d'entretien et autres mesures : la réglementation se fait encore attendre. Actuellement, l'acheteur n'a toujours pas le portrait complet avant d'investir et ne sait pas réellement ce qu'il en coûte de devenir copropriétaire, et de le rester.

Pour Yves Joli-Coeur, le rôle du RGCQ consiste donc également à sensibiliser les parlementaires à l'importance de ce segment de l'immobilier. Il faut aussi éviter les dérapages des textes législatifs, comme celui de l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, qui pénalise toujours la copropriété. Rappelons que cet article fragilise les finances des syndicats de copropriétaires en cas de sinistre, par le défaut des assureurs d'indemniser.

POUR LA PROCHAINE GÉNÉRATION

Bien qu'il soit préoccupé par certains aspects de la copropriété dans son état actuel, Yves Joli-Coeur formule quelques souhaits pour l'avenir.

D'abord, que l'on prenne davantage soin du patrimoine bâti existant et que l'on y investisse ce qui est requis pour le maintenir en bon état, car, éventuellement, ce sera le legs pour les prochaines générations.

Ensuite, avec à l'esprit la pérennité financière de l'organisation, que le RGCQ puisse poursuivre ses efforts pour faire changer la vision de l'immobilier en tant que simples biens jetables, en éveillant les gens à un minimum de conscience sociale sur le logement. Il faut donc pouvoir insuffler un sentiment d'appartenance et amener la population québécoise à poser un regard plus communautaire sur le logis collectif.

Un regard qui sera sans aucun doute porté par la relève... et la relève passera inévitablement par la sensibilisation, la professionnalisation, la formation et l'éducation. □



Se rafraîchir... sans sueurs froides

À L'ACHAT OU EN RÉNOVANT
SA COPROPRIÉTÉ,
LA CLIMATISATION EST MOINS
SIMPLE QU'ELLE N'Y PARAÎT

LORSQUE FÉLIX LECLERC CHANTAIT : « Au mois de mai, après le dur hiver, je sortirai, bras nus, dans la lumière » dans son légendaire *Hymne au printemps*, il devait être loin de se douter que ce serait un jour la saison des premières canicules, comme cette année! Or, en raison des changements climatiques, le yoyo de la météo risque de s'amplifier avec le temps. À l'instar de milliers de Québécoises et de Québécois, les copropriétaires peuvent se réjouir d'avoir la possibilité de profiter de la climatisation dans leur demeure pour se rafraîchir à souhait. Mais attention! Même à l'intérieur de leur unité, les copropriétaires doivent respecter certaines normes et règles selon le type de climatisation envisagée.

D'entrée de jeu, la charge et la responsabilité de la climatisation dans une copropriété dépendent de la nature de l'équipement : central ou individuel (mural, de fenêtre ou portable); relié à la plomberie ou non ou encore « à eau perdue »; avec ou sans évacuation d'eau.





**CLIMATISATION CENTRALE :
LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT**

Si un système de climatisation centrale existe, son entretien, sa mise à niveau et sa réparation sont de la responsabilité du syndicat de copropriétaires, via des charges communes. Seuls les frais d'utilisation, par l'intermédiaire de la facture d'électricité, sont à la charge des copropriétaires.

Depuis près de 10 ans maintenant (2013), dans les plus anciennes copropriétés ou celles aménagées dans de vieux immeubles ou des édifices patrimoniaux, la réglementation de la Ville de Montréal sur l'usage de l'eau potable interdit d'installer un système de climatisation dit « à eau perdue » (utilisant de l'eau potable sans boucle de recirculation). Le règlement 13-023 stipule par ailleurs que ces copropriétés dotées d'un tel système devaient l'avoir remplacé au 1^{er} janvier 2018; cependant, sous réserve de certaines conditions, une prolongation peut être possible jusqu'au 31 décembre 2022.

Depuis au moins une dizaine d'années, les constructions neuves possèdent généralement un système de climatisation centrale à air pulsé.



**Climatisation centrale,
cachet et destination de l'immeuble**

Le remplacement d'une climatisation centrale est une responsabilité commune puisque l'équipement est installé dans, passe par, et dessert entre autres, les parties communes; les frais d'entretien généraux, de mise à niveau ou de remplacement doivent être partagés par tous les copropriétaires.

De plus, comme l'explique M^e Bruno Bourdelin du cabinet d'avocats Therrien Couture Jolicoeur (TJC), spécialisé en droit de la copropriété, « les syndicats doivent conserver la destination originale de la copropriété, au moins maintenir la stabilité des services et des équipements, puisque ces facteurs contribuent à l'essence de la copropriété et ont contribué à forger la décision des acheteurs de devenir copropriétaires au sein d'un immeuble spécifique ». En d'autres termes, retirer un service central acquis et jugé essentiel léserait les copropriétaires. Imaginez si on ne réparait pas un ascenseur en panne ou la pompe de la piscine!

Changement de système, remplacement, mise à niveau ou réparation, peu importe : on parle de l'obligation de maintenir la destination de l'édifice et le niveau de services originalement acceptés par les copropriétaires au moment de l'achat.

NCV 30ans
Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté
Directrice administrative
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102
Cellulaire : 418 953-0610
marieclaud@ventilation-ncv.com
Sans frais : 1 800 567-5557
ventilation-ncv.com 

    RBQ-8109-4518-48

spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président
(Région) Montréal 514 788-9777
(Région) Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

Évaluation de bâtiments et d'équipements
Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

robert.plante@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

PARTOUT AU QUÉBEC



GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

! AVIS IMPORTANT

Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble et faire une étude du fonds de prévoyance.

La prévention des sinistres passe par un **BON CALENDRIER D'ENTRETIEN**.

- ✓ Air climatisé / Thermopompe
- ✓ Échangeur d'air
- ✓ Système de ventilation
- ✓ Conduits de sècheuses
- ✓ Systèmes de chauffage
- ✓ Nettoyage microbiologique
- ✓ Décontamination, désinfection
- ✓ Éradication des moisissures



AVANT



APRÈS



RousssoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

roussso.ca | info@roussso.ca

RBQ: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



Climatisation individuelle : bien faire ses devoirs de copropriétaire

À défaut de climatisation centrale, plusieurs options s'offrent aux copropriétaires qui souhaitent se doter d'un équipement de climatisation individuel. Les principales sont les climatiseurs muraux, les climatiseurs de fenêtre et les climatiseurs portables (avec conduit d'évacuation d'eau passant par la fenêtre).

Liste de vérification pour l'installation d'un climatiseur individuel

Avant même de commencer à magasiner son climatiseur, le copropriétaire doit :

- consulter la déclaration de copropriété;
- s'informer des règlements internes auprès du syndicat;
- aviser son syndicat de son intention.

Certaines restrictions sont fréquentes, comme l'interdiction des climatiseurs de fenêtre ou des normes précises encadrant :

- les appareils autorisés (marque, niveau sonore maximal de 50 décibels le plus souvent, grosseur);
- les processus d'installation (inspection, entrepreneurs certifiés, entretien obligatoire, etc.);
- les lieux d'installation tolérés (pas côté rue, pas sur la cour intérieure, cloisons antibruit sur les balcons, etc.);
- l'entretien des équipements dans les parties privatives et dans les parties communes à usage restreint, comme sur les balcons.

Si ces pratiques peuvent sembler restrictives de prime abord, elles visent à maintenir l'uniformité visuelle et la destination originale de l'immeuble.



GCD ÉNERGIE

SPÉCIALISTE EN INSTALLATION DE BORNE DE RECHARGE

- Service personnalisé selon vos besoins
- Étude de faisabilité
- Maximisation des subventions
- Service de consultation
- Installation de borne de recharge
- Projet clé en main
- Membre CMEQ
- Certification TESLA / CHARGEPOINT / CMEQ



Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

Avec notre solution la plus complète de prévention des dégâts d'eau

Saviez-vous que la majorité des sinistres en assurance habitation sont liés à des dégâts d'eau ?

Qu'il s'agisse d'un robinet qui fuit, d'un lave-vaisselle désuet ou d'un mauvais branchement de machine à laver, les causes sont nombreuses et celles-ci entraînent des coûts élevés en réparation. Il n'est donc pas surprenant de voir les frais d'assurance augmenter considérablement. Des enjeux auxquels font face plusieurs syndicats de copropriétés. Nous avons une solution : la prévention !

SERIE Notre système à son meilleur

- Détection et arrête les fuites d'eau pour prévenir les dommages. Soyez notifié aussitôt!
- Suivez l'état de votre équipement en temps réel sur vos appareils
- Jusqu'à 60 zones, capteurs illimités
- Notification lors d'un déplacement d'un capteur



**Avec installation certifiée

Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

- Administration centralisée sans frais pour les gestionnaires d'immeubles et les syndicats de copropriétés
- En coup d'œil, surveillez l'état de l'ensemble des équipements
- Production de rapports de statistiques sur les alertes
- Planification des installations de tout l'immeuble
- Propriétaires de notre technologie, nous pouvons personnaliser le produit et l'installation selon le type de besoins de l'immeuble
- Financement disponible
- Émission de certification d'installation pour tout l'immeuble



S'adapter aux besoins de nos clients et du marché avec des produits innovateurs, c'est notre priorité!

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  



Demandez une soumission

water-protec.com

« L'enjeu avec la climatisation individuelle est qu'il doit le plus souvent y avoir un compresseur à l'extérieur, sur les balcons. Ce qui est compliqué, c'est que ça fait du bruit, ça peut défigurer le bâtiment ou il n'y aura carrément pas d'espace, par exemple quand il n'y a pas de balcon. Puisque la climatisation est maintenant considérée comme essentielle, il va falloir trouver des solutions pour permettre aux copropriétaires d'améliorer leur qualité de vie dans le respect de celle de leurs voisins », explique David Ménassé, gestionnaire chez Équipe Propri-Gestion qui se spécialise en gestion de copropriété depuis 42 ans et qui détient un portefeuille de près de 150 copropriétés de toutes tailles dans le Grand Montréal.

LES DÉFIS ET LES RISQUES LIÉS À LA CLIMATISATION INDIVIDUELLE

Parfois, particulièrement pour les travaux liés à la climatisation et à la plomberie, les syndicats recommandent (ou imposent) aux copropriétaires une liste d'entrepreneurs certifiés et dûment assurés. Cette approche découle aussi des modifications réglementaires récentes à la *Loi sur les assurances en copropriété* (2020), en vertu desquelles un syndicat doit prouver la faute d'un copropriétaire en cas de réclamation pour sinistre dans une partie commune ou dans l'unité d'un autre copropriétaire.



SoluBéton
Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132 - Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
info@solubeton.com - Réparation de béton
www.solubeton.com - Installation de membranes pour fondations et balcons
R.B.Q. 5643-1299-01



Tapama GROUPE CONSEIL INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

Qu'on parle de mise à niveau de climatisation centrale ou d'ajout de climatisation individuelle par les copropriétaires dans leur unité, le mot d'ordre à l'intention des syndicats est le même : faire preuve de flexibilité et d'innovation pour trouver de nouvelles solutions aux enjeux techniques et climatiques.

Dans le même ordre d'idées, David Ménassé affirme que « des devis d'installation et d'entretien réalisés par un expert indépendant, le plus souvent ingénieur, en fonction de l'édifice, sont de plus en plus souvent offerts par les syndicats aux copropriétaires pour leur permettre de choisir l'entrepreneur de leur choix, qui devra s'engager à s'y conformer ».

En cas d'installation déficiente occasionnant des dommages à l'immeuble, « le syndicat devra identifier la cause spécifique du sinistre pour se retourner contre le copropriétaire qui n'aurait pas suivi les directives internes, ou encore se retourner contre l'entrepreneur du copropriétaire certifié qui n'aurait pas bien travaillé », précise M^e Bourdelin.

Enfin, l'entretien régulier est essentiel pour éviter les potentiels sinistres causés par des dégâts d'eau ou des problèmes électriques, par exemple. « L'entretien est parfois même obligatoire et pourrait être effectué par le syndicat, aux frais du copropriétaire et moyennant une surcharge pour les fautifs, par souci de sécurité collective et de prévention », prévient M. Ménassé.

Chose certaine, la climatisation ne fait plus partie des équipements ou des services de luxe en habitation. 



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9
T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 F 450 625-2781
davidmenasse@epgcondo.com www.epgcondo.com



PORTES et FENÊTRES

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN

pour tous vos travaux de restauration et de réparation de **PORTES et FENÊTRES**



 **REMPLACEMENT DE VITRES THERMOS**

 **COUPE-FROIDS ET MÉCANISMES**

 **CALFEUTRAGE**

 **INSERTION DE PORTES ET VITRAUX**

 **RÉPARATION DE RAMPES DE VERRE**

 **INSTALLATION ET REMPLACEMENT DE MIROIRS**

Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis
Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01 | info@bascoworld.com | bascoworld.com | membre 

ProTech IB

Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

ProTech IB est votre expert en génie du bâtiment et vous offre des solutions sur mesure pour tous vos besoins en génie-conseil.

EXPERTISE TECHNIQUE

- Certificat d'état d'immeuble
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Expertises d'enveloppe du bâtiment

OPTIMISATION DES COÛTS

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



ProTech IB – des conseils pour préserver votre investissement
6500, aut. Transcanadienne, bur. 400, Pointe-Claire QC H9R 0A5

514 992-3537 | www.protechib.ca | info@protechib.ca



Gestion des déchets en copropriété

Ce qu'il faut savoir

Ordures,
tri et recyclage,
local à poubelles,
entretien, règles
d'utilisation, etc.,
en copropriété, ce
n'est pas toujours
aussi évident qu'en
maison individuelle
de gérer des
ordures ménagères.



À QUI REVIENT la responsabilité de la collecte des ordures de ce secteur résidentiel : la ville ou les syndicats? Est-ce inclus dans les charges communes? Ou plutôt dans les taxes municipales?

En 2011, le gouvernement provincial a adopté la *Politique québécoise de gestion des matières résiduelles* qui privilégie l'application des 3RV : la réduction, le réemploi, le recyclage et la valorisation des matières résiduelles. L'élimination ultime (enfouissement ou incinération) étant le dernier recours.

Si le recyclage fait partie de notre quotidien depuis un certain temps déjà, le compostage est en train de devenir une pratique courante et de nombreux projets pilotes sont déployés dans des municipalités du Québec, notamment dans les immeubles multilogements. Mais est-ce si simple à implanter et à gérer en copropriété?

Toutes ces informations sont à découvrir dans cet article.

GESTION DES DÉCHETS ET DU RECYCLAGE : COMMENT ÇA FONCTIONNE EN COPROPRIÉTÉ?

En copropriété, ces charges servent principalement à couvrir des frais d'entretien d'un local pour les poubelles, de main-d'œuvre et d'énergie (électricité, climatisation). Que ce soit par un gardien, un concierge, ou tout employé ou prestataire de services qui serait mandaté par le syndicat, le local doit être régulièrement entretenu et les bacs ou conteneurs doivent être ramassés. Bien que ce soit une solution plus coûteuse, le syndicat peut faire appel à une entreprise extérieure pour assumer la sortie des déchets et l'entretien de ce local, et même du recyclage.

Les « frais de condo » des copropriétaires permettent de payer les dépenses communes liées au bon fonctionnement de l'immeuble, notamment la gestion des déchets et du recyclage. À cela s'ajouteront les taxes municipales (impôts fonciers) dont chaque copropriétaire doit s'acquitter et qui contribuent à payer le coût de prestation des services municipaux comme la collecte des déchets et du recyclage.

Selon les règlements municipaux en vigueur, le local doit être isolé du reste du bâtiment et avoir des caractéristiques résistantes au feu (un des principaux risques associés à l'entreposage de déchets), une bonne ventilation - voire climatisation au besoin. Plusieurs règles, techniques, sanitaires ou encore d'accès et d'utilisation, s'appliquent aussi et seront indiquées à la déclaration de copropriété.

Si les chutes à déchets sont présentes dans un grand nombre de copropriétés et facilitent la tâche, surtout dans les immeubles en hauteur, cela n'est pas toujours le cas dans les plus petits immeubles, et peut aussi varier selon l'année de construction de l'immeuble. Aujourd'hui, il est possible d'intégrer des chutes dites intelligentes à de nouvelles constructions : elles peuvent notamment faire le tri des matières, à l'appui d'une touche qui peut être située sur chaque étage. Cependant, dans les immeubles plus anciens, cela n'est pas aussi simple. Tel est le cas aux Verrières sur le Fleuve à L'Île-des-Sœurs, un complexe de cinq copropriétés, chacune munie de chutes à déchets. « Il n'est pas possible de faire en sorte de séparer les déchets du recyclage avec une chute uniquement (qui inclut une presse à rebuts) », indique Jan Towarnicki, directeur général des Verrières.

INFILTRATION MONTREAL
DETECTION DE FUITE D'EAU

Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement

Cause trouvée à 100%
Nous garantissons de trouver la source de l'infiltration. Expertise et diagnostic fiables permettant des réparations ciblées.

Sans Démolition
Nous trouvons la cause grâce à des instruments à la fine pointe de la technologie. Aucune démolition dans 99% des cas.

Tarif fixe
Service rapide et personnalisé avec un tarif fixe pour mieux contrôler vos coûts et limiter les mauvaises surprises. Rapport détaillé fourni dans les 24-48h suivant l'intervention.

514 742 5933
service@infiltrationmontreal.com

Impossible à adapter facilement aussi sans modifier la structure emmurée, à moins de modifications seulement en surface. « Les gens doivent descendre et aller porter eux-mêmes leurs bacs [bleus] de recyclage dans le stationnement. » Cela a un impact sur la qualité du tri, notamment, plus difficile à implanter dans les immeubles multilogements. De plus, il souligne également que les frais pour la main-d'œuvre sont importants : ce sont 25 à 30 bacs bleus par semaine qui peuvent être menés au bord de la rue pour la collecte.

LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS

La gestion des matières résiduelles représente également un grand défi pour les municipalités. *La Loi sur les compétences municipales* permet aux municipalités de gérer les matières résiduelles produites sur l'ensemble de leur territoire. Elles doivent s'assurer de remplir cette tâche en offrant des services de collectes des résidus domestiques ou ordures ménagères, des matières recyclables et des matières organiques (résidus verts).

En règle générale, c'est la municipalité qui détermine les bacs ou conteneurs, leur capacité maximale et leur nombre autorisé selon le type de logement; il en est de même pour les institutions, commerces et industries (ICI). Des cas d'exceptions sont possibles pour accommoder des familles plus nombreuses ou des multilogements.

Plusieurs villes québécoises et canadiennes ont déjà espacé les collectes toutes les deux semaines; toutefois, celles des résidences multilogements peuvent être effectuées deux fois par semaine, ou même une fois par semaine, comme c'est le cas entre autres à Blainville. Pour certaines nouvelles constructions, il arrive parfois que la gestion des matières résiduelles fasse l'objet d'une entente entre la Ville et le promoteur qui la prendra en charge : il s'engagera à les collecter et à les transporter dans les conteneurs à déchets installés dans un lieu indiqué par la Ville.

Dans certaines villes, les copropriétés divisées peuvent demander un retrait du service municipal de collecte des matières recyclables pour les gérer elles-mêmes, comme à Chambly.

Dans cet exemple, la copropriété doit signifier par écrit à la Ville que le service sera remplacé par un contrat de collecte privée avec un entrepreneur reconnu, lequel sera alors responsable de la collecte et du transport des matières résiduelles. La Ville pourra par la suite émettre un crédit équivalent à la tarification annuelle en vigueur. Parfois, les services d'une ville peuvent aussi aider à évaluer les besoins en copropriété et conseiller sur les meilleures pratiques de gestion des déchets.

Des mesures incitatives ou programmes existent aussi dans plusieurs villes québécoises pour soutenir les propriétaires de multilogements dans leurs efforts pour mieux gérer déchets et recyclage. Par exemple, à Québec, la Ville a mis en place un programme qui permet de financer une partie des frais de « l'achat ou la location d'un contenant compartimenté pour les matières recyclables et les ordures » pour les immeubles de plus de 12 logements qui n'ont pas la place nécessaire pour installer un conteneur à déchets et un conteneur de recyclage. Plusieurs villes ont des mesures similaires en place.

COLLECTE DE RÉSIDUS ALIMENTAIRES ET MULTIOGEMENTS

À l'heure actuelle, la collecte sélective de déchets et la revalorisation des matières résiduelles ne sont pas des exigences dans toutes les villes. Cependant, pour s'arrimer aux objectifs fixés par le gouvernement, ce n'est qu'une question de temps avant qu'elles doivent prendre des actions en ce sens.

À Montréal, la Ville a un objectif de revaloriser 70 % des matières résiduelles d'ici 2025. En plus d'avoir mis en place un projet pilote d'espacement de la collecte des ordures ménagères en début d'année,



Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com 2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201
www.gestiondelacapitale.com Québec QC G2C 1X1
418 624-1991



G.A.P. Immeubles inc.

Georges Fallah, Architecte
(514) 946 8807
Expert en Enveloppe du Bâtiment



E. Mail: g.a.p.immeubles@videotron.ca

Selon Jan Towarnicki, la collecte de résidus alimentaires peut s'avérer plus problématique en copropriété. Matières humides, accumulation, odeurs, risque additionnel pour la sécurité (incendie) et la salubrité de l'immeuble, dépenses supplémentaires en matière d'énergie et de matériel (effort humain, électricité et climatisation de la salle à déchets, ou gicleurs de plus dans les chutes, par exemple), aménagement supplémentaire pour le compost; les inconvénients sont multiples et les travaux peuvent être importants pour une modernisation. « Ce que l'on gagne en environnement, on risque de le perdre en électricité. »

la Ville mène aussi un projet de collecte de résidus alimentaires dans les immeubles résidentiels de neuf unités et plus, qu'ils soient en copropriété ou locatifs, situés au centre-ville et dans trois autres arrondissements, avec la vision d'élargir à l'ensemble de la métropole d'ici cinq ans. Les immeubles visés par ce projet recevront des bacs bruns, communs ou semi-enfouis pour l'extérieur, et chaque unité se verra offrir un bac de comptoir pour la cuisine; la Ville s'assurera de leur collecte.

Ce projet ambitieux présente plusieurs défis, à commencer par la volonté des résidents de changer de comportements et de pratiques, le développement de normes de compostage à définir et les changements qui devront être apportés aux règlements de l'immeuble et municipaux pour « forcer » jusqu'à un certain point la participation et le respect des nouvelles mesures...

Si l'on vise dorénavant un objectif « zéro déchet », il n'en demeure pas moins qu'il faut encore davantage travailler en amont pour réduire la consommation et les matières à recycler (surtout quand il est question de suremballage) et s'assurer que l'ensemble des immeubles d'un territoire pourront se conformer à ce virage incontournable. Bien que nous soyons tous conscients de l'importance des 3RV, il faudra certainement compter pendant un long moment encore sur la bonne volonté et sur la participation de chacun pour que se concrétise la transition écologique à l'échelle de nos villes et de la province. □

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cogocable.ca

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

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

- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l'actif
- Carnet d'entretien

COSSETTE & TOUCHETTE inc.

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



cossettetouchette.com

Votre solution en gestion immobilière.

Services de gestion immobilière dans le Grand-Montréal, sur la Rive-Sud et la Rive-Nord.

Service urgence 24/7

Service personnalisé

Disponibilité

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7

IMMOPLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial



Sans frais

1 855-619-6174

Grand-Montréal

450 619-6174



Courriel

info@immoplex.com



Site internet

www.immoplex.com



LA SOLUTION pour les assemblées générales connectées



UNE PLATEFORME COMPLÈTE



SOLUTION SÉCURISÉE



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

1 514 600.2006
info@ag-connect.ca
ag-connect.ca

APPROUVÉ
PLUS DE 2000
ASSEMBLÉES réalisées et
150 000 copropriétaires

Suivez-nous !





Que faire quand les opérateurs de téléphonie veulent votre toit!

Le paysage urbain est peuplé d'une multitude de tours de télécommunications et d'antennes de téléphonie.

SI DEPUIS UNE dizaine d'années leur nombre a explosé en raison d'une augmentation de la circulation sur les réseaux sans fil, associée aux téléphones intelligents, aux tablettes et autres objets connectés, la venue du réseau 5G nécessitera aussi de multiplier les points de relais pour assurer son déploiement.

Pour le moment, le déploiement de la technologie 5G semble se faire plutôt de concert avec les municipalités, sous la forme de projet pilote comme c'est le cas à Montréal où environ 200 antennes seront déployées au centre-ville (principalement sur du mobilier urbain). Cependant, selon leurs besoins, des opérateurs peuvent tout de même solliciter des propriétaires ou gestionnaires d'immeubles pour tenter de louer un espace pour installer une

antenne-relais, généralement sur le toit, mais aussi sur le terrain si l'espace le permet. À noter : tout l'aspect réglementaire est pris en charge par l'opérateur qui fera les démarches requises, donc pas de soucis de ce côté.

Concrètement, une antenne-relais est un émetteur-récepteur d'ondes radio qui comporte une ou plusieurs antennes, obligatoirement installées en hauteur sur un support. C'est le maillage de stations de base en réseau (antennes-relais) qui constitue les réseaux des opérateurs de téléphonie mobile pour permettre de couvrir un territoire donné. L'installation d'antennes-relais a pour but d'étendre la couverture, d'améliorer le déploiement, de renforcer le réseau ou de proposer de nouveaux services.

Beneva le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

- Des protections adaptées
- Un prix compétitif
- La possibilité d'opter pour un contrat de 24 mois
- Un service de réclamation disponible 24 h sur 24, 7 jours sur 7
- La liberté de payer en plusieurs versements sans frais
- L'assurance protection juridique des entreprises à prix abordables

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148
assurancefrancesauve.com

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages, distributeur autorisé de La Capitale assurances générales inc. © 2022 Beneva. Tous droits réservés.
M^oLe nom et le logo Beneva sont des marques de commerce déposées et utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva

COPROPRIÉTÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION

Un jour donc, quelqu'un cogne à la porte de votre copropriété : « Votre toit nous intéresse! » Votre immeuble a été ciblé comme lieu de prédilection pour l'installation d'une future antenne (ou antenne-relais) et l'opérateur souhaiterait officialiser une entente.

Que faire? À quoi peut-on s'attendre d'une telle démarche? Promesse de revenus additionnels pour la copropriété ou d'avantages pour les copropriétaires (ligne téléphonique moins chère, télévisions ajoutées à la salle de sport, par exemple), si l'offre semble alléchante financièrement, n'en soyez pas moins vigilant. Il faudra certainement négocier et... s'armer de patience.

L'offre peut être pertinente et avantageuse pour une copropriété, et tout le contraire pour une autre. Avant de dire « oui », voici certains éléments à considérer.

ENTENTE AVEC UNE ENTREPRISE DE TÉLÉCOMMUNICATION : COMMENT ÇA FONCTIONNE

D'abord, en tant que gestionnaire, il faut savoir que si une entreprise de téléphonie est intéressée par votre immeuble, c'est d'abord et avant tout en raison de la portée de leurs antennes et de la situation géographique de votre propriété. Cela sera d'autant plus vrai avec la portée du 5G qui est moins grande et nécessitera davantage d'antenne ou point de relais.

L'expert en télécommunication Yves Chabot, aujourd'hui à la retraite, y va d'entrée de jeu d'une première réflexion pour les gestionnaires, syndicats et copropriétaires : c'est un pensez-y-bien. « Demandez-vous si vous en avez vraiment besoin. »

Celui qui s'est occupé également pendant une dizaine d'années du syndicat à la copropriété Le Montérégien - il en a assumé la vice-présidence puis la présidence - parle d'expérience assez récente...

« Ils viennent vous voir, car cela fait leur affaire », souligne Yves Chabot. Il enchaîne tout de suite avec un avertissement : selon son expérience, le bail de location de l'espace sera au seul avantage de l'opérateur. Et les négociations peuvent être de longue haleine : trois ans dans ce cas-ci; une entente n'était toujours pas conclue lorsqu'il a quitté ses fonctions au sein du syndicat.

Si l'attrait est un revenu supplémentaire, il recommande de bien faire le calcul et ce que cela représente pour chaque copropriétaire en plus d'évaluer les risques et les inconvénients qui peuvent s'ensuivre, comme la perte d'espace sur le toit, de possibles dommages à la toiture, des restrictions si des réfections sont prévues ou requises, ou même la responsabilité engagée par le syndicat si des dommages sont causés dans une unité.

Pour sa part, Étienne Grenier se veut plutôt rassurant. L'expert-conseil en bâtiment et fondateur de l'entreprise MABEG travaille régulièrement avec des opérateurs de téléphonie en prévision de l'installation de telles antennes, en effectuant des inspections préliminaires ou non invasives des toitures. Il mentionne, qu'en 25 ans d'expérience, très rares ont été les installations mal faites. « L'expertise au préalable permet de déterminer, tant pour les assureurs du syndicat que pour ceux des opérateurs, si une installation est possible et si les composantes du toit peuvent bien recevoir une antenne et tous les équipements requis (antennes, abris ou *shelter*, chemins de câbles, etc.), souligne-t-il. Il y a certains éléments auxquels il faut faire attention, comme la profondeur du perçage du béton ou la fluidité du drainage, ou des considérations comme le ralentissement d'un projet de rénovation, par exemple, mais sinon il n'y a pas de grandes craintes à avoir. »

Il ajoute que les opérateurs (au Québec, il s'agit principalement de Bell, Vidéotron, Telus et Rogers) suivent tous les mêmes standards d'installation et que, en cas de problème (après expertise et installation), tous les frais de travaux de réparation seront à la charge de l'entreprise - une clause qui

doit assurément être dans le contrat ou bail de location. Bien lire les contrats est évidemment une nécessité!

BAIL : VALEUR MARCHANDE

Le bail concerne la location d'espaces sur le toit et dans un abri d'équipements afin d'y installer les antennes, le câblage et les équipements afférents aux antennes. Lorsque l'antenne est au niveau du sol, on parle plutôt d'un contrat de location de terrain. Ces documents vont inclure les détails sur la quantité d'espace loué, les méthodes d'installation et les procédures de mise à niveau qui permettent au locataire d'opérer sur le site selon les besoins, tout en protégeant le bâtiment du propriétaire.

La valeur ou le prix de location peut être cependant un peu difficile à déterminer pour le gestionnaire. « De plus en plus, et avant

tout, on vous demande d'accepter une entente de non-divulgaration. Il est alors difficile de comparer avec ce qui est installé ailleurs ou sur une autre copropriété », indique Yves Chabot. À noter qu'habituellement les fournisseurs requièrent l'exclusivité du site; donc des discussions avec un autre opérateur ne seront pas possibles.

Si la juste valeur marchande d'un bail est généralement déterminée par l'importance de l'emplacement pour le réseau de l'opérateur, ou la valeur de la couverture fournie par l'emplacement, l'offre peut de toute évidence varier selon l'opérateur. À titre d'exemple, une copropriété voisine obtient un bail de location pour 10 000 \$ par année, tandis que l'offre que vous recevrez est plutôt de 8 000 \$ annuellement. Pour une copropriété de 100 copropriétaires, cela représente un retour de 6 \$ par mois par unité.

« En considérant le temps et l'énergie qui seront investis, ce n'est pas un gain extrêmement important, mentionne Yves Chabot. De plus, si le bail est d'une durée plutôt courte, il faut penser à son renouvellement et à la négociation qui reprendra; si le montant de la location est plus élevé, il faut s'attendre à ce que le bail soit à plus long terme aussi. Encore une fois, il faut ramener au nombre de copropriétaires et se demander s'il y a autre chose que je peux mieux administrer pour faire cette économie. »

Bref, il y a plusieurs considérations dont il faut tenir compte avant d'accepter d'héberger une antenne de télécommunication. Il faut s'assurer aussi de bien informer les copropriétaires et de faire une évaluation complète des avantages et possibles risques pour votre copropriété. Pour certains, le jeu pourrait peut-être en valoir la chandelle... □

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

Gestion Corev offre un service
de gestion complet et personnalisé,
adapté à vos besoins.

www.gestioncorev.com



9250 Boul l'Acadie suite 205, Montréal, Qc H4N-3C5

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7

Syndicat de copropriétaires

À QUAND LA PROFESSIONNALISATION DES GESTIONNAIRES?

Lors de la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994, le législateur a introduit dans notre droit une notion nouvelle directement inspirée de la loi française, un « syndicat de copropriétaires », doté de la personnalité juridique.

CETTE ENTITÉ s'est alors vu confier comme principales missions l'entretien et la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes, ainsi que la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble et à la copropriété.

Contrairement à la France, cependant, le Québec n'a pas choisi d'introduire aussi la fonction de syndic dans notre système de droit. Il a plutôt opté pour un modèle corporatif et a réparti les pouvoirs décisionnels du syndicat entre deux composantes : un conseil d'administration, dont les membres sont considérés comme mandataires du syndicat et sont appelés à gérer ses affaires de façon continue, et une assemblée des copropriétaires, qui se réunit au moins une fois l'an, mais qui ne dispose pas de pouvoirs étendus, contrairement à ce qui prévaut en France.

Notre législateur a cependant prévu la possibilité pour les membres du conseil d'administration d'alléger plus ou moins leur charge de travail, en déléguant l'administration courante du syndicat à un « gérant », choisi ou non parmi les copropriétaires. Mentionnons, d'une part, que le fait de confier certaines tâches administratives à un gérant ne diminue en rien la responsabilité des administrateurs. D'autre part, l'article 1085 C.c.Q. précise que le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, sans fournir plus de détails.

Or, après plus de 25 ans, force est d'admettre qu'un flou persiste autour de cette notion de « gérant » et que la grande majorité des copropriétaires et administrateurs parlent plutôt d'un « gestionnaire », quand il est question de s'adjoindre les services d'une personne ou d'une entreprise de gestion immobilière. Et au-delà de cette sémantique, il y a également lieu de reconnaître que d'importantes lacunes existent, de façon générale, parmi ces fournisseurs de services, alors que la protection du public vivant en copropriété exigerait qu'une dose de professionnalisme y soit insufflée.



La grande majorité des administrateurs de syndicat agissent de manière bénévole et, en dépit de leur bonne volonté, ne possèdent souvent aucune connaissance concrète en matière de gestion d'un patrimoine immobilier, alors que le système leur impose de lourdes responsabilités et un fardeau de plus en plus complexe. À preuve la quantité importante de copropriétés confrontées à des démissions d'administrateurs et à l'absence de candidats se portant volontaires pour occuper ces postes. Or présentement, faire appel à un gérant ou à un gestionnaire ne règle pas automatiquement tous les problèmes. De ce côté-là aussi, on relève d'importantes lacunes.

Bon nombre de personnes et d'entreprises offrent des services de gestion immobilière soit à des syndicats de copropriétaires, soit à des propriétaires d'immeubles locatifs. Or, même si certains d'entre eux sont appelés à gérer des budgets d'exploitation considérables et à poser des gestes lourds de conséquences, force est de constater une absence de tout mécanisme de contrôle de qualité des services offerts et de mesures garantissant leurs prestations,

LJT

AVOCATS LAWYERS

FIER DE NOS AVOCATS QUI REPRÉSENTENT L'EXPÉRIENCE ET LA RELÈVE

L'ÉQUIPE DE COPROPRIÉTÉ



Me Yves Papineau



Me Maxime Laflamme-Leblond



Me Philippe Gagnon-Marin



Me Karl Michel



Me Frédéric Savoie

FAITES AFFAIRE AVEC LES RÉDACTEURS DU DROIT EN COPROPRIÉTÉ



Disponibles chez Wilson Lafleur

www.wilsonlafleur.com

Affaires et acquisitions - copropriété - Litige civil, commercial et familial
Droit du travail - Financement - Technologies - Droit Commercial
Communications et marketing - Successions - Immobilier et construction
Propriété intellectuelle Protection des renseignements personnels
Vie privée et accès à l'information

 (514) 842-8891

 <https://www.ljt.ca>

 [ljt_avocats_lawyers](https://www.instagram.com/ljt_avocats_lawyers)

 [LJT Avocats Lawyers](https://www.linkedin.com/company/ljt-avocats-lawyers)



Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Nous vous offrons toute la gamme de services qui vous sont nécessaires, dont :

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Recouvrement de charges communes
- Représentation
- Formation adaptée à vos besoins

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

**3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

que ce soit une formation obligatoire préalable à l'obtention d'un permis d'exercice, des obligations en matière d'éthique et de déontologie, ou un régime d'indemnisation, advenant malversation, faute lourde ou erreur grossière.

LES TÂCHES D'UN GESTIONNAIRE

Les tâches d'un gérant (ou d'un gestionnaire) de copropriété varient énormément selon les besoins et les circonstances particulières à chaque syndicat. Ces tâches peuvent être limitées à l'une ou l'autre des charges suivantes, soit administratives, financières ou d'intendance, ou encore englober les trois, selon le cas.

Les tâches administratives peuvent inclure notamment la préparation de rapports d'exploitation, de dossiers de secrétariat et d'assurances, ainsi que l'ensemble des documents requis pour la tenue des assemblées de copropriétaires et des réunions du conseil d'administration.

Les tâches financières peuvent comprendre la tenue des livres comptables, la conciliation bancaire, la préparation du budget, la perception des charges communes (incluant les contributions aux fonds de prévoyance et d'autoassurance), pour ne nommer que celles-là. Lorsqu'une copropriété compte un grand nombre de copropriétaires, cela peut devenir une tâche très lourde et impliquer la manipulation d'importantes sommes d'argent.

Quant aux fonctions d'intendance technique reliées à l'entretien de l'immeuble, elles concernent la tenue du carnet d'entretien et des études du fonds de prévoyance, l'analyse et l'octroi de contrats aux fournisseurs, la préparation de soumissions et offres de service et diverses autres tâches connexes visant l'entretien ou la conservation de l'immeuble.

Toutes ces tâches requièrent d'un gérant ou gestionnaire des connaissances et de la compétence, ainsi que du tact et de l'entregent. Or présentement, n'importe qui, ou presque, peut s'improviser gestionnaire de copropriété. Il n'existe au Québec aucune exigence en matière de permis, aucune obligation en matière de formation ou de maintien des acquis, aucun organisme réglementaire pour superviser, voire sanctionner les prestations, aucune norme ou aucun mécanisme de contrôle de qualité ou d'indemnisation.

Certes, le législateur a introduit récemment l'obligation pour les syndicats de souscrire une assurance responsabilité civile couvrant le « gérant », mais cette exigence suffit-elle à protéger adéquatement les copropriétaires, voire des tiers? Il est permis d'en douter, compte tenu notamment des limitations et exclusions que comportent habituellement les contrats d'assurance.

DES DEMANDES NOMBREUSES ET RÉPÉTÉES

Ce n'est pas d'hier que les intervenants du milieu formulent des demandes afin d'améliorer la qualité de la gestion des copropriétés et de mettre en place des mesures de contrôle, notamment en

CHRONIQUE JURIDIQUE:

À QUAND LA PROFESSIONNALISATION DES GESTIONNAIRES?

obligeant les administrateurs de syndicats et les gestionnaires de suivre des cours de formation, comme l'exige maintenant l'Ontario.

Le RGCC prône depuis sa création la nécessité d'encadrer la fonction de gestionnaire de copropriété, alors que des représentations ont été maintes fois formulées auprès du gouvernement québécois, pour qu'il mette en place diverses mesures, conditions et exigences requises pour l'octroi et la conservation de permis pour occuper cette fonction.

En juin 2018, madame Lise Thériault, ministre responsable de la Protection des Consommateurs et de l'Habitation, déposait à cet effet le projet de loi 401 visant notamment la préservation et la saine gestion du parc immobilier en copropriété divise. Ce projet de loi aurait introduit un nouvel article 1085.1 au *Code civil du Québec*, se lisant comme suit : « Toute personne qui exerce le métier de gérant de copropriété doit être membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement ou avoir complété avec succès une formation reconnue par ce règlement. Dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une fiducie, cette condition s'impose alors aux personnes physiques qui exercent pour son compte les fonctions de gérance.

« Le règlement peut assujettir l'exercice des fonctions de gérant de copropriété à d'autres conditions ou en permettre l'exercice à des conditions différentes et préciser les modalités d'exercice de ces fonctions. »

Bien que perfectible à bien des égards, l'introduction d'un texte de ce genre aurait constitué un pas dans la bonne direction. Or, cet article n'a jamais été sanctionné puisque le projet de loi 401 est mort au feuilleton, à l'expiration de la session parlementaire précédant les élections. Et le projet de loi 16, qui visait à remplacer le projet de loi 401, ne contenait plus le texte ci-dessus. En fait, le projet de loi 16, sanctionné en janvier 2020, ne comportait aucune mesure spécifique concernant les compétences requises pour effectuer de la gestion de copropriétés divisées.

De telles mesures nous apparaissent toujours nécessaires pour assurer une protection adéquate du public en copropriété divise, comme on en retrouve dans plusieurs provinces canadiennes.

CE QUI SE FAIT DÉJÀ AILLEURS

En Ontario, à titre d'exemple, la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominium* impose aux entreprises et aux individus qui opèrent en matière de gestion de copropriétés de détenir un permis délivré par l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) pour être autorisés à offrir leurs services. Cet organisme tient un registre public des gestionnaires et sa mission vise à assurer que seules les personnes qualifiées ayant suivi les cours de formation obligatoires exercent dans le domaine. L'Ontario prévoit une période de stage obligatoire, sous forme de permis restreint, permettant à son titulaire d'offrir des services de gestion uniquement sous la supervision d'un pair titulaire d'un permis régulier. Outre ces dispositions, l'Ontario a aussi doté cet organisme de pouvoirs de contrôle et de supervision des détenteurs de permis, qui sont soumis

à un code de déontologie et peuvent faire l'objet de plaintes entendues par un comité de discipline.

En Alberta, le Residential Property Manager Industry Council a notamment établi des normes d'admissibilité et des exigences pour obtenir un permis d'exercice de gestionnaire. Des examens de formation à la licence, portant entre autres sur les principes fondamentaux de la gestion de copropriété et la pratique de cette gestion, devront avoir été réussis d'ici le 1^{er} décembre 2022.

En Colombie-Britannique, tout gestionnaire de copropriété (appelées *strata*) doit être titulaire d'un permis d'exercice renouvelable tous les deux ans, sauf les propriétaires de lot effectuant de l'autogestion. C'est le British Columbia Financial Services Authority (BCFSA), une agence gouvernementale assimilable à notre AMF et à l'OACIQ, qui a la responsabilité de superviser et réglementer tout le secteur des services financiers, ce qui comprend les courtiers immobiliers et les gestionnaires de copropriété. Là aussi, des cours de formation sont obligatoires, ainsi que de la formation continue, et les gestionnaires sont soumis notamment à des règles de déontologie.

Ne serait-il pas temps que le Québec emboîte le pas en ce sens? □

NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT ET DE LA COPROPRIÉTÉ

Inspection - Expertise légale
Carnet d'entretien - Fonds de prévoyance
Préréception - partie commune



AGRÉE
RGCC
FONDS DE
PRÉVOYANCE

Sans frais : 1-855-595-1265
nivoex.com

Vos conseillers juridiques en matière de copropriété

Notre équipe du droit de la copropriété assiste les syndicats de copropriétaires, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés, autant divisés qu'indivisés, pour tous leurs besoins juridiques.

Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés et de qualité.

- Assemblées de copropriétaires
- Assurances
- Conseils juridiques et d'affaires
- Déclaration de copropriété
- Formations spécialisées
- Gestion des plans de garantie
- Médiation et arbitrage
- Recouvrement de charges communes
- Vices cachés et de construction



Le sens des valeurs.

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupetcj.ca

1 855 633.6326

communications@groupetcj.ca

Nos bureaux sont situés à Brossard, Laval, Montréal, Québec, Saint-Hyacinthe et Sherbrooke.



LES DISPOSITIONS SUR LA CONSTITUTION D'UN FONDS D'AUTOASSURANCE EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE SONT MAINTENANT EN VIGUEUR

Le projet de loi 141, ou *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (LQ 2018, c. 23), a été sanctionné en juin 2018 créant, entre autres, l'article 1071.1 du *Code civil du Québec*.

LE TOUT a été suivi de l'adoption, en avril 2020, du *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées*. Les changements comprennent la mise en place d'un fonds d'autoassurance, l'assurance responsabilité civile obligatoire pour les copropriétaires, la création d'unités de référence et la valeur de reconstruction. Certaines des dispositions de ce règlement n'entraient en vigueur que plus tard, notamment celle de garnir et de maintenir un fonds d'autoassurance, laissant de fait aux syndicats de copropriétaires une marge de manœuvre de deux ans pour s'assurer que la copropriété est conforme. Dans un contexte de hausses importantes des franchises d'assurance, cela était devenu une nécessité.

Ainsi, depuis le 15 avril 2022, soit 24 mois après la date de publication du Règlement, les syndicats de copropriétés divisées ont maintenant l'obligation de cotiser à un fonds d'autoassurance et de prévoir cette cotisation annuellement. Ils ont jusqu'au 15 avril 2024 pour s'y conformer.



Voici un rappel des informations importantes à propos du fonds d'autoassurance.

QU'EST-CE QUE LE FONDS D'AUTOASSURANCE?

Le fonds d'autoassurance représente le changement majeur que la législation introduit et est destiné à être utilisé comme un fonds pour couvrir les différentes franchises d'assurance (déductibles) à acquitter à la suite d'un sinistre. Il est la propriété et la responsabilité du syndicat - il doit s'assurer de percevoir et de verser les cotisations des copropriétaires au fonds d'autoassurance -, bien que ce soit le conseil d'administration qui fixe la contribution des copropriétaires. Ce fonds ne peut être utilisé à d'autres fins que celles prévues par la loi.

Ainsi, selon le nouvel article 1071.1, ce fonds doit être constitué par le syndicat, être liquide et disponible à court terme (le syndicat doit pouvoir y accéder rapidement en cas de sinistre), et être affecté :

- au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat;
- à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

« Auparavant, lors d'un sinistre, les syndicats avançaient le montant des dépenses puis se retournaient vers les copropriétaires pour récupérer les sommes, mais généralement en empruntant les liquidités au fonds de prévoyance ou en faisant un appel de fonds spécial, souligne David Ménassé, gestionnaire chez Équipe Propri-Gestion. Et le temps requis pour se faire rembourser pouvait être assez long. »

LES DISPOSITIONS SUR LA CONSTITUTION D'UN FONDS D'AUTOASSURANCE EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ DIVISE SONT MAINTENANT EN VIGUEUR

Le fonds d'autoassurance représente donc une protection additionnelle, tant pour le syndicat que pour l'ensemble des copropriétaires, et permet au syndicat de payer les franchises prévues en cas de sinistre, et ainsi d'éviter de percevoir des cotisations extraordinaires aux copropriétaires pour répondre à une urgence ou à un imprévu.

À moins d'être explicitement énoncés, les risques qui sont considérés comme couverts par l'assurance de la copropriété sont précisés dans le Règlement.

À titre de rappel, voici la liste de risques prévus à l'article 4 du Règlement :

« Les risques qu'un contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat de copropriétaires doit couvrir conformément au troisième alinéa de l'article 1073 du *Code civil* sont les suivants : le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance. »

QUEL MONTANT DOIT S'Y RETROUVER?

À l'instar du fonds de prévoyance, le fonds d'autoassurance fait partie des charges communes de la copropriété. Les sommes à y verser sont établies en fonction du montant de la franchise au contrat d'assurance; conformément à l'article 2 du Règlement, sa valeur doit atteindre le montant de la plus haute franchise en cas de sinistre, parmi toutes les couvertures d'assurance de la copropriété.

Le Règlement précise les modalités suivantes :

« 1^o lorsque la capitalisation du fonds est inférieure ou égale à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires, la contribution est égale à la moitié de cette franchise;

« 2^o lorsque la capitalisation de ce fonds est supérieure à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, la contribution est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et la capitalisation de ce fonds;

« 3^o lorsque la capitalisation de ce fonds est supérieure ou égale à la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, aucune contribution n'est requise. »



RE/MAX
RE/MAX ROYAL JORDAN INC.
Agence immobilière



Denis Gendron
Denis Gendron,
courtier immobilier Inc.

Courtier immobilier
Résidentiel
et commercial

 **Qualité Service Efficacité Résultat**

Cellulaire : 514 713-6033 Bureau : 450 455-5747
denis@denisgendron.ca

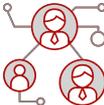
21, boul. de la Cité des Jeunes Est, # 100,
Vaudreuil-Dorion Qc J7V 0N3



GESTION IMMOBILIÈRE / **sergic**



Près de **15** ans
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

 info@sequoias.ca

 +1 514-564-2200

www.sequoias.ca

Par ailleurs, si ce fonds devait être utilisé, et que plus de la moitié de sa valeur devait y être retranchée, un syndicat a deux ans pour le renflouer. Cependant, si le montant prélevé est moindre que la moitié du montant total à capitaliser, la période pour le renflouer est d'un an.

En guise d'avertissement, David Ménassé soutient qu'en tout temps, la moitié du fonds devrait être disponible. À défaut, cela pourrait compliquer les renouvellements des contrats d'assurance, sans toutefois rendre la tâche impossible a priori.

Finalement, également selon l'article 2 :

« la contribution minimale des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divise au fonds d'autoassurance constitué en vertu de l'article 1071.1 du *Code civil* s'établit annuellement lors de la détermination des sommes à verser au fonds de prévoyance [...] ».

Les montants à cotiser au fonds d'autoassurance sont donc calculés annuellement, au même moment que les cotisations au fonds de prévoyance. Il est dès lors utile de calculer les contributions au fonds d'autoassurance lors de la présentation du budget annuel. À noter que si le montant de la franchise augmente, il faudra ajuster les cotisations au fonds d'autoassurance au prochain budget annuel pour refléter cette hausse.

PLAFONNEMENT DES COTISATIONS

Un autre projet de règlement, qui modifie le *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées*, prévoit que les syndicats de copropriétaires peuvent (pourront) limiter la capitalisation du fonds à 100 000 \$, et ce, même si la franchise est supérieure à ce montant.

Lorsque ce règlement sera adopté, il modifiera également l'article 2 du Règlement en y ajoutant l'alinéa suivant :

« Toutefois, lorsque la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance établie en application des paragraphes 1^o et 2^o du premier alinéa a pour effet de porter la capitalisation de ce fonds à plus de 100 000 \$, cette contribution peut être réduite de façon à ce que la capitalisation de ce fonds atteigne au moins 100 000 \$. »

L'entrée en vigueur de cette modification au Règlement était aussi prévue pour le 15 avril 2022, en même temps que les autres mesures liées au fonds d'autoassurance, mais elle ne l'est toujours pas.

Il convient donc de suivre le mode de calcul prévu par la loi, c'est-à-dire que le montant de la contribution correspond ainsi à la franchise la plus élevée du syndicat, sans tenir compte de celles prévues pour un tremblement de terre ou une inondation, si ces protections sont prévues au contrat d'assurance. La franchise pour les dégâts d'eau est incluse dans le calcul - celle-ci est en général la plus élevée, donc une bonne indication du montant à prévoir au fonds d'autoassurance. Le RGCQ propose aussi un outil de calcul des cotisations au fonds d'autoassurance, en ligne, en vue d'optimiser les cotisations à celui-ci (réservé aux membres). □

RBQ 5742-32-87-01



**ODYSSEE
AQUATIQUE**
SPÉCIALISTES DANS
LA GESTION DE PLANS D'EAU



PISCINES - SPAS - FONTAINES

- Service d'entretien personnalisé
- Réparation et rénovation
- Analyse Microbiologiques et chimiques
- Livraison de produits chimiques
- Consultation - Formation
- Service de surveillance sauveteur
- Système automatisé pour traitement d'eau
- Spécialiste en revêtement époxy
- **Conception et construction (Nouveauté 2021)**

Nous adaptons nos services à vos besoins

www.odysseeaquatique.com

450 680-1698

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

450 430-3663 | 1 877 304-3660 | www.toiturespme.com



Fitzback
GESTION • CONCIERGERIE • SÉCURITÉ

Michel Fitzback
Président
michel@fitzback.ca

7411, St-Hubert, Montréal, Québec H2R 2N4
Tel: 514-334-4114
www.fitzbackservices.com

POUR QUE LA SAISON ESTIVALE NE RIME PAS AVEC CASSE-TÊTE DES VÉLOS EN COPROPRIÉTÉ

QUELQUES SOLUTIONS DE RANGEMENT ET CONSEILS PRATIQUES

DE PLUS EN PLUS de personnes ont recours au vélo pour se déplacer. Son utilisation se répand en tant que moyen de transport doux, non polluant et permettant de faire de l'exercice physique. Ce phénomène est facilité, entre autres, par le développement des infrastructures et l'aménagement urbain axé sur le développement orienté vers le transport en commun (TOD - *Transit Oriented Development*). Sans oublier un regain de popularité plus récent, en partie attribuable à la pandémie de la COVID-19.

En 2020, selon le sondage *L'état du vélo au Québec* de Vélo Québec (l'organisme compile des données tous les cinq ans pour obtenir un meilleur portrait de l'utilisation du vélo pour le transport et le loisir), ce sont 4,7 millions de Québécois qui font du vélo; de mai à octobre, le nombre d'utilisateurs hebdomadaire est stable à 2,7 millions. L'année 2020 a aussi été une année record pour les ventes de vélo : les Québécois auraient acheté 950 000 bicyclettes, toujours selon les données de l'organisme, joueur de premier plan dans le paysage cycliste québécois depuis 50 ans.



Contrairement à la France où la loi oblige depuis 2012, pour les immeubles neufs, d'intégrer la création d'un local à vélos (pour les édifices plus anciens, cette solution peut aussi être proposée en assemblée), au Québec, chaque copropriété choisit l'avenue qui convient le mieux à ses résidents.

Les adeptes du vélo sont donc de plus en plus présents sur les routes et dans les villes. Cycliste d'été ou de toutes les saisons, faire du vélo en ville signifie pouvoir le garer en rentrant chez soi.

Les logements collectifs n'ont pas toujours été conçus initialement pour cet usage, suscitant aujourd'hui encore certaines interrogations. Peut-on garer son vélo dans les parties communes? Peut-on ranger son vélo sur son balcon ou dans son unité? Qu'en est-il des déplacements dans la copropriété même? En effet, traîner son vélo - particulièrement un vélo électrique - jusqu'au 8^e étage n'est pas évident, alors que stationner à l'extérieur peut augmenter les risques de vol, de dégradation ou de vandalisme.

Pour éviter les potentielles sources de conflits, plusieurs solutions peuvent être envisagées par les gestionnaires de copropriété pour faciliter la coexistence avec les vélos, en toute sécurité.

PISTE DE SOLUTION, EXEMPLE DE SUPPORTS À VÉLOS ET CONSEILS

Stationnement intérieur, espaces de rangement (*lockers*), casier sécurisé, la gestion et l'entreposage (remisage ou rangement) des bicyclettes en copropriété est généralement un point inscrit à la déclaration de copropriété ou dans le règlement de l'immeuble - à lire attentivement donc pour ne pas faire de faux pas!

De manière générale, le règlement de copropriété interdit l'encombrement des parties communes. Il peut donc être strictement interdit de ranger son vélo dans les corridors, le hall d'entrée ou le local à poubelles. Certaines personnes peuvent encore ranger leur vélo chez elles, mais c'est une solution peu pratique.

Aux Verrières sur le Fleuve, un complexe de cinq immeubles de copropriétés à L'Île-des-Sœurs, les règles sont très claires. « Nous avons un règlement qui prévoit un support dans le stationnement intérieur, au mur ou sur le côté intérieur, pour éviter de nuire en ayant le vélo au sol », indique Jan Towarnicki, directeur général des Verrières depuis une trentaine d'années. Il précise que le vélo est sécurisé, peut être cadenassé, et que cela contribue à maintenir les lieux propres et sécuritaires. Les vélos ne peuvent pas, dans cet exemple, être transportés en ascenseurs, ni entreposés dans l'appartement ou laissés dans les aires communes ou les corridors.

VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ

1 877 860-1412
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM
GAUDREAUASSURANCES.COM



Gaudreau
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion
Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance
Comptabilité
Gestion de projets
Consultation auprès de syndicats
en difficulté

HPDG

associés inc

Tél.: 514 276-8717
Télécopieur : 514 276-8797
info@hpdg.ca / www.hpdg.ca
405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, Qc
H3N 1M3

CHRONIQUE BÂTIMENT : POUR QUE LA SAISON ESTIVALE NE RIME PAS AVEC CASSE-TÊTE DES VÉLOS EN COPROPRIÉTÉ

Pour s'assurer de répondre adéquatement à la demande, tout en respectant les règles établies, voici quelques pistes de solution* qui peuvent être mises en place en copropriété soit à l'usage exclusif des résidents (généralement à l'intérieur) ou dans les espaces extérieurs pour les visiteurs. Le choix se fera selon l'espace disponible et le nombre de places requises.

- 1. Crochet :** utilisé en stationnement intérieur. Il s'installe au mur ou au plafond et supporte un vélo. Avantage : faible encombrement. Inconvénient : accrochage parfois difficile et salissant.
- 2. Support mural :** utilisé en façade, il s'installe sur le mur et sa capacité de support varie selon la longueur du modèle. Avantage : très faible encombrement. Inconvénient : faible capacité.
- 3. Poteau :** ancré dans le béton, ce support sera utilisé en façade ou sur le trottoir. La capacité de support est de deux vélos. Avantage : très faible encombrement. Inconvénient : difficile à utiliser avec les petits vélos
- 4. Arceau :** installé sur le trottoir, en façade ou dans un garage, l'arceau permet de supporter deux vélos. Il s'ancre dans le béton ou l'asphalte, et peut même être installé dans le gazon, selon le modèle. Avantages : faible encombrement et facilité d'utilisation.
- 5. Râtelier :** utilisé dans un garage, sur le trottoir ou en façade, et s'ancre aussi dans le béton ou l'asphalte (idéal) et dans le gazon. Selon le modèle, un râtelier peut supporter trois vélos ou plus. Avantages : facilité d'utilisation et économique. Inconvénient : risque de chute du vélo, parfois difficile à utiliser en raison du chevauchement des guidons, difficile à cadenasser.
- 6. Casier :** généralement utilisé en façade, le casier peut aussi être une solution dans un stationnement intérieur. Ancré dans le béton ou l'asphalte, il peut accueillir un à deux vélos selon le modèle. Avantages : protection contre les intempéries et le vandalisme, possibilité de laisser de l'équipement (sacoche, casque...) avec le vélo. Inconvénients : encombrement (demande beaucoup d'espace), coût assez élevé.

*D'après les informations disponibles sur le site de VÉLOSYPATHIQUE de Vélo Québec, <https://velosympathique.VELO.QC.CA>



Conseil d'un gestionnaire chevronné : afin d'assurer une conformité en matière d'installation (surtout quand il faut percer du béton), d'esthétique et de sécurité, et pour faciliter la gestion, Jan Towarnicki recommande fortement que le syndicat prenne les devants et gère toute installation.

Aux Verrières par exemple, le syndicat achète les supports et les revend installés aux copropriétaires qui en font la demande. Il faut s'assurer aussi de pouvoir bien verrouiller le vélo, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Un stationnement ou un local pour vélos tout comme un atelier ou un espace de bricolage pour effectuer entretien et réparations ne sont pas toujours possibles. Ils présentent toutefois certains avantages (et inconvénients) et demeurent également des solutions à explorer selon les particularités des immeubles et besoins exprimés par les copropriétaires. En cas de doute, n'hésitez pas à faire appel à des experts qui aideront à évaluer les besoins et le potentiel d'implantation de ces options.

Bon vélo! 

Lutte contre le vol de vélos : connaissez-vous l'application Garage 529?

Les vols de vélos sont malheureusement monnaie courante, surtout en milieu urbain. Heureusement, les cyclistes montréalais peuvent maintenant enregistrer leur vélo sur Garage 529, un organisme qui lutte contre le vol de vélo en Amérique du Nord grâce à une application Web créée en 2013. D'ailleurs, en avril 2021, le Service de police de la Ville de Montréal (SPVM) a annoncé une collaboration avec Garage 529 - une première au Québec. Les résultats de la plateforme de prévention sont convaincants. Par exemple, la ville de Vancouver, qui utilise cette application depuis 2015, aurait enregistré une diminution de près de 40 % des vols de vélos.

ENREGISTRER GRATUITEMENT VOTRE VÉLO EN TOUTE SIMPLICITÉ

Il suffit de quelques clics pour enregistrer et protéger un vélo contre le vol. Il faut d'abord créer un compte gratuit en visitant le spvm.qc.ca/garage529. Ensuite, le cycliste enregistre son vélo en ajoutant des photos et en incluant des informations de base comme le numéro de série, la marque et le modèle. Une fois cette étape complétée, et pour un effet dissuasif auprès des voleurs, il est possible d'apposer un autocollant inviolable Garage 529 sur le vélo, lequel comporte un numéro d'identification unique.

En cas de vol, on peut compter sur la mobilisation de la communauté en lançant une alerte sur le site de Garage 529 ou sur l'application mobile. Cela diffusera une alerte à tous les usagers de la plateforme dans les environs qui pourront avoir l'œil ouvert sur le vélo en question et le signaler, le cas échéant. Il importe aussi de ne pas tarder à déclarer le vol au SPVM pour déclencher une enquête - le rapport vous permettra soit d'effectuer la réclamation à votre assureur ou de récupérer facilement votre vélo s'il est retrouvé par un autre service de police.

Pour en apprendre davantage sur Garage 529, visitez le site project529.com.



 **sanbec**

Fournisseur officiel
des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467
SANBEC.CA
PRODUITS / SOLUTIONS / SIMPLICITÉ



**TRANSPORT EN COMMUN
ET COPROPRIÉTÉ**

LE PRIX DE LA MOBILITÉ

Le nombre de copropriétés ne cesse de croître sur le marché immobilier et, au fil des ans, plusieurs études ont montré qu'à l'échelle locale, la proximité du transport en commun avait un impact positif non négligeable sur la valeur des propriétés avoisinantes.

LA VALEUR AUGMENTE si un condo est près d'une station de métro, du train de banlieue ou d'un arrêt d'autobus, par exemple. L'effet peut aussi se faire sentir lorsque des projets structurants de mobilité sont annoncés ou en voie de développement. Pour de nombreux acheteurs, la proximité peut être un facteur décisif dans le choix d'un logement, et cela semble d'autant plus vrai si le moyen de transport est à distance de marche.

Alors? Combien valent les copropriétés près des stations de métro à Montréal? La proximité accroît-elle toujours leur valeur? Où peut-on observer les variations ou hausses de prix les plus importantes? L'impact est-il similaire pour le train de banlieue ou le futur Réseau express métropolitain (REM)? Autant de questions qui méritent un temps d'arrêt.

HAUSSE DES PRIX MÉDIANS DES CONDOS À MONTRÉAL

Pour une deuxième année, une courtière immobilière de Via Capitale, Charlyse Amoussou, fait l'exercice fort sympathique de produire une série de cartes présentant les prix de vente des condos situés dans un rayon d'un kilomètre des stations de métro à Montréal, un outil parmi d'autres qui donne un aperçu des budgets à prévoir pour les futurs acheteurs. Ces données doivent aussi être appréciées de ses clients, car elle mentionne que « le critère d'accessibilité au transport en commun revient toujours sur la table lors des premières rencontres avec des clients acheteurs. La distance d'une propriété avec le transport en commun est donc une caractéristique qui a de la valeur auprès de certains acheteurs ».

Pour compiler les chiffres présentés dans ses cartes, Charlyse Amoussou utilise les données Centris (janvier à décembre 2021) pour montrer les prix médians des condos autour de chacune des 68 stations en 2021.

Pourquoi les prix médians? « La médiane est une meilleure mesure de tendance centrale que la moyenne, explique-t-elle. De plus, la médiane est moins sensible aux valeurs extrêmes qu'une moyenne. En excluant ainsi les extrêmes, on obtient un résultat bien plus pertinent et plus proche de la réalité. »

Être proche d'une station de métro semble donc avoir une valeur pour une propriété en comparaison avec une autre présentant les mêmes caractéristiques, mais hors d'un rayon de proximité du métro. L'étude *Proximité à une station de métro : quelle est la plus-value sur le prix des propriétés avoisinantes*, disponible sur le site de JLR, une société d'Equifax qui se spécialise dans les solutions foncières, vient également appuyer ce constat. De plus, selon cette étude, l'impact serait plus important dans le premier rayon d'un kilomètre sur les condos que sur les maisons unifamiliales.

On ne peut pas changer l'augmentation de vos taxes municipales, mais on peut changer vos chauffe-eau.



MEMBRES RGCQ

JUSQU'À

100\$*
de rabais

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Une autre étude de JLR sur la proximité à une gare de train de banlieue révèle que le phénomène est similaire en banlieue. À noter que cette dernière portait sur les unifamiliales (maisons individuelles, jumelées ou en rangées). Et selon le site de Centris (dont l'information est basée sur un texte de la Fédération des chambres immobilières du Québec), l'effet du train de banlieue est même plus fort sur les copropriétés.

Si la proximité d'un métro accroît la valeur des copropriétés donc, et est appréciée des acheteurs, Charlyse Amoussou souligne que ce n'est bien

« Au prix auquel se vendent les copropriétés aujourd'hui, les acheteurs veulent aussi savoir si l'immeuble est bien administré : montants au fonds de prévoyance; y a-t-il un plan de gestion de l'actif ou une étude du fonds de prévoyance; où est-ce qu'ils sont rendus par rapport aux nouvelles législations quant au fonds d'autoassurance, de l'évaluation de l'immeuble à des fins d'assurance, le carnet d'entretien, l'unité de référence, etc. Au coût que constitue un achat de nos jours, les acheteurs sont de plus en plus sensibles en matière de gestion des immeubles. »

sûr pas le seul facteur dans la prise de décision de l'achat d'une copropriété.

On en retient qu'un immeuble mal administré, même à quelques minutes à pied d'une station de métro, pourrait ne pas intéresser un acheteur puisqu'il constitue un risque financier pour ce dernier. Parmi d'autres facteurs, il faut aussi tenir compte de l'aspect du condo, de la proximité de différents services (écoles, épiceries, parc, services de santé, etc.), des services connexes offerts aux copropriétaires (piscine, salle de sports, terrasse commune, etc.) et la disponibilité d'un espace de stationnement.

GRANDES VARIATIONS ENTRE 2020 ET 2021

Cette année, la courtière immobilière inclut également une carte montrant la variation entre les prix médians de 2021 et de 2020 qui, en un coup d'œil, permet de voir l'évolution.

En général, en 2021, il en ressort que les prix ont grimpé en flèche; les propriétés à proximité des stations de métro situées aux environs du centre-ville représentent cependant des exceptions. Ainsi, sur la carte produite en 2022 pour comparer les variations des prix médians entre 2020 et 2021, on note des hausses de prix plus importantes aux extrémités des lignes de métro; les augmentations de valeur ayant été notées dans les quartiers plus éloignés. « La tendance avait été observée préalablement dans ma publication du mois d'août (en référence à sa publication de la carte sur LinkedIn en août 2021), et j'avais précisé qu'il fallait faire attention, car il s'agissait seulement de chiffres sur la moitié de l'année, mais tout cela s'est confirmé en janvier 2022 quand nous avons analysé l'année 2021 dans son entièreté, en la comparant avec 2020. Il y avait une hausse de prix substantielle aux extrémités des lignes. Les quartiers plus cossus au centre étaient plus stables. »

À titre d'exemple, les prix de vente ont bondi de 20 % aux alentours de la station Montmorency sur la ligne orange, soit la plus grande augmentation. Suivent ensuite les stations Acadie (ligne bleue), et la station Langelier (ligne verte), avec des hausses respectives de 19,31 % et 15,62 %.

PROLONGEMENT DE LA LIGNE BLEUE, REM, TRAMWAY...

Si la nature de l'exercice de la carte des métros est de nature empirique, il est néanmoins possible d'en tirer certaines tendances, et même éventuellement d'anticiper que la réalisation de projets structurants, qui visent à favoriser l'accessibilité aux transports collectifs, aura un impact (à la hausse) sur les prix des copropriétés, à l'instar de celles se trouvant à proximité des stations de métro.

Qu'il s'agisse du REM, du prolongement de la ligne bleue ou du tramway à Québec, la réalisation de tels projets ne devrait qu'accroître le phénomène.

Sans avoir de boule de cristal, Charlyse Amoussou croit que la logique et les comportements humains passés peuvent amener à

DILIGENCE INSPECTION
Expérience - Diligence - Intégrité

**ÉTUDE DE FOND DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE**

Diligence Inspection
met les besoins et la confiance
de ses clients en premier lieu.

Vous êtes assuré d'un service
courtois, fiable et de qualité.

Engager à fournir
des informations précises
et des rapports de plan de gestion
de l'actif détaillés, nous appliquons
avec rigueur les hauts standards
de l'industrie.

514 607.0000

efp@diligenceinspection.ca

assurances | services financiers
invessa

claire.paquette@invessa.com
450-781-6560 # 257

Claude Paquette

courtier en assurance de dommages
et conseiller en sécurité financière

- Assurance des entreprises
- Assurance auto et habitation
- Certificat en gestion de copropriété
- Protection de patrimoine
- Cyberrisque



Prix médians des copropriétés vendues en 2021

Courtoisie : Charlyse Amoussou, Via Capitale

penser que les prix de l'immobilier seront à la hausse. « On a déjà noté une augmentation des prix consistante du côté de Brossard avec l'annonce du projet du REM, il y a quelques années. Les acheteurs sont à l'affût de ce genre d'informations et planifient en fonction des options qui s'offrent ou s'offriront à eux à moyen et long terme », affirme-t-elle.

Même son de cloche du côté de l'étude de JLR : une fois le REM en service, les propriétés situées près des stations de métro doublées d'une station du REM connaîtront possiblement une hausse de valeur.

Petit bémol cependant en ce qui concerne le tramway à Québec : plusieurs craintes avaient été exprimées lors des séances de consultation publique, entre autres des inquiétudes quant à un potentiel effet négatif sur la valeur des propriétés dans l'éventualité où le tramway passerait à proximité. Toutefois, dans l'étude d'impact sur l'environnement concernant la construction d'un tramway sur le territoire de la ville de Québec, il est indiqué « qu'en termes de "valeur brute", l'impact potentiel de la présence du tramway sur la valeur foncière devrait être positif ». Le tramway devrait donc aussi entraîner une augmentation de valeur immobilière.

De façon générale, la proximité d'infrastructures de transport en commun amène une valeur ajoutée, en comparaison à une propriété identique à l'extérieur d'un même rayon. Par ailleurs, avec l'encouragement à la densification et les aménagements urbains davantage axés sur le transport collectif, il y a fort à parier que la proximité de ces modes de déplacement continuera à avoir un impact positif sur la valeur des propriétés au cours des prochaines années. □



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

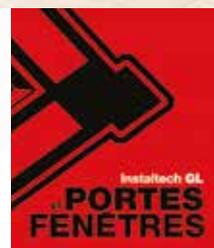
POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieur
- durabilité à long terme
- entente d'escompte de volume pré-négocié avec les fabricants
- garantie sans tracas de 10 ans pièces et mains-d'œuvres
- équipe d'installation expérimentées en règle avec la CCQ
- scellement extérieur avec les produits adfast garantie 50 ans
- planification des cédules d'installation faites directement avec les locataires et co-propriétaires .
- chantier laissé propre tout les jours



Instaltech
133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8
Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01



PRINCIPALES MESURES ISSUES DU PROJET DE LOI 16

Une réforme d'envergure toujours en attente de règlements

LA COPROPRIÉTÉ représente un actif immobilier important dont il faut prendre soin pour en assurer la pérennité. Les changements législatifs proposés par le projet de loi 16, *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, ont et auront des répercussions considérables, notamment pour les syndicats, les gestionnaires et les copropriétaires, les promoteurs, les futurs acheteurs et même les assureurs.

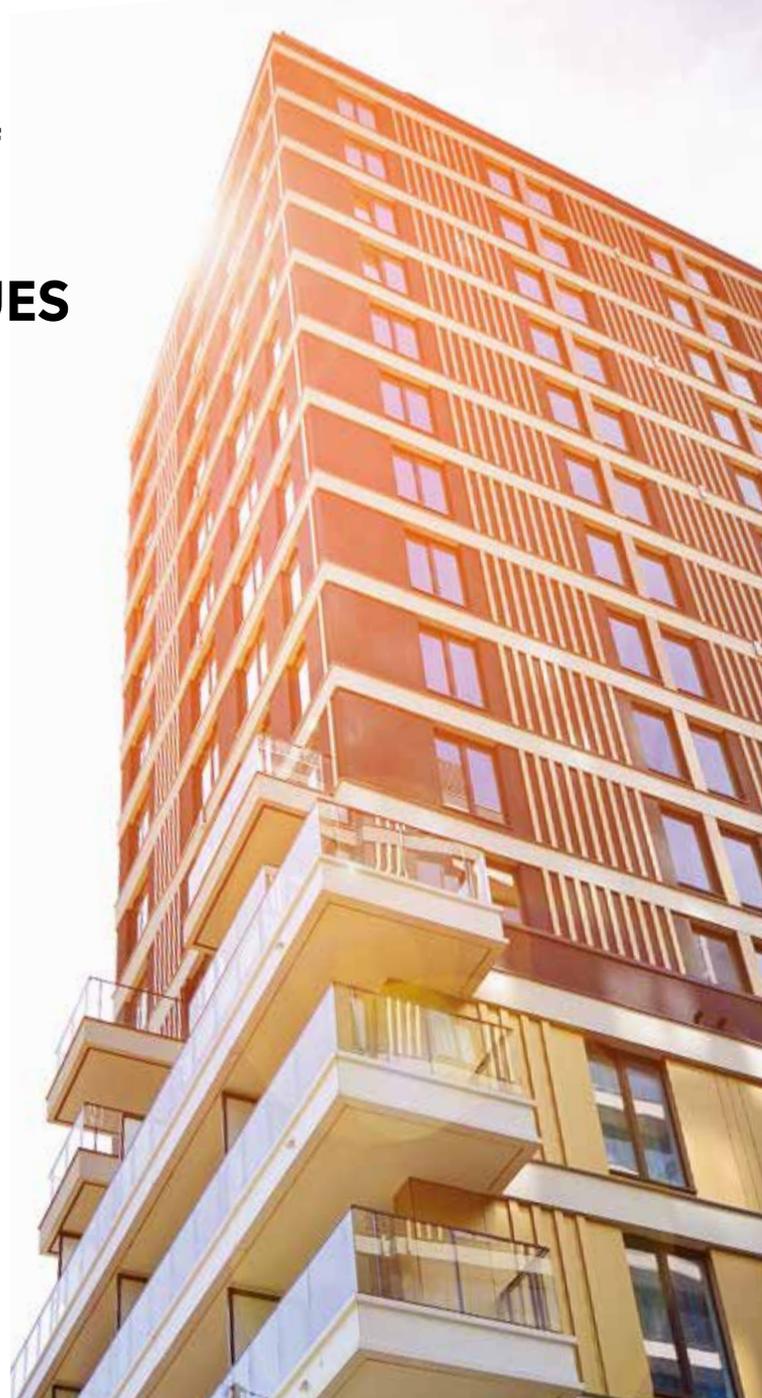
Lors du dépôt du projet de loi 16 en avril 2019, visant à réformer en profondeur le droit de la copropriété divise, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation soulignait, par voie de communiqué, que le souhait du gouvernement était de « préserver de façon durable le parc immobilier des copropriétés divises, en améliorer le fonctionnement et mieux protéger les acheteurs d'unités neuves ou existantes ».

Cependant, plus de deux ans après le dépôt du projet de loi et malgré la volonté politique, le statu quo demeure. S'il a été adopté à l'Assemblée nationale en décembre 2019, et que plusieurs dispositions sont en vigueur depuis le 10 janvier 2020, les règlements qui doivent préciser les modalités et les dates d'entrée en vigueur de certaines autres nouvelles dispositions législatives sont encore à définir – bien qu'il soit grand temps de les voir prendre effet. Malheureusement, cet entre-deux peut contribuer actuellement à créer un climat d'incertitude, tant pour le marché que pour l'industrie... Rappelons que cette mise à jour législative est attendue depuis plusieurs années; la dernière réforme législative d'envergure en la matière remontant à 1994.

En attendant la publication des règlements manquants afin de mener à bien cette réforme tant attendue, *Condoliation* vous propose une revue des dispositions du projet de loi 16, en vigueur et à venir.

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE ET CARNET D'ENTRETIEN

Parmi les nouvelles dispositions, l'élément fort du projet réside en l'obligation de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien, lesquels ont un impact direct sur la santé financière des copropriétés. C'est la mesure qui affectera le plus le portefeuille des



copropriétaires. Cette obligation permettra notamment de renforcer l'entretien des copropriétés divises, de protéger le patrimoine bâti en copropriété et de favoriser une saine gestion du parc immobilier, de même que l'investissement financier des copropriétaires.

Ainsi, afin d'établir un plan de financement à court, moyen et long terme, l'objectif du fonds vise à obliger les syndicats de copropriétaires à se doter d'un fonds de prévoyance suffisant qui servira à réaliser les travaux majeurs dans une copropriété, ainsi qu'à effectuer des réparations ou des remplacements des parties communes qui ont atteint leur durée de vie utile (toit, fenêtres, revêtement, etc.). Cet élément essentiel pour une copropriété précisera ce que le syndicat devra percevoir, sur une base annuelle, afin de s'assurer que le fonds de prévoyance est suffisant, et d'éviter d'avoir à imposer des contributions extraordinaires aux copropriétaires. L'étude permet d'effectuer les bons calculs afin de mettre de côté les montants appropriés.

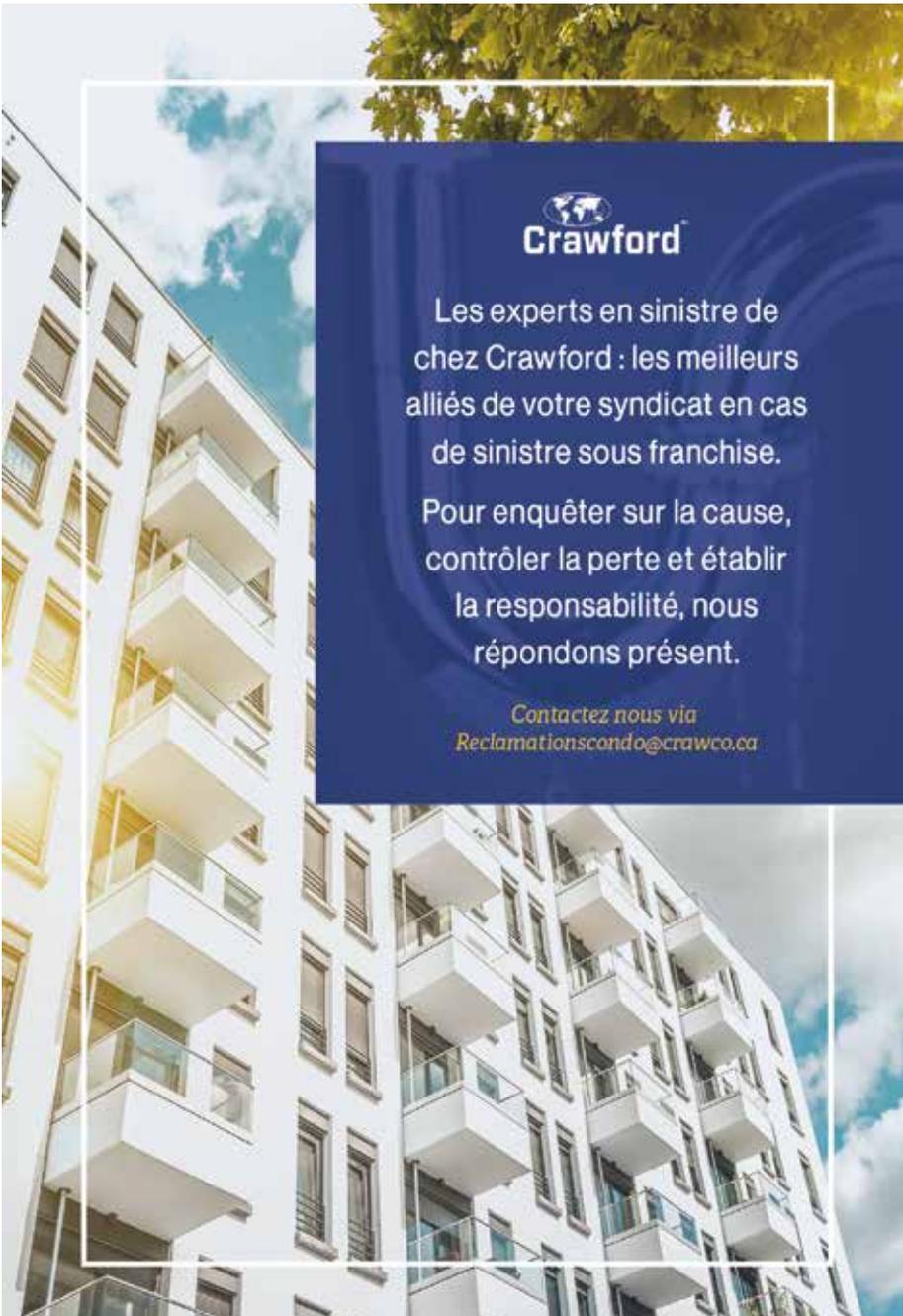
Il est essentiel de procéder à un inventaire aussi complet que possible des composantes des parties communes afin de déterminer quelles composantes du bâtiment sont couvertes par l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien. Chaque partie du bâtiment qui devra éventuellement être remplacée ou entretenue sera identifiée par un expert sur place par une

inspection visuelle des parties communes ainsi qu'à l'aide des plans et des spécifications disponibles. Cet inventaire inclut, entre autres : la fondation de l'immeuble, la toiture et le stationnement, l'enveloppe du bâtiment, l'ensemble des finis intérieurs des parties communes, les systèmes mécaniques et électriques et les systèmes de sécurité incendie.

Concernant le fonds de prévoyance, les principales mesures, telles que définies à l'article 1071 (C.c.Q.) modifié par l'article 39 du projet de loi 16, sont les suivantes :

- « Le conseil d'administration d'une copropriété a l'obligation de faire effectuer une étude du fonds de prévoyance, tous les cinq ans, établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. L'utilisation du fonds, en partie liquide, disponible à court terme et dont le capital est garanti, sera déterminée par le conseil d'administration.
- « Les cotisations au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété.
- « Toute étude devra être réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement du Québec, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études. »

Le carnet d'entretien, quant à lui, est un registre de l'historique du bâtiment ainsi que des interventions déjà effectuées ou à effectuer sur le bâtiment. C'est un document à caractère technique dans lequel doivent être détaillés les travaux d'entretien nécessaires au maintien du bon état du bâtiment. Il doit également permettre de répertorier les travaux effectués afin de pouvoir en faire le suivi. Il s'agit en quelque sorte d'un mode d'emploi du bâtiment, qui fixe la norme en matière de planification et d'entretien du patrimoine bâti. Ce document stratégique devrait inclure l'année au cours de laquelle des travaux majeurs ont été effectués sur le bâtiment, ainsi que les manuels d'entretien des équipements, systèmes et composants du bâtiment. Il devrait également énumérer les références aux contrats de maintenance et d'entretien des équipements communs, ainsi que la date d'expiration associée à ces contrats.




Les experts en sinistre de
chez Crawford : les meilleurs
alliés de votre syndicat en cas
de sinistre sous franchise.
Pour enquêter sur la cause,
contrôler la perte et établir
la responsabilité, nous
répondons présent.

Contactez nous via
Reclamationscondo@crawco.ca

Ainsi, l'article 1070.2 (C.c.Q.), un nouvel article introduit par l'article 38 du projet de loi 16, indique que « le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement. La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement ».

À noter donc que le contenu, la forme et les intervenants qui pourront produire les études et les carnets d'entretien demeurent à être précisés par règlement du gouvernement.

Dans le cas des copropriétés neuves, la loi prévoit que le promoteur d'une copropriété devra fournir le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance au syndicat dans un délai de six mois après la tenue de l'assemblée extraordinaire prévue à l'article 1104 du *Code civil du Québec*.

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien seront obligatoires, mais la date de leur mise en œuvre n'est pas encore connue. Néanmoins, des mesures transitoires sont prévues. Le projet de loi prévoit donc, pour les copropriétés établies avant l'entrée en vigueur de la loi, que les obligations devront être prises en compte au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de ces articles.

Pour les copropriétés établies après l'entrée en vigueur de la loi, ces obligations seront appliquées au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en application de ces articles.

ATTESTATION DU SYNDICAT SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété fait partie des documents légaux à fournir pour la vente de tout bien en copropriété et présente un intérêt non négligeable : elle vise à mieux protéger les acheteurs d'unités neuves ou existantes. Il s'agit d'un document préparé par le syndicat des copropriétaires et qu'un copropriétaire devra remettre à un futur acheteur lorsqu'il met en vente son unité et devrait permettre à ce dernier d'avoir accès à certains renseignements et documents pour bien analyser la situation de la copropriété.



CONSULTANTS EN BÂTIMENT



Inspections

Expertise en vices cachés

Pré-réception GCR

Carnets d'entretien
et fond de prévoyance

Logiciel infonuagique
www.hoodi.ai

Designs d'intérieur /
plans et devis

Nos services de plans et devis haut de gamme, sont effectués par un designer d'intérieur et un technologue en bâtiment pour la réalisation de vos projets d'aménagement.

438 522-3302

info@habitationprestige.com

www.habitationprestige.com

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Une équipe de professionnels à votre service !

Plus de 10 000 inspections à notre actif,
nous sommes dans le domaine
de l'inspection de bâtiments
depuis 1992

Services d'ingénierie
Experts en bâtiment

Loi 16

ÉTAPE 1 - Relevé de l'état actuel de l'immeuble
(parties communes exclusivement)
soit le certificat d'état de l'immeuble.

Les relevés (inspections) se font
du 15 avril au 30 novembre de chaque année.

ÉTAPE 2 - Élaboration du carnet d'entretien.

ÉTAPE 3 - Étude du fonds de prévoyance.

Tous nos inspecteurs
sont membres en règle
de l'AIBQ

Gérald Smith
Inspecteur Agréé
en bâtiments

Nizar Nofal, Ing.

Rhéal Galarneau
Inspecteur Agréé en bâtiments
Estimateur en bâtiments

Carnet d'entretien.condos

info@ce.condos | 450 445.6285



Ce modèle s'inspire étroitement de celui de l'Ontario, où les personnes qui soumettent une promesse d'achat reçoivent ce que l'on appelle un « certificat de statut » (*status certificate*), un document qui témoigne de la bonne situation de la copropriété, sur le plan tant des finances que de l'immeuble. Il simplifie à la fois le travail du promettant acheteur et standardise les pratiques des syndicats.

Ainsi, l'article 1068.1 (C.c.Q.), introduit par l'article 35 du projet de loi 16, prévoit que « celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande ». C'est au conseil d'administration que reviendra la charge de préparer ou faire préparer une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété.

La forme et le contenu de cette attestation seront définis par règlement du gouvernement, lequel reste à être adopté.

Le nouvel article 1068.2 (C.c.Q.), quant à lui, introduit par l'article 35 du projet de loi, est en vigueur depuis le 10 janvier 2020. Il stipule entre autres que « celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci ». Aucun montant n'est prévu dans le projet de loi, mais il convient de rester raisonnable et proportionnel aux informations demandées.

Le syndicat doit aussi transmettre les documents, ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur, au propriétaire de la fraction ou à ses mandataires. Le syndicat aura l'obligation de tenir à jour ces attestations.

AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

En plus des mesures précédentes, qui demeurent à être précisées par règlement du gouvernement, le projet de loi 16 a introduit plusieurs nouvelles dispositions, en vigueur depuis le 10 janvier 2020, touchant notamment les obligations du conseil d'administration, les obligations du promoteur, la déclaration de copropriété, le registre de copropriété et les assemblées de copropriétaires.

Obligations du conseil d'administration

Transmission des procès-verbaux et des résolutions

Favorisant davantage la transparence dans les copropriétés, les articles 1086.1 et 1102.1 précisent que le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires ses décisions (procès-verbal ou toute résolution) dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution. Cette obligation s'applique tant aux réunions et décisions du conseil d'administration qu'à celles de l'assemblée des copropriétaires.

Cotisation spéciale

Selon l'article 1072.1, le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes ou d'hypothéquer les créances du syndicat.

À noter que cette mesure vise à informer les copropriétaires; il s'agit d'une consultation seulement, car la décision n'est pas soumise au vote des copropriétaires.

Obligations du promoteur

Plans et devis

Les promoteurs sont désormais obligés de fournir tous les plans et devis disponibles, dont ceux liés aux modifications substantielles apportées à l'immeuble, ainsi que les certificats de localisation au syndicat d'une copropriété divisée.

Ainsi, en vertu de l'article 1083.1 (C.c.Q.), introduit par l'article 44 du projet de loi 16, « le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande ».

Cette mesure permet aux syndicats qui ne disposent pas des plans et devis de leur immeuble de les obtenir et de compléter ainsi le registre de la copropriété.

netcor
— ENTRETIEN MÉNAGER —

Du Ménage...
bien Fait !



**Confiance et stabilité
depuis 35 ans**

YVES MONETTE | 514-783-1460

WWW.NETCORPLUS.CA

Protection des acomptes versés par les acheteurs

Le projet de loi 16 a introduit des dispositions afin d'assurer la protection des acomptes versés par les acheteurs résidentiels aux promoteurs et aux constructeurs de copropriétés divisées. Il prévoit plusieurs moyens comme un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss.

Les principales mesures, telles que définies à l'article 1791.1 (C.c.Q.) modifié par l'article 66 du projet de loi 16, sont les suivantes :

- « Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divisée doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement.
- « L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement selon les conditions et modalités qu'il détermine.

- « L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement. »

Déclaration de copropriété

Modifications au règlement de l'immeuble

Le projet de loi 16 indique très clairement que les modifications apportées au règlement de l'immeuble « doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070 » (art. 1060 C.c.Q.).

Clause pénale

Une clause pénale est une disposition qui permet au syndicat de copropriétaires d'imputer à un copropriétaire des pénalités, ou amendes, quand il ne respecte pas les règles imposées dans la copropriété.

L'article 1053 prévoit que les clauses pénales doivent être intégrées à l'acte constitutif de copropriété. La conséquence principale de ce changement est qu'il faudra dorénavant faire adopter ces modifications par le biais de l'article 1097. Les clauses pénales existant dans le règlement de l'immeuble avant l'entrée en vigueur de cette mesure sont considérées comme faisant

**Parce que la copropriété,
c'est aussi une question
de chiffre!**

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



**désormeaux
patenaude inc.**

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800
info@dpcpa.ca
www.dpcpa.ca

partie de l'acte de propriété, sans qu'il soit nécessaire de modifier la déclaration de copropriété.

Répartition des charges liées aux parties communes à usage restreint

La répartition des charges communes en copropriété, qui sert à pourvoir, entre autres, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'effectue entre les copropriétaires, en fonction de la valeur relative des fractions de chacun d'eux.

La loi a clarifié les règles concernant les contributions des copropriétaires aux parties communes restreintes. Elle a harmonisé la terminologie utilisée dans le *Code civil du Québec* en matière de charges communes et a clarifié certaines difficultés d'interprétation.

Maintenant, selon la loi (art. 1064.) : « Les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties. »

Il y a maintenant une distinction entre l'entretien et les réparations courantes, et les réparations majeures et le remplacement. À noter que les copropriétaires qui ont l'usage de ces parties communes doivent s'en occuper et en assumer les coûts.

Registre de copropriété

Contenu du registre de la copropriété

Le projet de loi 16 (art. 1070) est venu préciser le contenu du registre de la copropriété, accessible aux copropriétaires.

On doit ainsi y trouver :

- Les noms et adresses postales de chaque copropriétaire (d'autres renseignements personnels peuvent y figurer si le copropriétaire y a consenti expressément);
- Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration;
- Les résolutions écrites;
- Le règlement de l'immeuble et ses modifications;
- Les états financiers;
- La déclaration de copropriété;
- Les copies de contrats auxquels le syndicat est partie;
- Une copie du plan cadastral;
- Les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles;
- Le carnet d'entretien;
- L'étude du fonds de prévoyance;
- La description des parties privatives;
- Tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

gda

Services immobiliers
intégrés

Vos professionnels
en fonds de
prévoyance et en
valeur à des fins
d'assurance

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

70, de la Barre
Bureau 114, Longueuil
QC J4K 5J3

Tél.: 450 444-2868

Fax : 450 674-5826

dmac@gestior.com

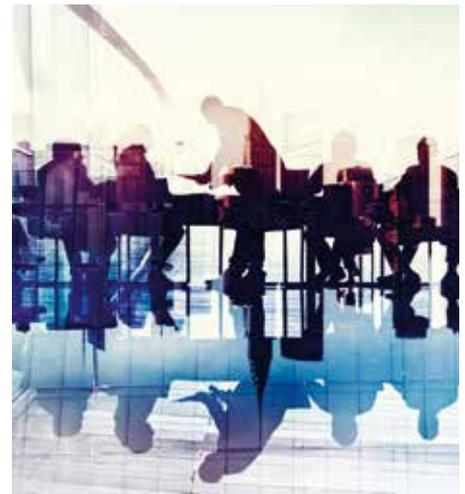
www.gestior.com

Il est également requis que les administrateurs déposent l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien au registre dans les 60 jours suivant leur obtention.

Accès au registre de la copropriété

Selon l'article 1070, la loi vient garantir l'accès des copropriétaires au registre. Il est possible de le consulter ainsi que les docu-

ments tenus à la disposition des copropriétaires en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures normales et de la manière prévue par le règlement de l'immeuble. En contrepartie de frais, chaque copropriétaire a le droit d'obtenir une copie du contenu du registre et de ces documents.



Assemblées de copropriétaires

La loi contient aussi diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété et modifie certaines règles applicables lors d'une assemblée des copropriétaires.

Au sujet du vote, la loi précise que les copropriétaires qui ne sont ni présents ni représentés aux assemblées générales ne pourront plus bloquer l'adoption des résolutions.

En vertu de l'article 1090, l'indivisaire d'une fraction absent à une assemblée est présumé avoir donné mandat de le représenter aux autres indivisaires, à moins qu'il n'ait, par écrit, donné mandat à un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est réparti proportionnellement aux droits des autres indivisaires.

Tout copropriétaire qui a été privé de son droit de vote parce qu'il n'a pas payé sa part des charges communes depuis plus de trois mois peut l'exercer à nouveau dès qu'il paie toutes les charges communes dues (art. 1094). Un copropriétaire qui n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois ne peut non plus faire partie du conseil d'administration.

De plus, si le nombre de voix d'un copropriétaire ou d'un promoteur est réduit, ou s'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit en conséquence (art. 1099). Le fait d'avoir un seul groupe de votes, quel que soit le type de décision, constitue une simplification des règles actuelles et facilite le dépouillement des votes. ▣

THERMODRONE INSPECTION

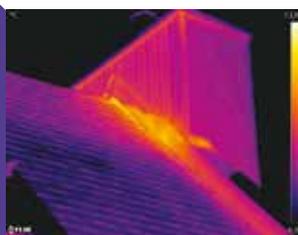
INSPECTION D'IMMEUBLES SPÉCIALISÉE

Détection d'infiltration d'eau - Condensation
Problème de moisissures

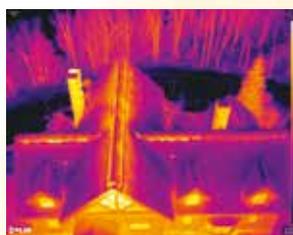
NOS SERVICES DE THERMOGRAPHIE par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Enduit d'acrylique (SIFE)
Détection d'eau dans les revêtements
Inspection d'équipements électriques pour assurance

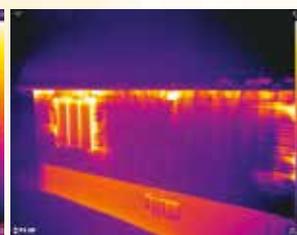
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS ! EXPERTS EN THERMOGRAPHIE ET MAITRES INSPECTEURS



Détection d'eau



**Évaluation des
pertes de chaleur**



**Détection des
fuites d'air**

Drones
opérés par des
pilotes professionnels
brevetés pour opération
en zone urbaine.

514 718-8440
819 323-8440
info@thermodroneinspection.com
www.thermodroneinspection.com



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

La solution de protection contre les dégâts d'eau conçue pour les immeubles en copropriété

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

Gestion centralisée hautement sécurisée des systèmes de protection installés dans les copropriétés permettant d'agir rapidement en cas de détection d'eau.

Interface intuitive pour les copropriétaires

Contrôle de la valve à distance et envoi de messages d'alertes par messagerie texte et courriel.



Communication Wi-Fi maillée

Technologie unique de communication Wi-Fi maillée reliant les valves entre elles et vous assurant une protection accrue.



Fermeture de la valve facilitée

Visualisation de l'état de la valve et contrôle de l'ouverture/fermeture avec un simple double-clic sur l'interrupteur ou le gradateur intelligent.



Les accessoires connectés de l'écosystème Sinopé vous offrent encore plus de protection



sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com | 450-741-7700

 Conçu au Québec



À RETENIR

- 1** Malgré des règlements qui tardent à être mis en œuvre et des dates d'entrées en vigueur qui demeurent encore inconnues, la réforme législative constitue tout de même un pas de géant pour les copropriétés québécoises.
- 2** Toutes les mesures prévues par la législation permettront d'avoir une image complète de la santé d'une copropriété avant d'investir, de savoir réellement ce qu'il en coûte pour devenir copropriétaire et elles contribueront à préserver un patrimoine et à assurer l'avenir de la copropriété.
- 3** Pour mieux encadrer la copropriété divise, il serait toutefois souhaitable qu'elle soit achevée le plus rapidement possible afin de mettre fin à l'incertitude qui plane encore sur elle, et de donner aux copropriétaires et aux particuliers tous les outils pour mieux planifier l'avenir.
- 4** Et si la tâche de mettre en œuvre toutes les mesures du projet de loi, en vigueur et à venir, semble lourde et ajoute une pression supplémentaire aux administrateurs, il ne faut surtout pas hésiter à demander l'aide d'un professionnel pour assurer la bonne gestion future de la copropriété.

On change le monde un syndicat à la fois

Contactez-nous afin d'avoir accès à nos services de gestion

Condo Stratégis inc.
7735 Boul. Provencher,
Montréal (Québec) H1S 2S9
514. 508-6987 poste 302
samuel.grondin@condostrategis.ca
www.condostrategis.ca

Devenez un membre Stratégis pour la gestion de votre collectivité et vous aurez accès au meilleur service de gestion qu'il soit incluant

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

Rédaction d'études de fonds de prévoyance et de carnets d'entretien avant-gardiste

Culture d'entreprise de perfectionnement continu
Nous remettons en question le statu quo

**Stratégis**

Quand c'est le premier du mois et que vos loyers et frais de condos sont totalement automatisés!



LES PREMIERS DU MOIS N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI **SIMPLES** CE N'EST QUE DU **BONHEUR**!

- ✓ Vous n'avez plus à vous déplacer aux banques
- ✓ Vous n'avez plus à faire des relances interminables ou à gérer des erreurs
- ✓ Vous n'avez plus à manipuler des chèques
- ✓ Vous aurez tous vos encaissements sur le compte bancaire à la première heure



Alors pourquoi se compliquer la vie?

www.otonomsolution.com

+1 855-686-6661

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)

514 993-3333
groupefenestra.com
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée



CONTRATS D'ENTRETIEN, DE RÉNOVATION OU DE CONSTRUCTION EN COPROPRIÉTÉ

Pour entretenir les parties communes de la copropriété et assurer la conservation de l'immeuble, il est nécessaire pour le syndicat de souscrire à un certain nombre de contrats d'entretien ou de construction.

ARTICLE COLLABORATION



condolegal.com

EN QUALITÉ de représentant du syndicat des copropriétaires, c'est le conseil d'administration qui a généralement le pouvoir de souscrire tous les contrats de la copropriété. Pour gérer les coûts et déterminer les obligations de chacun, il est primordial pour les administrateurs de distinguer les principaux types de contrats. Cette fiche pratique fait le point sur les contrats les plus courants en cette matière, soit le contrat à forfait, le contrat à prix coûtant majoré et le contrat forfaitaire à prix unitaire.

CONTRAT À FORFAIT

Le contrat à forfait, aussi appelé contrat à prix forfaitaire, se définit comme un contrat d'entreprise par lequel un entrepreneur s'engage à fournir à son client un ouvrage ou un service selon un prix fixe déterminé à l'avance et globalement, et ce, pour des travaux ou des services dont la nature et la consistance sont précisément établies. Le client s'oblige en retour à payer le prix convenu. Le régime du contrat à forfait a pour fondement l'article 2109 du *Code civil du Québec*. Celui-ci stipule que : « Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu. Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire. Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement. »



Les risques d'augmentation ou de diminution de prix en raison des circonstances rencontrées sont ainsi diminués. Toutefois, le prix d'un contrat forfaitaire peut parfois changer lorsque les parties ont conclu un contrat à forfait dit « relatif ». Dans ce dernier cas, le contrat comportera des clauses permettant de modifier les plans et devis du contrat ou d'encadrer l'ajustement du prix si des imprévus avaient à se manifester. Le syndicat pourrait ainsi se réserver le droit de demander des travaux additionnels ou des modifications, que ce soit au moyen d'une clause de détermination anticipée des coûts et, en cas de désaccord, d'un mécanisme de règlement des différends prévu au contrat, ou à défaut, en vertu de la loi. Un exemple de contrat à forfait relatif à des projets de construction est le contrat type CCDC 2 - 2008 du Comité canadien des documents de construction (CCDC).

Le contrat à forfait comporte un avantage indéniable pour un syndicat de copropriétaires : les coûts d'exécution du projet sont prévisibles. Tout dépassement du prix, au titre des travaux supplémentaires, est exclu, sauf à l'obtention de l'accord préalable, express et écrit du syndicat quant au principe et au coût. Cela est d'autant plus important en période de manque de main-d'œuvre et de difficultés d'approvisionnement en matériaux. De plus, le prix déterminé comprend tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, limitant par le fait même les « mauvaises surprises » découvertes en cours de chantier.

Toutefois, ce type de contrat comporte un inconvénient pour un syndicat, soit celui de son coût plus élevé. Puisque le contrat à forfait représente plus de risques pour l'entrepreneur, celui-ci voudra que le prix reflète cette prise de risque. Rappelons, par exemple, que si l'entrepreneur évalue mal l'échéancier de construction ou en sous-estime le coût, c'est lui qui devra absorber l'impact des coûts et des délais.

CONTRAT À PRIX COÛTANT MAJORÉ (COST PLUS)

Pour des prestations complexes, avec des aléas techniques importants sur lesquels on n'a que très peu de recul, les parties peuvent convenir d'un contrat à prix coûtant majoré. Dans ce type de contrat de service, l'entrepreneur ou un prestataire de services s'engage à fournir une prestation moyennant une rémunération égale aux coûts payés (*cost*) pour la main-d'œuvre, les services en sous-traitance, les matériaux et autres dépenses directes, plus un montant pour couvrir le temps passé par l'entrepreneur ou le prestataire de services pour la gestion et la coordination de tous les aspects du projet.

Le syndicat de copropriétaires s'engage en contrepartie à rembourser à l'entrepreneur tous les coûts réels de la main-d'œuvre et des matériaux au prix coûtant auquel il ajoute un pourcentage ou des honoraires prédéterminés, servant à couvrir les frais généraux et le profit à l'entrepreneur. Les parties peuvent prévoir un prix plafond et conclure ainsi un contrat à prix coûtant majoré ou en gérance de construction à prix maximum garanti. Le régime du contrat à prix coûtant majoré a pour fondement l'article 2108 du *Code civil du Québec*. Un exemple de ce type de contrat relatif à des projets de construction est le contrat type CCDC 3 - 1998 du Comité canadien des documents de construction (CCDC).

Le contrat à prix coûtant majoré comporte un avantage pour un syndicat de copropriétaires : obtenir les services d'un prestataire ou d'un entrepreneur fiable et offrant des prestations de qualité. De plus, en retenant cette option, le syndicat paiera le juste prix et il pourra

contrôler avec plus de précision les différentes étapes des travaux. Bref, le prestataire ou l'entrepreneur n'a pas à gonfler aléatoirement son prix pour faire face aux imprévus. Cette approche peut même mener à des économies en cours de projet.

Toutefois, un tel contrat comporte des inconvénients importants pour un syndicat. Le coût total des travaux n'est connu qu'à la fin du projet. De plus, le syndicat prend plus de risques financiers et de dépassement d'échéancier qu'avec un contrat forfaitaire.

CONTRAT FORFAITAIRE À PRIX UNITAIRE

En copropriété, certains types de services ou d'ouvrage se prêtent mieux à l'établissement d'un coût sur la base d'un prix unitaire (quantité, jour, heure, etc.). Le contrat forfaitaire à prix unitaire se définit comme un contrat par lequel un entrepreneur ou un prestataire de services s'engage à offrir une prestation moyennant un prix déterminé à l'unité de travail. Le prix total sera établi par la multiplication des quantités réellement réalisées ou fournies par le prix unitaire convenu et en fonction des travaux véritablement exécutés. Par exemple, un peintre pourra convenir avec le syndicat que le coût pour repeindre les quatre escaliers extérieurs sera facturé à l'heure ou encore à la quantité, soit un prix forfaitaire par escalier (\$/escalier).

Bien que le montant total ne soit pas connu au départ, il importe de souligner que le prix unitaire comporte un aspect forfaitaire en ce qu'il englobe, pour une unité de travail, toutes les charges pesant sur l'entrepreneur, et ne saurait être modifié (sauf avenant). Dans cette configuration, le coût global dépend d'une estimation et d'aléas liés à la construction, mais s'avère toutefois plus précis au final.

Le contrat forfaitaire à prix unitaire comporte un avantage indéniable pour un syndicat de copropriétaires : les coûts d'exécution du projet sont facilement ajustables en cas de modification. Ce type de contrat nécessite moins d'estimation et s'avère plus équitable lorsque le temps à consacrer à un ouvrage est

difficile à prévoir. Toutefois, le contrat à prix unitaire comporte un inconvénient pour un syndicat, soit celui que le coût réel des travaux n'est connu qu'à la fin du projet. 

BON À SAVOIR! Un syndicat de copropriétaires a tout intérêt à utiliser un contrat à prix forfaitaire lorsque son objectif est de s'entendre sur le prix global et de limiter les risques financiers inhérents à un projet de construction. Il faut savoir que les administrateurs et copropriétaires ont généralement une faible tolérance aux risques.

À RETENIR Pour qu'un contrat soit juridiquement qualifié de « contrat à forfait », encore faut-il que la nature et la consistance des travaux à exécuter ou le service exigé soient nettement définis, que le prix initialement prévu soit invariable. C'est pourquoi il est requis de procéder à une ventilation détaillée des services ou travaux inclus dans ce contrat. Il sera dès lors permis de déterminer plus facilement les ajustements au prix en cas de changements légitimes en cours d'exécution.

ATTENTION! Dans le cadre des négociations, les parties sont libres de décider si elles souhaitent ou pas faire évoluer le prix convenu suivant par exemple la réalisation de travaux supplémentaires. Rappelons que toute modification des prix initiaux prévus dans un contrat bouleverse l'équilibre économique des parties. Si telle est leur volonté, le contrat doit impérativement contenir des clauses de révision.

Consultez cet article en ligne sur www.condolegal.com.

NOWA PREMIÈRE MARQUE DE CONFIANCE



AUCUNE MARQUE N'INSPIRE PLUS CONFIANCE DANS LA PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU.

NOWA, c'est la toute première marque à avoir fait ses preuves. La première reconnue par les assureurs pour sa très grande fiabilité. C'est un service de première classe qui ne vous laisse jamais en plan après l'installation.

CERTIFIÉ
PREVDEQ

La reconnaissance que les assureurs accordent à NOWA s'appuie sur la certification PREVDEQ de ses produits et installateurs.

Demandez une soumission dès maintenant.
1-877-287-7777 | nowa360.com

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques



Surveillance 24/7
Système tout-en-un
Meilleure assurabilité
Centrale de surveillance

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

Les dégâts dus aux fuites d'eau font partie des premières préoccupations des copropriétaires et des gestionnaires d'immeubles. En effet, ils peuvent vous causer plusieurs ennuis : dommages entraînant des réparations coûteuses, ennuis de santé, chicanes entre voisins, etc. De plus, s'ils se produisent à répétition, ils peuvent nuire à votre assurabilité. Et si vous aviez un moyen d'éviter tout ça?

C'est ce que vous offre le système de surveillance des fuites d'eau AkiSens. Il utilise un algorithme spécialisé en gestion des risques. Des fuites d'eau au débit anormal, en passant par les risques liés à votre absence, AkiSens s'en occupe !

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

Le détecteur d'AkiSens détecte les fuites d'eau, l'humidité et le risque du gel permettant une saine gestion de plusieurs problèmes néfastes pour votre immeuble et votre santé.

Ce qui la rend unique, c'est sa capacité de localisation. Votre système vous alerte lorsque la sonde est déplacée. La zone à risque bénéficie donc d'une protection supplémentaire afin d'optimiser la gestion des risques occasionnés par les fuites d'eau. Faites comme des milliers d'utilisateurs et plusieurs gestionnaires immobiliers. Faites confiance à AkiSens.



CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018



Info RGCQ

PAR **CYNTHIA LONGTIN**,
coordonnatrice service aux membres au RGCQ



Service aux membres

VRAI OU FAUX?

Le copropriétaire est responsable d'assurer la valeur des améliorations (armoires, couvre-sol, type de porte intérieure, douche, bidet, etc.) dans son unité privative.

C'EST VRAI. Depuis 2018, les nouvelles copropriétés sont dotées d'une description des parties privatives (aussi appelée unité de référence). Pour les copropriétés créées avant juin 2018, les syndicats de copropriétaires avaient jusqu'en juin 2020 pour réaliser ce document.

La description des parties privatives indique les éléments de l'immeuble couverts par l'assurance du syndicat. Il faut noter que l'assurance du syndicat couvre l'immeuble, mais exclut les améliorations qui ont été apportées aux unités privatives. Donc, si la description des parties privatives indique des comptoirs de cuisine et de salle de bain en stratifié et que vous avez des comptoirs en granite ou en bois, vous êtes responsable d'assurer leur valeur supplémentaire.

Chaque copropriétaire devrait prendre connaissance de la description des parties privatives de son syndicat, quitte à en demander un exemplaire, afin de vérifier que sa couverture d'assurance soit adéquate. Sans quoi, lors d'un sinistre, l'assurance du syndicat couvrira uniquement la valeur des éléments inclus dans la description des parties privatives. Pour reprendre l'exemple précédent, l'assurance couvrirait uniquement la valeur du comptoir stratifié.

Il est de la responsabilité du copropriétaire de faire ces démarches afin d'être suffisamment assuré. Cette responsabilité n'appartient ni au conseil d'administration ni au syndicat. □

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

Service-conseil, consultation juridique, documentation, présidence d'assemblée, formations, sites intranet personnalisés, rabais et privilèges

En devenant membre du RGCQ, vous aurez accès à des conseils pratiques, des références, des privilèges et des rabais, une voix collective, et d'autres services abordables.

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.

Condoliation 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 *Condoliation* 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 1312, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec) H2L 1M2.

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Arboplus inc.
- Briques et Cie Maçonnerie inc.
- Calfeutrage Rive Nord inc.
- Chubb Fire and Security Canada Corporation
- GCD Énergie inc.
- Groupe ABS inc.
- Groupe MMI inc.
- Porta pro 2000 Serrurier Industriel inc.
- S&K Gestion Immobilière
- SA Construction inc.
- WSP Canada inc.

Provincial

- EXPERTBÂTIMENT.CA
- Les Services Conseil-Toit inc.

Chaque numéro du magazine *Condoliation* est imprimé à 12 000 exemplaires. Cette publication est distribuée à travers le Québec.



RESPECT EN COPROPRIÉTÉ UN FRAGILE ÉQUILIBRE

La vie en copropriété implique de savoir vivre et de s'intégrer dans une collectivité, c'est un peu comme un microcosme.

VOTRE UNITÉ privative vous appartient et vous pouvez en profiter librement, mais toujours dans les limites de votre déclaration de copropriété, des règlements qui régissent les relations entre les copropriétaires et des règles élémentaires de savoir-vivre.

Heureusement, dans la grande majorité des cas, la vie en copropriété se passe assez bien; mais il arrive parfois que des acheteurs de condo ne réalisent pas que leur liberté s'arrête là où celle des autres commence.

Une des obligations de base de la vie en société est le respect et la cordialité. Dans la vie en copropriété, l'arrivée d'un nouveau peut venir compromettre la paix qui y régnait et parfois virer au cauchemar si on tolère des comportements irritants ou des contraventions aux règlements. *Tout ce qui traîne se salit*, comme dit le proverbe! Le syndicat doit gérer la situation sans tarder.

Si vous êtes membre du conseil d'administration, vous devez faire preuve de tact, de courtoisie et de respect dans toutes vos relations au sein de celui-ci et avec les copropriétaires. Inversement, vous avez droit au même respect de tous.

Comme conseillère info-gestion, j'entends trop souvent des histoires de membres de conseil d'administration relatant se faire insulter par des copropriétaires. N'hésitez pas à imposer vos limites calmement et avec assurance : informez votre interlocuteur que vous êtes ouvert aux commentaires et suggestions, dans le respect mutuel et dans un but constructif. Cette mise au point est souvent très bénéfique et rétablit l'équilibre.



Maria Bittichesu, avocate à la retraite, conseillère info-gestion

Il m'est arrivé de constater lors de mes conseils info-gestion que certaines règles de confidentialité mal connues des administrateurs peuvent provoquer ou exacerber un conflit et même irriter des copropriétaires qui sont pris dans un différend malgré eux. Ainsi, la pratique d'envoyer un courriel à tous les copropriétaires, dans lequel les adresses courriel des destinataires sont visibles, est à proscrire. Lorsque les relations sont tendues au sein d'une copropriété où vous avez des personnalités difficiles, voire toxiques, vous voulez à tout prix éviter que l'une d'elles profite de ce courriel pour répondre à tous et déclencher une déferlante d'insultes, visant généralement des membres du conseil d'administration. Ce genre de courriels est une nuisance pour l'ensemble des copropriétaires et doit être évité pour maintenir un climat sain. Comme administrateur, vous avez tout intérêt à agir pour conserver l'harmonie au sein de la copropriété. Voilà donc une bonne raison pour toujours masquer toutes les adresses courriel des destinataires dans vos communications.

Mais il y a une autre bonne raison de le faire, encore plus importante, c'est votre obligation de confidentialité à l'égard de l'adresse courriel d'un copropriétaire, laquelle ne peut être divulguée, sauf avec son consentement. En effet, l'adresse courriel est un renseignement personnel que vous devez protéger.

Propriétaire ou administrateur, vous êtes maintenant mieux informé pour contribuer au maintien de l'harmonie au sein de votre copropriété. Au besoin, les conseillers info-gestion du RGCQ sont là pour vous guider! □

Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher
directeur technique

Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803
24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6
batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

REGARD RÉTROSPECTIF SUR LA VIE EN CONDO ET LE RÔLE D'ADMINISTRATEUR

PAR MICHEL MANCINI,
secrétaire RGCQ - Outaouais

Il y a de cela quelques mois déjà, je franchissais un jalon important dans mon parcours à titre de copropriétaire.

EN EFFET, en décembre dernier, j'atteignais le cap de mes 25 premières années passées en copropriété. Jusqu'à ce jour, c'est le mode d'habitation dans lequel j'ai vécu le plus longtemps pour me loger. Comme la plupart des gens de ma génération, j'ai d'abord été locataire d'un logement en milieu urbain, puis je suis déménagé en banlieue lorsque j'ai acheté ma première maison. Étonnamment, je n'ai jamais ressenti le moindre désir ni démontré un quelconque intérêt pour vivre en condo. Ce sont plutôt les circonstances de la vie qui m'y ont conduit. Mais quoi qu'il en soit, force est de constater avec le recul que ce type d'habitation collective m'a plu, convenait à mes besoins du moment et répond encore aujourd'hui à mes attentes en matière d'habitation.

Ce n'est qu'une fois à la retraite que je m'engageai à devenir membre du conseil d'administration et à devoir, bien malgré moi, y consacrer une bonne partie de mes temps libres. Car il faut bien l'admettre, la fonction d'administrateur, si elle est accomplie consciencieusement, devient vite accaparante, exigeante et souvent ingrate. Donc, qu'est-ce qui peut bien nous inciter à poser notre candidature pour un poste si peu convoité? Nous avons tous nos raisons et nos motivations, je suppose. Pour ma part, je voulais me rendre utile, donner un sens à ma nouvelle vie de retraité tout en relevant de nouveaux défis. Seulement, j'étais loin de me douter que mes affectations au sein du conseil, bien que sporadiques, me conduiraient finalement à une seconde carrière.



Alors, quel bilan puis-je dresser de toutes ces années, d'abord comme simple résident puis comme administrateur? À titre d'occupant, j'ai vécu dans deux immeubles de taille moyenne et dans lesquels l'ambiance y était plaisante et agréable, les voisins respectueux et discrets et l'administration efficace, quoique parfois discutable.

GUARD-X
PROTECTION INCENDIE

10600 Boul. Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6
514 277 2127

VISITEZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB
www.GUARD-X.com

- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Gicleurs
- Éclairages d'urgences
- Service d'urgence 24/7
- Soumission gratuite

Quant à mon mandat comme administrateur, après les soubresauts inévitables à mes débuts, la tâche fut le plus souvent stimulante et enrichissante. D'ailleurs, je me permets de partager deux enseignements tirés de mon expérience. Le premier sous la forme d'une mise en garde, le second sous forme d'un conseil.

Tout d'abord, sachez que ce qui m'a irrité et nui le plus dans mon rôle d'administrateur c'est cette propension naturelle chez l'être

humain à remettre ce qu'on devrait plutôt entreprendre dès le moment présent. Cette tare, qu'on qualifie souvent du nom peu flatteur de « procrastination », surgit lorsqu'on est aux prises avec une besogne déplaisante, comme entamer une discussion sur un sujet controversé ou annoncer une dépense onéreuse et que l'on hésite ou tergiverse quant à la décision finale. Il faut combattre cette tentation et éviter ces attermoissements qui, en retardant une décision

importante, risquent de compromettre la pérennité de l'immeuble et l'esprit de cohésion de ses occupants.

Enfin, un trait distinctif que j'ai souvent observé chez bon nombre d'administrateurs est la méconnaissance des règles et principes qui régissent la copropriété, notamment les dispositions de leur déclaration de copropriété. Ce document constitue pourtant la seule et unique source de référence dont dispose l'administrateur pour s'acquitter efficacement et convenablement de sa tâche. Elle a été, pour ainsi dire, taillée sur mesure en fonction des spécificités de l'immeuble dont le conseil a la charge. Au risque de se répéter, c'est dans la déclaration que l'on trouve des renseignements précis sur la désignation cadastrale des parties privatives et communes qui sert à délimiter le territoire assujéti à la déclaration, le règlement qui balise et encadre la vie quotidienne des occupants ainsi que les devoirs et pouvoirs du conseil, en quelque sorte la description de tâches des administrateurs. Véritable *vademecum* pour tous les intervenants du milieu, la déclaration demeure le document de référence privilégié et un outil de gestion incontournable. Assurez-vous de la maîtriser jusqu'au bout des doigts.

Qu'en est-il maintenant des nouvelles perspectives? Je pourrais discourir longuement sur mes préoccupations, mes idées et mes pronostics quant à l'essor de la copropriété pour le prochain quart de siècle. Mais ce ne serait rien d'autre que des conjectures d'autant plus que le climat d'incertitude dans lequel nous sommes plongés ces dernières années rend l'exercice plus risqué. J'entrevois néanmoins pour les prochaines années que le phénomène du vieillissement de la population sera un enjeu majeur de nos sociétés. Par conséquent, il serait judicieux et prudent de constituer une relève compétente en instaurant, par exemple dans nos conseils, un programme de mentorat afin de recruter et former de futurs candidats et candidates pour siéger au conseil d'administration et ainsi favoriser la pérennité de nos immeubles en assurant une continuité dans la gouvernance de nos copropriétés. □

FORMA+
Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

- Démolition robotisée
- Réfection de stationnements
- Coffrage
- Réfection de balcons de béton
- Restauration d'enveloppes de bâtiments
- Soutènement de structures
- Application de membranes d'étanchéité
- Réparation de fissures par procédé d'injection
- Installation de systèmes de drainage

FORMA+
PLUS FORTS, ENSEMBLE
450 664.4989

Anciennement **MAGMA**
RÉFECTION DE BÉTON
RBQ : 5784-1280-01



ÊTRE HEUREUX CHEZ SOI

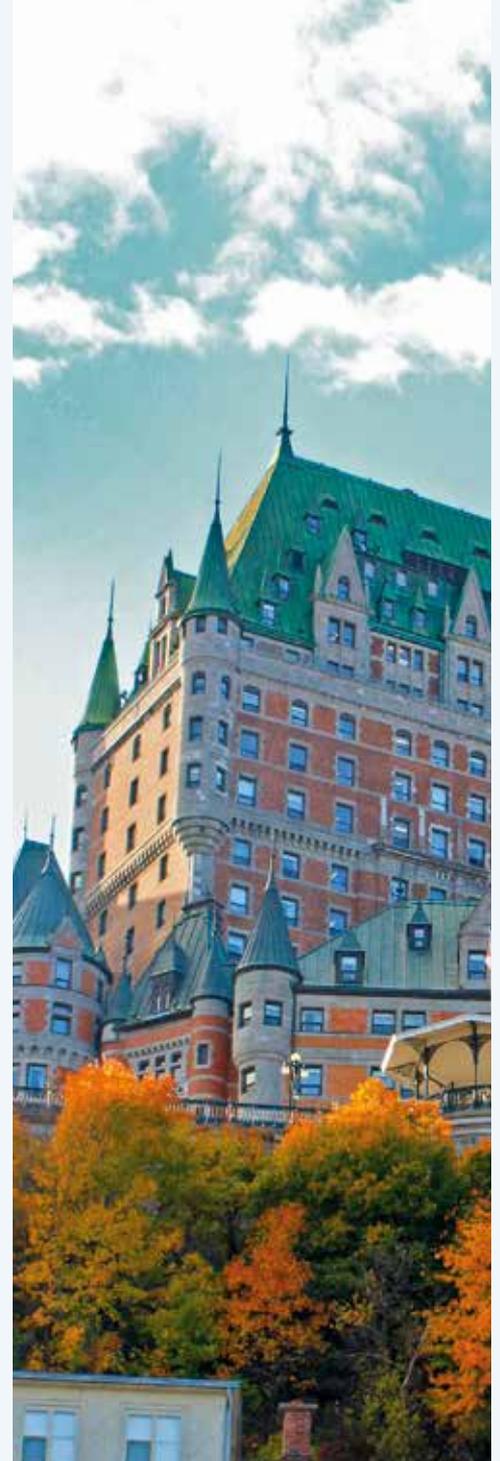
PAR MICHEL PARADIS,
associé, Therrien Couture Joli-Coeur SENCRL,
président du RGCQ, région de Québec

*Qu'il soit roi ou paysan, l'homme heureux
est celui qui trouve la paix en son foyer.*

- Johann Goethe

COMME AVOCAT, je suis malheureusement, et trop souvent, au cœur de conflits quotidiens vécus dans les copropriétés québécoises. Je me pose la question : Est-il encore possible d'être heureux en condo? Voici 10 conseils qui pourraient vous aider à trouver la quiétude dans votre immeuble et avec vos voisins :

1. Il faut lire la déclaration de copropriété et la respecter : le législateur a voulu que les copropriétaires disposent de leur propre petit manuel de fonctionnement pour leur faciliter la vie commune (et non pas pour l'aggraver).
2. Comprenez bien une chose : les administrateurs sont vos voisins qui s'occupent de l'immeuble à votre place et qui ont tout ce fardeau sur leurs épaules. Avant de critiquer leur travail, demandez-vous : Est-ce que je voudrais me taper tout ce boulot à leur place?
3. Vous n'êtes pas vraiment totalement chez vous en copropriété; vous êtes en communauté. Une communauté se tient et s'entraide (ex. l'Ukraine). Si vous êtes du type ma maison/mon royaume, vous ne devez pas vivre en copropriété.



TOITURES 4 SAISONS

MEMBRE A.M.C.Q./A.C.E.C./A.C.Q.



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

445, rue des Canetons, Québec (Québec) G2E 5X6
Téléphone : 418 527-1314
Télécopieur : 418 527-1148

www.toitures4s.com

4. Si vous voulez refaire en entier l'intérieur de votre logis, investir dans du marbre, du granit, du bois franc, des boiserries, des encastrés, des meubles sur mesure, ce n'est pas en condo que vous devriez vivre. Achetez-vous plutôt une maison. Les immeubles en copropriété ne sont pas faits pour que les unités soient complètement retransformées par les copropriétaires. En plus, les problèmes actuels des assurances (franchises énormes, primes en forte hausse, refus d'assurer) pourraient vous laisser avec une unité qui ne bénéficiera pas de la plus-value investie.
5. Ne faites pas de travaux quelconques dans votre unité sans en avoir informé le conseil d'administration et obtenu son accord (et dans une tout petite copropriété, celui de vos voisins).
6. Préparez-vous à de fortes hausses des charges communes au cours des 10 prochaines années pour le rattrapage des fonds de prévoyance et les problèmes d'assurance - mettez de l'argent de côté à cette fin.
7. Vous devez éventuellement, à votre tour, même si ça ne vous intéresse pas, même si vous n'avez pas le temps, devenir administrateur de votre copropriété, si personne ne se propose; ce ne doit pas toujours être les mêmes qui se sacrifient pour les autres.

Les gestionnaires professionnels valent amplement ce qu'ils coûtent pour conseiller les administrateurs et les copropriétaires sur le bon fonctionnement d'une copropriété. Un gestionnaire externe n'est pas une dépense mais bien un investissement.

9. Les administrateurs doivent engager des professionnels pour les conseiller sur les problèmes de l'immeuble; c'est à la fois leur responsabilité qui est en jeu, mais également la valeur des unités de tous les autres copropriétaires de l'immeuble, souvent des millions de dollars et donc, ils ne peuvent pas improviser des solutions sur la seule base de leur intuition.

La copropriété ne vit pas selon les moyens de ses copropriétaires; en maison seule, vous pouvez endurer (un temps...) que le toit coule en mettant une chaudière et attendre d'avoir l'argent pour refaire la toiture. En copropriété, la toiture ne doit jamais couler et elle doit être refaite le plus rapidement possible, si les experts déterminent qu'elle doit l'être. Les besoins de l'immeuble dictent le budget des copropriétaires et non l'inverse. Il faut s'y habituer!

Sur ce, je vous souhaite un été de grande quiétude dans vos appartements en copropriété!



Info RGCQ

Calendrier des activités



Le RGCQ est en pleine préparation d'un calendrier d'événements qui sauront répondre à vos besoins et interrogations. Que vous soyez de la région de Montréal, de Québec ou de Gatineau, vous aurez accès à des formations de haute qualité pour vous appuyer dans la gestion et l'administration de votre copropriété.

Et pour bien commencer la saison d'activités, joignez-vous à nous lors de La Rentrée de la copropriété à Montréal (ou de chez vous...). Restez à l'affût en consultant notre site Web!

Membres de Gatineau! Nous avons déjà trois événements en personne pour vous. Voici les dates à ne pas manquer. Rendez-vous au fr.rgcq.org/activites pour vous inscrire dès maintenant.

La grande rentrée du RGCQ Outaouais Maison de la culture de Gatineau

27 août 2022, 9 h à 12 h
Événement spécial

Tout sur l'assurance condo Club de golf Gatineau

14 octobre 2022, 8 h 30 à 16 h 30
Formation

C'est quoi ton problème? Club de golf Gatineau

15 octobre 2022, 9 h à 12 h
Groupe de discussion

Pour plus de détails,
visitez le www.rgcq.org





RÉSIDENTIEL

Quand vient le temps de rénover une copropriété, se doter d'une garantie peut éviter bien des soucis.

Protégez votre investissement et préservez votre paix d'esprit en exigeant la garantie Qualité Rénovation pour vos projets de rénos.



Faire des rénos, c'est rarement de tout repos. Se doter d'une protection qui garantit la qualité des travaux effectués par votre entrepreneur permet de rester zen durant tout le processus.

- **Certitude de faire affaire avec un entrepreneur qualifié**
- **Contrôle de qualité et inspections des travaux**
- **Protection financière en cas de travaux mal réalisés**

INFORMEZ-VOUS AVANT DE RÉNOVER



UNE ENTREPRISE EN CONSTANTE ÉVOLUTION !



SCIENCE DU BÂTIMENT

- Inspections façades/stationnements (Loi 122)
- Fonds de prévoyance/Carnet d'entretien (Loi 16)
- Réception des parties communes
- Plans et devis
- Surveillance des travaux

CONSULTANT EN COÛTS

- Analyse et contrôle de coûts
- Services aux promoteurs et institutions financières

**UNE ÉQUIPE
DE CONFIANCE
À LA HAUTEUR
DE VOS
PROJETS**