

Condoliation

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



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

DOSSIER FINANCES

**COMMENT PLACER LES FONDS
DU SYNDICAT**

**ÉVITER LA FAILLITE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**RECOUVRER DES FRAIS
DE CONDO IMPAYÉS**

**PETITES
ET MOYENNES
COPROPRIÉTÉS :
AVEC OU SANS
GESTIONNAIRE?**

**SE DÉFENDRE FACE
À DES POURSUITES
ABUSIVES EN
COPROPRIÉTÉ**



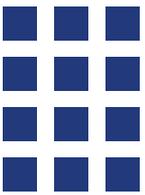
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**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

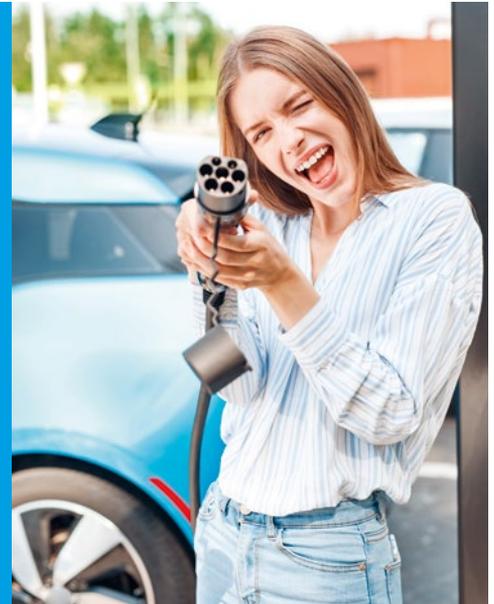
- 4 Éditorial
- 6 L'assurance des copropriétés horizontales
- 9 Nicole Veillette
Plus de 15 ans de cœur en action
- 11 Qualité de l'eau des lieux de baignade en copropriété
Une question de santé... publique



- 18 Chronique bâtiment
Pourquoi et quand faut-il changer un chauffe-eau?
- 24 Chronique gestion
Petites et moyennes copropriétés
Comment choisir entre l'autogestion ou le gestionnaire externe?
- 28 Chronique juridique
Le français mis à l'avant-plan en copropriété
- 32 Faut-il rémunérer les administrateurs de copropriété?

Info RGCQ

- 73 Services aux membres
- 74 RGCQ Outaouais
La séparation du couple en copropriété et le vote des indivisaires
- 77 RGCQ Québec
Perdre une pionnière, perdre une amie...
- 78 Calendrier des activités



Dossier finances

- 37 Cotisations non payées : recours, options et impacts sur la vie de condo
- 41 Comment faire fructifier les fonds d'une copropriété
- 44 Comment éviter de mettre la clé sous la porte
- 48 Programme de financement du RGCQ
- 52 Querulence et abus de procédure en copropriété divise
- 59 Comment gérer un copropriétaire énergivore dans les parties communes?
- 62 Faire bon ménage avec les animaux de compagnie en condo



- 66 Les détecteurs de fuite d'eau sont-ils devenus incontournables?



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Déjà la rentrée...

PAR YVES JOLI-COEUR,

avocat émérite

Président et secrétaire général du RGCQ

« C'EST EN SEPTEMBRE, quand l'été remet ses souliers... », chantait Gilbert Bécaud. Les mois de juin, juillet et août sont déjà derrière nous. Ils sont souvent perçus comme temps de relaxation, de voyages, de vacances, bref, de ressourcement, et nous espérons que vous en avez tous amplement profité pour recharger les batteries, que ce soit à la plage, sur le bord de la piscine ou autour du BBQ sur la terrasse de votre immeuble.

Septembre se veut le mois de la rentrée et l'équipe de rédaction du *Condoliation* vous a donc concocté un menu varié et appétissant, dans un numéro débordant de sujets qui sauront vous intéresser. À la rubrique « Bâtiment », nous abordons l'épineuse question du remplacement obligatoire des chauffe-eau en copropriété, notamment en raison des nombreux dégâts d'eau, véritable fléau qui contribue à l'augmentation souvent vertigineuse des franchises et du coût des primes d'assurances des syndicats. Parallèlement, nous examinons les avantages et modalités d'installation de détecteurs de fuites qui, au moyen de valves électroniques installées sur l'entrée d'eau du logement, ferment automatiquement l'alimentation en eau, dès la détection d'une fuite, ce qui aide à limiter les dégâts et les réclamations.



La rubrique « Gestion » se penche de son côté sur les avantages et les défis entourant l'octroi de contrats de gestion pour les petites copropriétés, tandis que la rubrique « Juridique » traite des assurances en copropriété horizontale, autre source d'interrogations et de problèmes. De plus, nous jetons un coup d'œil aux effets et aux conséquences pour les copropriétés de l'adoption de la loi 96 concernant la langue française, l'obligation de traduction des documents en français.

Vous trouverez aussi dans ce numéro un dossier spécial « Finances » qui aborde plusieurs sujets qui devraient vous intéresser : comment le syndicat peut-il financer les cotisations impayées par des copropriétaires? Où peut-on placer sécuritairement les sommes accumulées dans les différents fonds appartenant aux syndicats, tout en rapportant des intérêts? Et une question cruciale : un syndicat de copropriétaires peut-il faire faillite?

Tout cela et plus encore.

Et comme le veut la formule habituelle :

« Bonne lecture! » □

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



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nettoyage de conduits de ventilation

Climatiseur mural | Échangeur d'air | Conduit de sècheuse



Gestionnaire

Vous voulez que vos copropriétaires soient heureux et aient la tranquillité d'esprit.

VentekAir vous propose une approche unique, spécialement conçue pour les copropriétés.

Un service fluide
surtout sans tracas
et sans dérangement.

514 424-6195

Sylvain Peratsakis,
Co-Fondateur



RESPIREZ PROPRE

Air sain | Environnement sain



5,0 ★★★★★ 176 avis Google

L'expertise de VentekAir auprès des syndicats de copropriétés surpasseront vos attentes. **Satisfaction garantie.**

VentekAir Solution Inc.

www.VentekAir.com



Les développements de maisons de ville en copropriété ont la cote avec les acheteurs.

MISE EN GARDE

Ce texte concerne l'assurance des maisons de ville qui ne sont pas des améliorations. Si l'objet de la vente est un terrain et que les copropriétaires ont fait construire leur maison, le bâtiment sera alors considéré comme une amélioration. Chaque maison devra dès lors être assurée par son propriétaire. Un diagnostic juridique devrait être fait par un avocat ou un notaire expérimenté en copropriété pour établir la nature des couvertures d'assurance requises.

L'assurance des copropriétés horizontales

PAR YVES JOLI-COEUR,
avocat émérite

QU'ELLE SOIT JUMELÉE ou en rangée, la maison de ville constitue un bon compromis entre l'appartement en copropriété typique et la maison unifamiliale. Ce type de projets s'établit en « copropriété horizontale », où chaque personne est propriétaire de sa partie privative « du nadir au zénith », alors que les parties communes se limitent généralement aux voies de circulation, aux stationnements et à certaines bandes de terrains.

Du point de vue juridique, la copropriété horizontale ne possède pas de statut particulier. Les copropriétés horizontales sont régies par les mêmes règles prévues dans le *Code civil du Québec* qui s'appliquent en verticalité (ex. : tour d'habitation). À l'instar des copropriétés verticales, les syndicats de copropriété horizontale doivent souscrire les couvertures d'assurances imposées par la loi. Or, il n'est pas rare que dans une copropriété horizontale, le syndicat n'assure que les parties communes. Plusieurs copropriétaires croient, à tort, qu'ils n'ont qu'à assurer leur maison et que, de toute évidence, l'assurance du syndicat n'est pas requise pour leur partie privative.

Bien qu'il soit tentant pour certains de procéder ainsi pour plusieurs raisons, il faut savoir que, dans la plupart des cas, il n'est pas possible d'agir de la sorte.

LA NATURE DES PARTIES PRIVATIVES

Le premier alinéa de l'article 1073 C.c.Q. stipule que « le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie [...] ».

En 1994, lors de l'introduction du nouvel article 1073, les commentaires du ministre de la Justice indiquaient ceci : « Cet article reprend l'article 442a C.C.B.C. tout en le complétant. À la différence du droit antérieur qui laissait au déclarant ou aux administrateurs la discrétion de contracter des assurances, cet article en fait une obligation. Il vise ainsi à



éviter les problèmes juridiques et pratiques liés aux assurances insuffisantes, à la responsabilité des réparations en cas de sinistre, aux conflits entre experts relativement à l'évaluation du préjudice, etc [...] ».

La loi voulant que l'assurance du syndicat doive couvrir les parties privatives, à l'exclusion des améliorations qui y ont été apportées, est donc très claire. Même si tous les copropriétaires y consentent, il n'est pas possible de déroger à cette obligation qui est d'ordre public de direction.

De plus, il n'est généralement pas possible de qualifier les maisons de ville d'amélioration. En effet, dans la plupart des cas, ce ne sont pas les copropriétaires qui ont ou fait procéder à la construction de leur maison. D'ailleurs, lors de l'achat d'une maison neuve, le contrat préliminaire prévoit habituellement que le bien vendu par le promoteur consiste en un terrain et la maison. Les améliorations concernent plutôt le choix d'un comptoir de granite, au lieu de celui en stratifié.



Le fait d'assurer individuellement les maisons de ville peut causer un problème d'arrimage en matière d'indemnisation lors d'un sinistre majeur.

Il peut être difficile de convenir d'une reconstruction ordonnée des maisons sinistrées lorsque plusieurs assureurs sont impliqués.

POURQUOI NE PEUT-ON PAS ASSURER LES MAISONS INDIVIDUELLEMENT?

La première faille à l'assurance individuelle des maisons de ville par chaque copropriétaire consiste en l'impossibilité d'être sûr que les maisons seront toujours reconstruites, en cas de destruction partielle ou totale. Dans le cas d'une copropriété horizontale, les parties privatives partagent souvent au moins un mur mitoyen, de sorte que la destruction d'une unité a des conséquences directes sur d'autres parties privatives voisines, qui se trouveront exposées aux intempéries. Sans compter le fait que l'ensemble du projet risque d'être affecté quant à la valeur de revente des unités, si une ou plusieurs maisons sinistrées ne sont pas reconstruites.

Même si la déclaration de copropriété imposait aux copropriétaires de souscrire une assurance comportant un avenant indiquant que l'indemnité d'assurance a pour seul objet la reconstruction de l'immeuble, il n'est pas garanti que tous les assureurs acceptent d'introduire ce type de clause dans leur police. Cela aurait donc pour conséquence de réduire l'offre d'assurance pour les copropriétaires.

De plus, cela obligerait le conseil d'administration à vérifier constamment que les polices d'assurance des copropriétaires comportent cet avenant. Soulignons que le fait d'obtenir une confirmation d'assurance, à une date donnée, n'est pas une garantie qu'elle existera au lendemain de cette confirmation. Le syndicat ne détient aucun moyen de savoir si le contrat a été résilié par les parties, s'il a cessé d'être en vigueur ou encore si l'assuré a posé certains gestes qui compromettent son droit à l'indemnisation en cas de sinistre, à moins d'être bénéficiaire lui-même de la couverture d'assurance du copropriétaire.

Autre problématique liée à l'assurance individuelle des maisons : cela expose les copropriétaires à une insuffisance d'assurance quant à leur responsabilité civile, s'ils sont à l'origine d'un incendie détruisant plusieurs maisons. En effet, en raison de leur proximité, il est probable que plusieurs maisons et leur contenu soient affectés par le feu, causant plusieurs millions de dollars de dommages, somme nettement supérieure aux couvertures de base en responsabilité civile. L'assurance des parties privatives par le syndicat a l'avantage d'empêcher le recours subrogatoire contre un copropriétaire, une personne faisant partie de la maison d'un copropriétaire et une personne à l'égard de laquelle le syndicat doit souscrire une assurance couvrant la responsabilité.

Finalement, une autre lacune majeure de l'assurance individuelle est reliée au droit du créancier hypothécaire du copropriétaire d'être remboursé de sa créance à même l'indemnité, en cas de sinistre. Lorsque ce droit est exercé, il n'y a pas reconstruction ou réhabilitation du bâtiment à même l'indemnité, celle-ci servant à payer les sommes dues par le copropriétaire à son prêteur.

C'est l'article 2497 C.c.Q. qui reconnaît ce droit : « Les indemnités dues à l'assuré sont attribuées aux créanciers prioritaires ou aux créanciers titulaires d'une hypothèque sur le bien endommagé, suivant leur rang et sans délégation expresse, moyennant une simple dénonciation et justification de leur part, malgré toute disposition contraire. [...] »

Le seul moyen de faire échec au droit du créancier hypothécaire de revendiquer l'indemnité est que celle-ci soit due au syndicat. L'article 1075 C.c.Q. prévoit que l'indemnité

d'assurance, advenant une perte importante, est versée au fiduciaire nommé par le syndicat et que celle-ci doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété.

QUELS SONT les risques pour les copropriétaires à assurer les maisons individuellement malgré les stipulations de la loi?

Les copropriétaires dont la maison de ville est assurée individuellement ne sont pas à l'abri de tous soucis, sous prétexte que leur police couvre actuellement leur bien comme une maison unifamiliale. En cas de sinistre, l'assureur pourrait reprocher au copropriétaire de l'avoir induit en erreur, en omettant de lui mentionner qu'il s'agissait d'une fraction de copropriété. L'assureur pourrait alors invoquer

qu'il a souscrit un risque qu'il n'était pas disposé à prendre et, par voie de conséquence, refuser d'indemniser.

QUELLES SONT les conséquences pour les administrateurs de ces copropriétés horizontales inadéquatement assurées?

Les administrateurs ne peuvent ignorer ou faire fi des obligations de la loi en matière d'assurance, même si les copropriétaires prennent unanimement la décision de ne faire assurer que les parties communes par le syndicat, chaque copropriétaire assurant pour sa part sa partie privative. Les administrateurs qui ne suivraient pas les règles imposées par la loi pourraient engager tant la responsabilité du syndicat que la leur à titre personnel. □



Les experts en prévention de dégâts d'eau pour votre copropriété

LA solution clé en main exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016!

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de systèmes et de valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois
- ✓ Personnel accompagnateur qualifié d'un diplôme universitaire en gestion de copropriétés

Membre



Membre installateur certifié



RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01

**Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4**

**securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com**



LE RGCQ EST, D'ABORD ET AVANT TOUT, L'ŒUVRE DE PERSONNES PASSIONNÉES, ENGAGÉES ET SOUCIEUSES DE CRÉER ET DE MAINTENIR UN SECTEUR DE LA COPROPRIÉTÉ OÙ IL FAIT BON VIVRE.

Nicole Veillette

Plus de 15 ans de cœur en action



**UNE BÉNÉVOLE ENGAGÉE
QUI A CONTRIBUÉ À FAIRE
RAYONNER LE RGCQ QUÉBEC**

PARMI CES PERSONNES, le RGCQ a pu compter sur une alliée indéfectible depuis les débuts du chapitre de la Capitale-Nationale, et même avant. Nicole Veillette a participé et contribué, jour après jour, à recruter et à conseiller les membres, à organiser divers événements marquants et des dizaines de formations, et à façonner et à faire grandir la plus importante association dans le domaine à Québec.

ENGAGEMENT ET DÉVOUEMENT

La dame de l'Île-d'Orléans qui, au mois d'août dernier, s'est éteinte paisiblement à l'âge de 78 ans, était à la fois l'âme et l'animatrice du RGCQ Québec, en plus d'avoir été secrétaire du conseil d'administration pendant plus de 15 ans, jusqu'en 2021. Elle a par ailleurs dirigé le renouvellement des membres du RGCQ, par l'entremise du central, de 2015 à 2020.

« Grâce à elle, le nombre de membres a fortement progressé pour atteindre les 600 membres aujourd'hui », souligne M^e Michel Paradis, président du RGCQ Québec, collaborateur de longue date qui, aux côtés de M^e Yves Joli-Coeur, a originalement approché M^{me} Veillette pour mettre sur pied le chapitre qu'il dirige aujourd'hui. « [Elle] a fait sa mission de développer le RGCQ Québec; depuis 2005, elle s'y est consacrée, sans compter les heures. Son engagement a été déterminant dans la réussite du RGCQ à Québec. » L'avocat précise même qu'au fil des ans, les formations qu'elle organisait pour les membres faisaient la plupart du temps salle comble... même le dimanche matin! « Nos formations ont remplacé la messe dominicale », disait-elle!

Parmi les réalisations de M^{me} Veillette, M^e Paradis mentionne également le succès retentissant des Grandes journées de la copropriété, une série de conférences biennales qui ont attiré plus de

200 personnes à chaque occasion, ou encore les efforts de recrutement et le boom d'adhésion récent - 100 nouveaux membres depuis la pandémie de la COVID-19 et l'entrée en vigueur de la loi 16.

Informier et transmettre aux autres

Avant de se joindre au RGCQ, Nicole Veillette a œuvré dans le milieu de l'enseignement pour ensuite venir s'installer à Québec après sa retraite. C'est à ce moment qu'elle apprend à connaître le domaine de la copropriété : elle achète une unité en copropriété à Québec, puis en devient administratrice à la fin des années 1990.

Guidée par un fort sentiment de justice, elle découvre le RGCQ en raison d'un litige qui l'opposait au nouveau conseil d'administration de cette même copropriété, qu'elle a habitée jusqu'en 2008. Le dossier portait sur un droit d'accès à une série de documents d'information que le conseil d'administration refusait de transmettre; la décision de la Cour supérieure lui a donné en bonne partie raison - sa requête ayant été faite aux côtés d'autres copropriétaires.

À partir de ce moment, et grâce à ce qu'elle avait appris sur le droit de la copropriété et le fonctionnement de ce type d'habitation, Nicole Veillette s'est impliquée cœur et âme dans le RGCQ. Pour elle, il lui fallait transmettre aux autres son bagage de connaissances, notamment pour outiller au mieux les administrateurs de copropriété et les sensibiliser davantage à l'essentiel des tâches, droits et devoirs associés à la fonction.

Le RGCQ doit bien certainement sa présence durable à Québec à des efforts collectifs et au dévouement de ses bénévoles. Et c'est sans aucun doute que Nicole Veillette a été l'une des forces vives de l'organisation au cours de toutes ses années de bénévolat, surtout en raison de sa disponibilité et de sa passion profonde pour aider les membres. Son engagement a certes été cette clé du succès à Québec.

Avec toute notre gratitude, au nom du RGCQ et de ses membres, merci Nicole et bon repos.

Toutes les solutions de restauration de vos bâtiments sous un même toit.

Nous offrons des services d'ingénierie réalisés par des experts, dont en études de fonds de prévoyance, en restauration de l'enveloppe du bâtiment, en réparation des balcons et en restauration des garages, pour n'en citer que quelques-uns.



wsp.com

Contactez nos experts au Québec : building.sciences.ca@wsp.com ou 514 240-5361



UNE QUESTION DE SANTÉ... PUBLIQUE

Au-delà des dangers
physiques, les risques
chimiques et
microbiologiques
sont bien réels

L'ÉTÉ TIRE À SA FIN. Après le regain d'achalandage que suscite la belle saison, les lieux de baignade en copropriété retrouveront leur calme. L'entretien ne doit pas être négligé pour autant, puisque les normes minimales édictées par la loi s'appliquent en toute saison. Les manquements, notamment en ce qui a trait à la chimie de l'eau, peuvent engendrer des risques chimiques et microbiologiques sérieux pour les utilisateurs - des risques pour la santé.

D'abord, la loi prévoit que le syndicat de copropriétaires est garant de l'entretien et de la sécurité des piscines et des bains à remous, ou spas, en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*. Celui-ci stipule que le syndicat est responsable de « la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Il doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. »

Ainsi, les syndicats, comme propriétaires et exploitants des piscines et spas, sont tenus de connaître et de faire appliquer le Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels (RQEPABA) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec (MELCC).

RBQ 5742-32-87-01



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



SALUBRITÉ DES LIEUX DE BAINADE EN COPROPRIÉTÉ

Si de nombreux syndicats de copropriétaires ont choisi de faire appel aux services d'entreprises spécialisées en entretien et services pour leur piscine, beaucoup se sentent dépassés par l'ampleur de leurs responsabilités. Et avec raison.

« Que les installations soient intérieures ou extérieures, l'entretien des piscines et des spas en copropriété est extrêmement complexe en raison de la nature technique des exigences et de la lourde charge de travail. S'ils ne sont pas en mesure de le faire ou craignent de ne pas être absolument conformes, ils doivent communiquer avec des spécialistes et avec le ministère pour poser des questions et trouver des solutions. C'est de la santé et de la sécurité des gens qu'il s'agit », explique Daniel Delorme, président d'Odyssee Aquatique, une entreprise qui se spécialise depuis 1989 dans l'aménagement, la gestion et les services de plans d'eau récréatifs et publics. Car l'eau des piscines et des spas peut transmettre des maladies comme les gastroentérites et les infections des oreilles, de la peau et de la gorge.

DES EXIGENCES SÉVÈRES ET SÉRIEUSES

Le RQEPABA s'applique à tous les immeubles en copropriété de neuf unités et plus, dès lors que le bassin artificiel privé (piscine ou spa) est accessible exclusivement aux résidents et invités de l'immeuble. Afin de réduire les risques de contamination microbologique et chimique liés à l'eau de baignade, il impose trois moyens d'assurer le suivi de la qualité de l'eau : l'application de normes de qualité, l'obligation d'effectuer des contrôles réguliers et la tenue d'un registre quotidien.

Il faut comprendre que le RQEPABA est entré en vigueur en remplacement du *Règlement sur les pataugeoires et les piscines publiques*, en 2007. L'esprit et la portée du nouveau règlement visaient aussi les lieux de baignade accessibles au public en général ou à un groupe restreint de personnes, notamment ceux des municipalités, des établissements touristiques (hôtels, motels, auberges, campings, camps de vacances, etc.), des centres sportifs et des parcs aquatiques. L'ampleur des exigences s'explique donc en grande partie par la très forte fréquentation et la responsabilité sociale de ces établissements.

Malgré des ressources humaines et financières substantiellement moins importantes que dans les installations commerciales ou municipales, les copropriétés sont soumises aux mêmes exigences. Cela s'explique par la nature communautaire des installations (volume potentiel de visiteurs et infrastructures).

L'assurance copropriété L'OBLIGATION DE VOTRE SYNDICAT

Payez-vous trop cher?

- Votre condo
- Vos biens
- Votre responsabilité des administrateurs

Comparez nos tarifs!

Réналd Charest

Courtier en assurance de dommages
des entreprises

418 687-1200

Sans frais - 1 800 463-5362

rcharest@lemaycoulombe.com

**Lemay
Coulombe**
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



RÉCAPITULATIF DES RESPONSABILITÉS DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES RELATIVES AU CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU DES PISCINES ET DES SPAS EN VERTU DU RQEPABA

PRÉLÈVEMENTS ET ANALYSE D'ÉCHANTILLONS D'EAU

	PARAMÈTRES	FRÉQUENCES
Analyses de la chimie de l'eau (réalisées sur place)	Bassins privés destinés à 10 à 50 unités à usage d'habitation d'immeubles	
	pH et désinfectant résiduel (chlore, brome ou autre)	2 fois par jour : avant et au milieu de la période d'ouverture
	Bassins privés destinés à plus de 50 unités à usage d'habitation d'immeubles*	
	Alcalinité	1 fois par semaine
	Désinfectant résiduel (chlore, brome ou autre)	<ul style="list-style-type: none"> Avant et après chaque période d'ouverture Toutes les 3 heures durant l'ouverture
Analyses microbiologiques (réalisées dans un laboratoire agréé par le MELCC)	Chloramines (en cas d'utilisation de chlore), pH, limpidité et température de l'eau	3 fois par jour : avant, au milieu et après chaque période d'ouverture
	Coliformes fécaux ou <i>E. Coli</i> et turbidité	Pendant la période d'ouverture, à un intervalle de 10 jours entre chaque prélèvement : <ul style="list-style-type: none"> Toutes les 2 semaines (bassins extérieurs) Toutes les 4 semaines (bassins intérieurs)

* Si un appareil de mesure et d'enregistrement en continu est installé. Une mesure manuelle avant l'ouverture, au milieu et après chaque période d'ouverture est aussi nécessaire.

Le registre quotidien de la qualité de l'eau

Conformément aux exigences différentes pour les bassins desservant 10 à 50 unités et 50 unités et plus, il existe deux modèles de registre :

- Le registre permet de consigner les résultats des analyses effectuées sur place et d'inscrire le nombre total de baigneurs;
- Tous les résultats d'analyse en laboratoire doivent être annexés au registre.

Le registre des 30 derniers jours doit être affiché pour que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance.

Le registre et les certificats d'analyse de microbiologie délivrés par le laboratoire doivent être conservés durant une période minimale de deux ans et tenus à la disposition du ministère.

Source : MELCC, dépliant explicatif *Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels : rôles, obligations et responsabilités*. En ligne.

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



Sans frais
 1 855-619-6174 Grand-Montréal
 450 619-6174

Courriel
 info@immoplex.com

Site internet
 www.immoplex.com

« Ce que les syndicats de copropriétaires doivent se demander, c'est ce qu'ils peuvent faire pour se simplifier la vie, et pas seulement pour éviter les amendes. C'est vrai pour les copropriétés où il y a moins de ressources, par exemple lorsqu'il n'y a pas de concierge, pas d'agent de sécurité à l'entrée, ou peu ou pas de bénévoles. Les principes les plus importants sont la prévention, la vigilance et la sécurité. Il existe des manières de faire qui sont simples pour s'adapter à leur situation », assure celui qui a aussi dirigé l'un des plus grands centres aquatiques intérieurs du monde, soit la piscine olympique de Montréal, de 1976 à 1998. M. Delorme recommande de commencer par de la formation.

À défaut de bénévoles ou de ressources humaines, des gestionnaires, des syndicats doivent parfois rémunérer des copropriétaires pour faire les prélèvements destinés aux analyses sur place. En raison de la fréquence et des périodes de prélèvements, des piscines qui étaient ouvertes 24 h sur 24 doivent maintenant fermer, habituellement en soirée et pour la nuit, réduisant l'accès.

POUR FAIRE RESPECTER LE RÈGLEMENT, LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES EST L'ACTEUR CLÉ!

En effet, la connaissance des installations et celles plus techniques sont difficiles à transmettre aux nouveaux administrateurs. « Il ne suffit pas de savoir ajuster le taux de chlore pour désinfecter adéquatement - bien que ce soit très essentiel! Les syndicats de copropriétaires doivent connaître vraiment leurs responsabilités, et ils doivent sensibiliser l'ensemble des copropriétaires aux comportements appropriés à favoriser avant, pendant et après la baignade. La formation est le meilleur moyen de rester à jour en matière réglementaire et d'informer les nouveaux membres des conseils d'administration de leurs responsabilités. Par exemple, beaucoup de copropriétés tolèrent que des enfants se baignent dans le spa ou que les baigneurs ne prennent pas de douche avant d'entrer dans l'eau. Ces comportements peuvent sembler anodins, mais, avec la répétition, ils peuvent mettre en péril la chimie d'une piscine et s'avérer des sources de contamination importantes », met en garde M. Delorme.

Un conseil de l'expert pour comprendre et analyser les comportements à risque : utiliser des caméras de sécurité. Car comment agir sur une qualité de l'eau variable sans savoir ce qui se passe dans l'aire de la piscine ou du spa, incluant les douches, alors que la très grande majorité des copropriétés ne dis-



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? Maçonnerie ? Calfeutrage ?

514 624.6536

Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton

Solutions aux problèmes :

- D'infiltrations d'eau - Tirage de joints
- Vices de construction
- Enduits protecteurs et étanchéité
- Éclatements et fissures
- Calfeutrage de très haute qualité avec garantie

**SPÉCIALISTES
ÉDIFICES
EN HAUTEUR**

LOI 122 : le rapport d'inspection de vos façades est bienvenu

arguss@videotron.ca

www.argusconstruction.ca

License RBQ : 2543-4697-04

posent pas de surveillants de piscine ni de sauveteurs? Est-ce que les utilisateurs prennent leur douche avant d'entrer dans l'eau, et avec savon pour les bassins intérieurs? Est-ce que les jeunes enfants portent toujours une couche spécialement conçue pour la baignade? Est-ce que de la nourriture ou de l'eau ont été renversées dans l'eau? Ou pire, est-ce qu'un accident fécal ou vomitif n'a pas été déclaré? Les déséquilibres chimiques et la présence de microorganismes s'expliquent parfois par une variation de l'achalandage ou des lacunes d'entretien, parfois par des comportements nuisibles à la qualité de l'eau. Des caméras de surveillance reliées à un poste d'accueil avec garde de sécurité, par exemple, permettent aussi de sauver des vies lors d'accidents dans les piscines, puisque les syndicats de copropriétaires ne sont pas tenus d'assurer la surveillance de leur piscine, et ce, en vertu du *Règlement sur la sécurité dans les bains publics* qui exclut les immeubles d'habitation en copropriété divise de son champ d'application actuel.

Opter pour des équipements automatisés de traitement de l'eau contribue également à simplifier la gestion quotidienne. La régulation de désinfectant se fait automatiquement et instantanément, en fonction de la lecture du matériel de mesure, éliminant les risques d'erreurs de manipulation ou de lectures et ceux liés à des prises de mesures irrégulières. Cette option est particulièrement intéressante pour réduire les coûts d'entretien à long terme ou lorsque les ressources humaines se font rares.

L'entretien général de la piscine ou du spa et des équipements n'est pas non plus à négliger pour assurer une bonne qualité d'eau de baignade. Le filtre de la piscine, le plus souvent à cartouche ou à sable (aussi appelé à contre-pression, le fameux *backwash*), requiert une attention particulière car la filtra-

Une inspection visuelle quotidienne est de rigueur, de même que pour la pompe de circulation et le chauffe-eau. Ces appareils et leurs composantes doivent aussi être nettoyés régulièrement. Le ménage de la salle des machines doit être effectué périodiquement, incluant passer la balayeuse et vérifier l'état du filage. Enfin, la piscine et le spa d'une copropriété devraient être vidés et nettoyés une fois par année.

Outre la formation et des équipements de surveillance et de correction de la chimie de l'eau, les syndicats de copropriétaires disposent d'autres avenues : les services d'accompagnement et de gestion opérationnelle des installations. Odyssee Aquatique s'y connaît et son président Daniel Delorme en a vu d'autres.



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@crowco.ca



DES RESSOURCES COMPLÈTES À CONSULTER ET À CONSERVER

Que la piscine ou le spa de votre copropriété soit géré par le syndicat de copropriétaires ou un gestionnaire, et que les contrôles soient effectués à l'interne ou par un professionnel, le syndicat en est l'exploitant au sens de la loi.

Agir comme exploitant d'une piscine au sein d'une copropriété exige de se conformer à des normes gouvernementales et de respecter des obligations réglementaires afin de protéger la santé des usagers et de réduire les risques physiques, chimiques et microbiologiques que courent ces derniers. En cas de non-conformité, les amendes peuvent être très sévères. Et les conséquences peuvent être graves.

Pour vous aider à y voir plus clair, voici une liste de ressources en ligne essentielles à consulter et à conserver :

- Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec (MELCC)
- Le RQEPABA expliqué article par article : *Guide d'interprétation* (PDF) : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/guide-interpretation-reglement-piscines.pdf>
- *Le Guide d'exploitation des piscines et autres bassins artificiels* (PDF) : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/guide-exploitation.pdf>
- Un dépliant résumant les rôles, obligations et responsabilités de l'exploitant (PDF) : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/dep-roles.pdf>
- Des affiches de sensibilisation, des résumés des responsabilités et tâches des exploitants et les modèles de registres des baigneurs : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/index.htm>

Gouvernement du Québec

- Prévenir les problèmes de santé liés aux eaux de baignade : <https://www.quebec.ca/sante/conseils-et-prevention/sante-et-environnement/prevenir-les-problemes-de-sante-lies-aux-eaux-de-baignade>

Ces informations et d'autres sont accessibles sur le site Web du RGCQ au <https://fr.rgcq.org/exigences-piscine-qualite-eau>.

En cas de doute, la meilleure chose à faire est de consulter une entreprise spécialisée dans l'entretien des piscines et des spas ou de communiquer directement avec votre direction régionale du MELCC.

Son offre de service, à la carte ou clés en main, selon des calendriers établis en fonction de la réglementation et des besoins des clients, inclut les services techniques, le traitement de l'eau et les prélèvements pour analyses microbiologiques, la formation, la consultation et même la construction.

Ses conseils sont précieux : « Nous comprenons les syndicats de ne pas y voir clair et de ne pas avoir les ressources pour tout faire et nous voulons être là pour eux. Nous insistons toujours sur l'importance fondamentale pour un syndicat de consulter un expert pour bien comprendre ses installations, ses responsabilités et les options qui s'offrent à lui, même si ça veut dire de ne pas retenir nos services après une formation. Selon leurs besoins et leur situation précise, les syndicats de copropriétaires doivent prendre des décisions qui visent à assurer la qualité de l'eau de leurs installations, mais d'abord et avant tout la sécurité et l'intégrité physiques de tout le monde. Il ne faut jamais l'oublier. » Peu importe la saison. □

L'entreprise, reconnue comme une des premières à avoir instauré ses standards de qualité dans les copropriétés au début des années 2000, a effectué plus de 40000 prélèvements microbiologiques depuis 2007, soit depuis l'entrée en vigueur du RQEPABA, et en réalise maintenant près de 400 par mois.

VALORIS

CABINET D'ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Rapport d'évaluation sur le coût
de reconstruction à neuf
- Pour les assurances -

Rapport sur la valeur marchande
actuelle et potentielle



Condo - Unifamiliale
Plex - Multi logements
Semi commercial



438 259-3149 | info@valoris.ca
www.valoris.ca

Élevez vos stratégies de communications en copropriétés au plus haut niveau

Nous proposons des solutions clés en main en matière d'affichage numérique dans les immeubles à condominiums.

Nous offrons une technologie interactive à la fine pointe ainsi qu'une assistance et un soutien technique complets



CHEFS DE FILE DANS LE DOMAINE DES COMMUNICATIONS EN COPROPRIÉTÉS
Laissez-nous vous aider à révolutionner les échanges entre gestionnaires et résidents

UBMEDIA.CA | 1 (855) 826 3342 | 6701 BOUL. ST-LAURENT, MONTRÉAL H2S 3C8

POURQUOI ET QUAND FAUT-IL CHANGER UN CHAUFFE-EAU?

Des conseils pour augmenter la durée de vie de votre appareil et pour réduire les coûts de remplacement en copropriété

LES GESTES du quotidien sont ancrés dans des habitudes devenues des réflexes. Laver la vaisselle, nettoyer la maison, faire la lessive, se doucher, prendre un bain ou se laver les mains ont en commun d'utiliser de l'eau chaude. Dans un climat nordique comme le nôtre, chauffer l'eau avant son utilisation consomme davantage d'énergie qu'ailleurs.

Saviez-vous que les chauffe-eau sont le deuxième plus grand consommateur d'énergie dans un foyer, tout juste derrière le chauffage de toute la maison? Ils représentent près de 20 % de la facture d'électricité des ménages. Sans même avoir besoin de les actionner, de les approcher ou de les mettre en marche consciemment, ce sont les appareils électriques les plus sollicités dans un logement.

Les Canadiens utilisent en moyenne au moins 75 litres (16,5 gallons) d'eau chaude par jour, par personne. À titre comparatif, il s'agit de la quantité d'eau requise pour donner le bain à un enfant, prendre une douche de... 6 minutes avec un pommeau à débit réduit, ou encore laver la vaisselle sous le robinet pendant 15 minutes. On peut contenir cette quantité d'eau dans une poubelle en plastique de format commercial. C'est énorme!

À QUI INCOMBE LA RESPONSABILITÉ DU CHAUFFE-EAU?

La responsabilité légale d'un chauffe-eau (entretien, remplacement, responsabilité civile en cas de dommages) est établie en vertu de l'article 1465 du *Code civil du Québec*. Cet article stipule que « le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute ». Mais quel est ce gardien?

Le chauffe-eau situé dans les parties communes de l'immeuble, comme le sous-sol, le garage ou une salle de machines à usage exclusif, est la responsabilité du syndicat de copropriétaires.

Le chauffe-eau situé à l'intérieur de la partie privative, par exemple l'appartement ou le casier de rangement au garage ou au sous-sol de l'immeuble, appartient au copropriétaire qui en a l'entière responsabilité.

Les obligations du propriétaire d'un chauffe-eau sont inscrites à la fois dans la déclaration de copropriété et dans le *Code civil du Québec*,



notamment en vertu de la nouvelle loi 141 sur l'assurance en copropriété. Sommairement, elles consistent à :

- Veiller à l'entretien, aux réparations et au remplacement d'un chauffe-eau;
- Détenir une assurance responsabilité suffisante pour couvrir le coût des dommages potentiels aux parties privatives attenantes et aux parties communes de la copropriété.

**On ne peut pas changer
le fait que vos réunions de
copropriété finissent pas de
finir, mais on peut changer
vos chauffe-eau.**



MEMBRES RGCO

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

Durée de vie et inspection des chauffe-eau

Selon les modèles et les types de chauffe-eau, la durée de vie approximative est de 8 à 12 ans. Un autocollant apposé sur le chauffe-eau précise la date de fabrication et la durée de vie.

Il est cependant impossible de prévoir à quel moment un chauffe-eau rendra l'âme. Une inspection visuelle régulière et une réaction immédiate au besoin évitent habituellement les mauvaises surprises et permettent de déceler les chauffe-eau usés, fatigués, abîmés ou défectueux.

Plusieurs signes de bris imminents de l'appareil peuvent toutefois indiquer un dégât d'eau potentiel et l'urgence de remplacer le chauffe-eau :

- **L'eau du robinet.** Elle sera trouble ou teintée, plutôt que translucide;
- **L'eau chaude.** Il y aura une plus petite quantité d'eau chaude disponible en une utilisation et sa température sera moins élevée;
- **Le réservoir.** Vous pourrez observer des traces de rouille à la base du réservoir métallique, des traces d'humidité sur ce dernier ou encore des petites fuites d'eau à plusieurs endroits. Attention! S'il y a de la rouille, il y a probablement une fissure sur ou sous le réservoir. Il faudra remplacer le chauffe-eau le plus rapidement possible avant qu'une catastrophe ne se produise;
- **La soupape de sûreté de pression.** Certains modèles exigent d'activer cette soupape au moins une fois par année pour en vérifier le bon fonctionnement. Attention! Si la soupape coule après son activation, elle doit être remplacée.

Pour connaître l'âge réel et la date d'installation de son appareil, il suffit de trouver la plaque ou l'autocollant apposé sur le réservoir. Pour certains modèles plus âgés, seul un numéro de série pourrait être inscrit, nécessitant une recherche sur Internet pour les détails souhaités. Pour des raisons d'assurances et de sécurité, on doit aussi trouver sur le réservoir la mention des coordonnées de l'entrepreneur d'installation. De plus, la fiche signalétique qui y est apposée doit aussi demeurer intacte.

CONSEILS D'UTILISATION ET DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

De plus, quelques bonnes pratiques sont faciles à mettre en œuvre et même à inclure aux déclarations de copropriété lorsque l'appareil se trouve dans les parties privatives :

- En cas d'absence de moyenne durée (le plus souvent à compter d'une semaine), comme pour les vacances, fermer la valve d'alimentation du chauffe-eau de l'unité vacante;
- En cas d'absence prolongée (un mois et plus), interrompre l'alimentation électrique au chauffe-eau.

À noter que la température habituelle du chauffe-eau est de 60 °C; sous cette barre, la bactérie *Legionella pneumophila*, responsable de la légionellose, peut se multiplier, contaminer l'eau et devenir une source d'infection. Pour éviter une telle situation, simplement laisser couler l'eau cinq minutes après avoir alimenté à nouveau le chauffe-eau en électricité afin de purger l'eau restée dans la plomberie. Il ne faudra d'ailleurs que quelques heures pour ramener l'eau du réservoir à la bonne température.

D'autres mesures faciles à appliquer peuvent éviter bien des problèmes :

- Disposer un bac de récupération d'eau sous le chauffe-eau, relié au drain, pour prévenir les dégâts liés aux écoulements d'un appareil défectueux ou en fin de vie;
- Vérifier que tous les travaux requis pour l'entretien, la réparation ou le remplacement d'un chauffe-eau soient exécutés par un entrepreneur membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ);
- Obtenir (et conserver) une copie de la licence et une preuve d'assurance responsabilité détenues par l'entrepreneur accrédité choisi;
- Obtenir l'approbation du conseil d'administration avant le début des travaux;
- Conserver toutes les factures d'achats d'équipement et d'honoraires professionnels avec les feuillets d'instructions de l'appareil, de l'installation d'un nouvel appareil jusqu'à son remplacement. Idéalement, apposer une pochette autocollante sur le chauffe-eau et y ranger tous les documents au fil du temps.

Dans le même ordre d'idées, le syndicat de copropriétaires devrait aussi implanter les meilleures pratiques en matière de gestion des chauffe-eau et de réduction des risques, notamment :

- Tenir un registre des chauffe-eau de chacune des unités, incluant la date de fabrication et la date d'installation de l'appareil, afin de rappeler aux copropriétaires l'échéance de leur obligation de

CHRONIQUE BÂTIMENT
POURQUOI ET QUAND FAUT-IL CHANGER UN CHAUFFE-EAU?

remplacement et de permettre au syndicat d'agir en cas d'inaction du copropriétaire;

- Adopter un règlement obligeant les copropriétaires à remplacer leur chauffe-eau de manière périodique, au plus tard tous les 10 ans;
- Établir un plan de remplacement de masse avec un fournisseur afin de faire bénéficier les copropriétaires d'un rabais de groupe;
- Mettre en place un système de détection de fuite d'eau avec fermeture de valve automatique dans les parties communes.

POURQUOI CHANGER UN CHAUFFE-EAU AVANT LA FIN DE SA VIE UTILE?

Les dégâts d'eau sont la première cause de réclamation en habitation au Québec, représentant près de 50 % d'entre elles. Cette proportion passe à 60 % dans les copropriétés. Dans tous les cas, les sinistres liés à l'eau surviennent en l'absence des propriétaires dans 95 % des cas.

Pour toutes ces raisons, la plupart des compagnies d'assurance imposent que les chauffe-eau soient remplacés avant leur fin de vie utile prévue, soit tous les 8 à 12 ans, à défaut de quoi le propriétaire de l'appareil pourrait être tenu responsable d'un sinistre - c'est-à-dire considéré comme non couvert pour cause de négligence - ou tenu de payer la franchise de sa propre police d'assurance de responsabilité civile ainsi que celle du syndicat de copropriétaires pour les parties communes.

Beaucoup de compagnies d'assurance excluent de leur couverture les dommages liés à l'eau causés par un chauffe-eau dont la date de fabrication excède 12 ans.

D'autres se réfèrent aussi à la date de fabrication pour établir la durée de vie de l'appareil, plutôt que de tenir compte de la date de mise en service, afin de simplifier leurs suivis et de déterminer une ligne directrice quantifiable et uniforme. Bref, chaque compagnie d'assurance établit ses normes et ses politiques en la matière. Les syndicats et les copropriétaires doivent s'y soumettre et s'assurer de connaître les échéanciers de remplacement de leurs assureurs. Une des manières de simplifier cette prise en charge est d'intégrer un calendrier de remplacement obligatoire à la déclaration de copropriété.

SERRURIER CONDO

**Maître Serrurier
concepteur de solutions durables**

Plus que juste de la serrure

**45 ans de savoir faire
Clés de haute sécurité et
serrures électroniques.**



450 627-2000



CHRONIQUE BÂTIMENT

POURQUOI ET QUAND FAUT-IL CHANGER UN CHAUFFE-EAU?

REMPACEMENT DES CHAUFFE-EAU : À L'UNITÉ OU EN MASSE?

Établir un plan ou un programme de remplacement de masse des chauffe-eau est facile à faire dans une copropriété neuve, puisque tous les chauffe-eau ont été installés en même temps par la même compagnie. Ils devront donc être remplacés simultanément.

Dans la majorité des copropriétés construites il y a plus de 15 ans, la situation est tout autre, puisque la gestion des chauffe-eau est une préoccupation relativement récente sur laquelle tous les syndicats de copropriétaires ne se sont pas encore penchés. Dans cette portion du parc immobilier des copropriétés, les chauffe-eau ont le plus souvent été remplacés au moins une fois, à l'unité, selon les circonstances, les besoins et les choix des copropriétaires. Certains pourraient y voir une ingérence de la part de leur syndicat en la matière. Cependant, grâce à un registre à jour et suffisamment détaillé, copropriétaires et syndicats peuvent s'entendre sur l'importance de bien planifier les remplacements.

Cet outil peut aussi servir à négocier des ententes à plus long terme avec les entreprises et entrepreneurs spécialisés en remplacement de chauffe-eau. En effet, en faisant preuve de créativité et d'initiative et en s'engageant dans un contrat à long terme, un syndicat de copropriétaires pourrait obtenir une entente de remplacement de masse même lorsque le changement des chauffe-eau n'est pas simultané. Un tel accord d'achat

En somme, bien que les sinistres liés à l'eau ne soient pas tous causés par les chauffe-eau, disposer d'un chauffe-eau en bon état est essentiel, particulièrement en copropriété alors que les dégâts portent préjudice à bien d'autres personnes que soi. Cela assure votre confort, votre qualité de vie et votre paix d'esprit. Enfin, pour un propriétaire, bien entretenir ses équipements est une manière de protéger, aussi, son investissement.

d'équipement et de paiement d'honoraires récurrents sur plusieurs années peut être réellement alléchant.

Bien entendu, ce processus doit faire l'objet de discussions transparentes et documentées au conseil d'administration. En raison de l'ampleur financière d'un tel engagement, le conseil d'administration se doit également de communiquer ouvertement avec les copropriétaires à toutes les étapes et obtenir leur aval par résolutions ou par votes en assemblée, selon la déclaration de copropriété.

Lors des remplacements à l'unité, l'approbation des travaux par le conseil d'administration est devenue la norme. Cette étape permet aussi de maintenir simplement et efficacement le registre des chauffe-eau à jour. □



PORTES et
FENÊTRES

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN

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



REMPACEMENT
DE VITRES THERMOS



COUPE-FROIDS ET
MÉCANISMES



CALFEUTRAGE



INSERTION DE
PORTES ET VITRAUX



RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE



INSTALLATION ET
REMPACEMENT
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



#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRITÉ

AKISENS
Gestion des risques |    



24
7

Surveillance 24/7
Système tout-en-un
Meilleur 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

COMMENT CHOISIR ENTRE L'AUTOGESTION OU LE GESTIONNAIRE EXTERNE?

Dans la très grande majorité des copropriétés, les administrateurs sont bénévoles.

C'EST AINSI le cas dans la quasi-totalité des petites et des moyennes copropriétés, c'est-à-dire celles qui comptent moins de 25 portes et de 25 à 49 portes. La réalité des administrateurs des plus petites copropriétés est différente des plus grandes : esprit familial, bassin moins large de personnes potentiellement intéressées à s'impliquer, sentiment de pouvoir attendre avant d'agir ou de prendre des décisions. Pourtant, les obligations, les tâches et les enjeux sont les mêmes. Ces responsabilités sont complexes et peuvent être lourdes à porter pour les copropriétaires et leur syndicat. Saviez-vous qu'à l'instar des grandes copropriétés, les petites et moyennes peuvent aussi solliciter les services d'un gestionnaire externe spécialisé dont l'offre et les tarifs sont adaptés à leur réalité? Quelle option convient le mieux à votre syndicat?

LES MÊMES OBLIGATIONS POUR TOUS

Peu importe la taille de la copropriété, tous les syndicats sont tenus de respecter les dispositions du Code civil du Québec régissant la copropriété :

- Organiser et tenir les rencontres du syndicat de copropriétaires et les assemblées générales des copropriétaires, incluant la préparation des ordres du jour et la rédaction des procès-verbaux;
- Planifier et assurer la réalisation des travaux d'entretien et des réparations;
- Gérer les aménagements et déménagements;
- Gérer les cotisations, le budget annuel, les finances et le compte bancaire, les placements, etc.

À ces responsabilités administratives courantes s'ajoutent les nouvelles obligations découlant des réformes récemment entrées en vigueur à la suite de l'adoption du projet de loi 141 (assurances en copropriété) et du projet de loi 16 (carnet d'entretien de l'immeuble, fonds de prévoyance, budget annuel, etc.).

DES ACCOMMODEMENTS ADMINISTRATIFS POUR LES PETITES ET MOYENNES COPROPRIÉTÉS...

Sur le plan administratif, le législateur a prévu des dispositions accommodantes destinées aux syndicats de copropriétaires de petites et moyennes copropriétés. L'article 354 du *Code civil du Québec* explique que « les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration, d'une assemblée des membres ou d'une séance d'un autre organe. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations ou ce qui en tient lieu ». En d'autres termes, un syndicat d'une petite copropriété (ou d'une moyenne s'il est très motivé!) peut opter pour des résolutions écrites signées par l'ensemble des membres aptes à voter plutôt que de se réunir formellement.

À l'ère de la COVID-19, d'autres allègements de procédures sont passés dans les mœurs pour l'ensemble des copropriétés, comme les avis de convocation par courriel, les rencontres en mode virtuel, les messages d'intérêt général par courriel et dans les aires communes, etc.

... MAIS LA TÂCHE DEMEURE ARDUE

Malgré cela, pour des syndicats rassemblant parfois une poignée de copropriétaires, la tâche s'avère souvent lourde, ardue et complexe; des détails importants peuvent facilement échapper à des administrateurs bénévoles peu expérimentés ou disposant de peu de temps pour s'informer et s'organiser. Il arrive que l'esprit communautaire, voire familial, qui règne généralement dans les petites copropriétés et qui en fait le charme finisse par jouer des tours aux copropriétaires!

« Que le syndicat représente 2, 12, 50 ou 250 copropriétaires, ça n'a pas d'importance : les mêmes règles s'appliquent à tout le monde. Avec les ajustements et modifications réglementaires, la liste s'allonge sans cesse et devient de plus en plus complexe à gérer : assemblée générale, budget annuel, unité de référence, fonds de prévoyance, assurances responsabilité, entretien des installations, mise à niveau des parties communes, gestion des rénovations des parties privatives, et j'en passe. Les deux plus grandes différences entre les copropriétés de moins de 50 portes et de 50 portes sont la charge de travail administratif et l'ampleur des parties communes, en termes de superficie, de diversité et de nombre. Par exemple, les réunions du conseil d'administration auront lieu tous les six mois, plutôt que chaque mois, et le reste se fera par courriel. Quant à la gestion, une fois que l'horaire de travail est établi, ça roule plus rondement et il y a souvent moins d'imprévus », explique Nathaly Curé, présidente de Gestion DMNC inc. L'entreprise familiale qu'elle a bâtie avec sa sœur et sa cousine est implantée à Gatineau et a comme clientèle des copropriétés de toutes les tailles dans plusieurs régions du Québec, dont l'Outaouais et Montréal.

David Ménassé, président-fondateur d'Équipe Propri-Gestion, renchérit : « S'il y a moins d'équipement dans les petites et moyennes copropriétés, il y a souvent moins de ressources, moins d'expertise parmi les copropriétaires qui sont aussi moins nombreux et donc il y a aussi moins de personnes qui souhaitent s'impliquer comme administrateurs ou gestionnaires bénévoles.

Pour toutes ces raisons, malgré leur taille, les petites et moyennes copropriétés ont souvent des besoins plus criants et plus grands », rapporte le gestionnaire de plus de 20 ans d'expérience, aussi membre de l'Ordre des administrateurs agréés, chargé de cours en gestion de copropriété à McGill puis à l'UQAM, conférencier et administrateur du RGCQ depuis 2008.

QUE PEUT FAIRE UN GESTIONNAIRE EXTERNE POUR LES PETITES ET MOYENNES COPROPRIÉTÉS?

La responsabilité fondamentale de l'administrateur en copropriété est de défendre les intérêts de ses pairs. Celle du gestionnaire est de se mettre au service du syndicat pour alléger la tâche des administrateurs dans tout ce qui a trait à la préservation et à l'entretien de l'immeuble, et parfois même à l'administration (comptabilité, administration, finances).



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

L'offre de services des entreprises spécialisées en gestion de copropriété est la même pour toutes les copropriétés, peu importe la taille. La prise en charge peut être partielle ou complète. « Un service particulièrement apprécié par les syndicats des plus petites copropriétés est la formation et l'accompagnement des administrateurs. Les besoins en éducation au chapitre des copropriétés au Québec sont grands et de plus en plus de syndicats de copropriétaires passent en mode action en faisant preuve d'ouverture. Il faut d'abord reconnaître notre besoin et le nommer, puis chercher comment s'adapter aux nouvelles réalités. C'est souvent comme ça que les administrateurs peuvent le mieux défendre les intérêts de l'ensemble des copropriétaires qu'ils représentent », explique M^{me} Curé de Gestion DMNC inc.

La philosophie de la gestionnaire de formation en est une de cœur : « Notre rôle est d'accompagner les administrateurs, que ce soit sur le court ou le long terme, et la priorité est le lien de confiance. Je dis toujours que "les bottines doivent suivre les babines" et je m'assure que ce soit le cas pour moi et chacune des personnes employées au sein de mon entreprise. Comme ça, les clients ne sont pas déçus et savent que nous sommes là pour eux. C'est le nerf de la guerre. »



Avant d'octroyer un contrat à un gestionnaire de copropriété, qu'il s'agisse d'un individu ou d'une firme de gestion, prenez le temps de bien assimiler l'information et d'en discuter avec l'ensemble des administrateurs de votre syndicat. Rappelez-vous que votre mission est d'assurer une gestion saine et harmonieuse de la copropriété. La lourdeur de la tâche, le temps requis, de même que les connaissances spécifiques et les compétences générales nécessaires pour assumer ces responsabilités peuvent rebuter les administrateurs. Dans tous les cas, le plus important pour un syndicat de copropriétaires est de sonner l'alarme avant d'être complètement dépassé par ses responsabilités. Quand tout va bien, l'essentiel est de documenter les procédures et de laisser des traces des méthodes et formules gagnantes pour favoriser le transfert de connaissances et la pérennité des bonnes pratiques.



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



COMMENT BIEN CHOISIR VOTRE GESTIONNAIRE EXTERNE?

« On veut trouver quelqu'un qui nous conseille, qui nous guide, qui nous représente, qui nous accompagne et qui contribue à améliorer la qualité de vie dans la copropriété autant que la qualité du patrimoine bâti », résume M. Ménassé.

Mais comment faire pour trouver la personne ou l'équipe qui comprendra vos besoins, qui sera à votre écoute et avec qui vous pourrez travailler de manière transparente, collaborative et en toute confiance? Voici quelques étapes importantes pour vous guider dans vos recherches.

La première chose à faire est d'établir les besoins des copropriétaires :

- Quel niveau de service est attendu de la part des copropriétaires? Par exemple, l'entretien professionnel des plates-bandes, le déneigement, des projets de verdissement ou de jardin communautaire, l'entretien d'une piscine ou d'un stationnement, etc.
- Quel est l'état de l'immeuble et quels travaux d'entretien, de rénovation ou d'amélioration sont prévus à court, moyen et long termes?
- Est-ce que tous les documents exigés et les obligations du syndicat sont à jour, dont le carnet d'entretien, le fonds de prévoyance et l'assurance responsabilité civile des copropriétaires?
- Quel est l'état des relations entre les copropriétaires?
Sont-elles harmonieuses, voire amicales?
Sont-elles seulement cordiales et limitées aux échanges nécessaires à la bonne gestion de la copropriété?
Ou encore sont-elles au contraire tendues, voire conflictuelles?

À la lumière de ces attentes, qui constituent une partie de la destination de l'immeuble, le syndicat doit ensuite déterminer sa capacité ou sa volonté de prise en charge des responsabilités en matière de gestion et d'administration :

- Combien de temps les administrateurs ont-ils à accorder aux tâches? Sont ils suffisamment disponibles?
- Quel est leur niveau de compétence et de confort dans l'exercice de ces tâches?
- Les administrateurs sont-ils motivés à agir comme gestionnaires et intéressés à occuper ces fonctions ou pas du tout?
- Quel budget peut être alloué à de l'aide externe?

Le spectre des services des gestionnaires externes de copropriétés inclut l'accompagnement, la formation et la prise en charge partielle ou complète. Analyser, comprendre et cerner les besoins des copropriétaires et des administrateurs est une étape souvent escamotée. Vous décidez d'aller de l'avant? Comme membre du RGCQ, vous avez accès à un bottin de fournisseurs offrant des services adaptés à votre réalité :

- Demandez, comme toujours, au moins trois soumissions;
- Établissez vos critères de recherche d'abord et avant tout en fonction de l'expertise recherchée et du niveau de délégation de tâches souhaité. Par exemple, de l'aide pour la gestion des finances, pour l'entretien de l'immeuble, pour l'organisation des rencontres et la communication avec les copropriétaires ou encore pour la mise en place de procédures internes;
- N'hésitez pas à demander quelles formations et expériences spécifiques détiennent les gestionnaires avec lesquels vous considérez travailler. Il existe aujourd'hui des formations reconnues pour les gestionnaires et assistants gestionnaires de copropriétés;
- Prenez des références de clients actifs et n'hésitez pas à communiquer avec d'autres syndicats pour échanger et approfondir vos connaissances et affiner vos besoins;
- Exigez une copie de son contrat d'assurance professionnelle;
- Procédez à des entrevues pour apprendre à connaître les gestionnaires qui vous intéressent, et vous assurer que le courant passe. Posez toutes vos questions et n'hésitez pas à faire un suivi après l'entretien si des questions émergent.

COMBIEN ÇA COÛTE?

De manière générale, il faut prévoir entre 30 \$ et 40 \$ par porte par mois, soit environ 500 \$ par porte par année. Si le coût est plus élevé par porte que dans les grandes copropriétés, c'est que le volume n'est pas au rendez-vous. Cependant, les tarifs des gestionnaires spécialisés dans les copropriétés de 49 portes et moins sont compétitifs et des offres de services sur mesure peuvent souvent être proposées selon les besoins et les budgets. □

LE FRANÇAIS MIS À L'AVANT-PLAN EN COPROPRIÉTÉ

Le projet de loi 96 (*Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*) a été adopté le 24 mai dernier par l'Assemblée nationale du Québec et sanctionné le 1^{er} juin 2022.

PAR YVES JOLI-COEUR, avocat émérite

Ce projet de loi modifie une vingtaine de lois et règlements, dont le *Code civil du Québec*. Il constitue une modification majeure à la Charte de la langue française (mieux connue comme étant la « loi 101 ») qui avait été adoptée en 1977, en proposant plusieurs changements législatifs dans divers secteurs d'activité, notamment la copropriété divise. Son objectif vise la protection et la valorisation de la langue française.

CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET NOTE D'INFORMATION

Ainsi, le contrat préliminaire et la note d'information devront désormais être rédigés en français. Rappelons que le contrat préliminaire est l'avant-contrat par lequel le constructeur d'un immeuble ou un promoteur s'oblige à vendre, à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir. Il prévoit notamment le prix et les conditions auxquelles aura lieu la vente. La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle doit être remise à l'acheteur par un constructeur ou un promoteur, lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise d'un immeuble à usage d'habitation.

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET SES MODIFICATIONS

Une nouvelle version de l'article 1060 du *Code civil du Québec* a donc vu le jour, le 1^{er} juin 2022. Il se lit désormais comme suit :

« La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont



présentées exclusivement en français au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, elles 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. Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français. »

Toutes modifications apportées à la déclaration de copropriété, que ce soit au chapitre de l'acte constitutif, du règlement d'immeuble ou de l'état descriptif des fractions devront être faites en français, même si la déclaration de copropriété a initialement été rédigée en anglais.

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 divisées qu'indivises, 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

TCJ⁷ Therrien
Couture
Jolicoeur

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 MODIFICATIONS AU TEXTE DE LOI SONT SOULIGNÉES

Toutefois, il est encore permis de présenter au bureau de la publicité des droits un acte qui modifie ou corrige une déclaration de copropriété qui avait été rédigée en langue anglaise et publiée avant la sanction du projet de loi n° 96 (1^{er} juin 2022).

REGISTRE ET DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

On sait que le syndicat doit tenir un registre à la disposition des copropriétaires et communiquer divers documents aux copropriétaires dans le cadre de l'administration de la copropriété (ex. : les avis de convocation à l'assemblée de copropriétaires). Or, le nouvel article 1070.1.1, introduit au *Code civil du Québec* par le projet de loi 96, prévoit dorénavant que les documents composant le registre et ceux qui sont transmis aux copropriétaires devront être rédigés en français. Cette nouvelle disposition, reproduite ci-dessous, vient ainsi obliger tout syndicat de copropriétaires à employer la langue française dans l'administration d'une copropriété.

1070.1.1. Le registre et les documents tenus à la disposition des copropriétaires ainsi que tout document rédigé par le syndicat à l'intention d'un copropriétaire doivent être rédigés en français.

L'Office québécois de la langue française veille à l'application du premier alinéa comme s'il s'agissait d'une disposition de la Charte de la langue française (chapitre C-11).

L'introduction de ce nouvel article soulève une foule de questions pour les copropriétés dont l'administration ne s'est pas faite uniquement en français par le passé. Force est d'admettre également que plusieurs réponses demeurent incertaines pour le moment. La loi s'applique pour le futur, certes, mais les documents qui se trouvent actuellement dans le registre et qui ne sont pas rédigés en français devront-ils être traduits? Les communications envoyées aux copropriétaires doivent-elles être seulement en français ou peuvent-elles être bilingues? Il est difficile d'avancer des réponses claires à toutes ces questions, pour l'instant. Une chose est certaine, cependant, cette loi

fera l'objet de nombreuses contestations, comme ce fut le cas pour la « loi 101 ». Il s'agit donc d'un autre dossier à suivre...

La loi prévoit que les registres et les documents tenus à la disposition et destinés aux copropriétaires devront être rédigés en français. Dorénavant, les procès-verbaux et les résolutions écrites de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration devront être rédigés en français. Il en est de même pour les documents tels que les avis de convocation à une assemblée ou les avis de cotisation.

SANCTIONS PÉNALES

À la suite de l'adoption de la *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*, les sanctions pénales pour une infraction à celle-ci seront revues à la hausse. Les amendes en cas de violation de la loi se situent maintenant entre 700 \$ et 7 000 \$ pour les personnes physiques et entre 3 000 \$ et 30 000 \$ pour les personnes morales. Les montants minimal et maximal de ces amendes sont portés au double pour une première récidive et au triple pour toute récidive additionnelle. Des amendes supplémentaires s'appliqueront pour chaque journée où l'infraction se poursuit. En outre, les dirigeants et administrateurs d'une personne morale ou d'un autre groupement (quelle qu'en soit la forme juridique) verront leurs amendes doublées par rapport au montant visant les particuliers. Les administrateurs de syndicats de copropriétaires risquent donc de se voir appliquer ces pénalités salées s'ils refusent de se conformer aux nouvelles prescriptions de la loi. □



Consultants pour les Administrateurs
Copropriétaires et Promoteurs

www.cgconseil.ca

514 239.3536

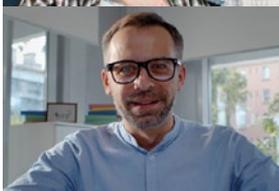
 info@cgconseil.ca





Plateforme clé en main pour une **saine gestion** de vos **assemblées** de copropriétaires.

Conçue, développée et opérée par notre équipe
spécialisée en droit de la copropriété.



DJC assemblee
virtuelle.com





RÉMUNÉRER LES ADMINISTRATEURS EN COPROPRIÉTÉ

EST-CE UNE BONNE IDÉE ?



En copropriété, les administrateurs sont le plus souvent des bénévoles qui ne reçoivent aucune rémunération pour services rendus.

PAR **DAVID MÉNASSÉ**

président de Équipe Propri-Gestion inc.,
et administrateur du RGCQ, chapitre de Montréal

Seules les dépenses effectuées par les personnes autorisées pour assurer le fonctionnement du syndicat leur sont remboursées (papier et cartouches d'encre, timbres et enveloppes, essence et déplacements, etc.), lorsqu'elles ne sont pas directement défrayées par le syndicat. À l'inverse, certains administrateurs de syndicat de

copropriétaires peuvent percevoir un revenu, accordé par les copropriétaires, afin de compenser leur temps et leur effort. Ils deviennent donc symboliquement des employés puisqu'ils ne sont plus bénévoles. Est-ce une bonne idée? Voici les deux côtés de la médaille.

LES RÔLES DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Tout d'abord, il convient de discerner les deux mandats qui relèvent du conseil d'administration et du syndicat de copropriétaires :

1. ADMINISTRATEUR

C'est une charge dévolue à un nombre prédéfini (ou pas) de copropriétaires, en vertu de la déclaration de copropriété, et dont la mission est l'obligation de sauvegarde de l'immeuble et du bien communautaire. Idéalement, tous les copropriétaires devraient assumer cette responsabilité à tour de rôle, pour faire en sorte que ce ne soit pas toujours les mêmes qui montent au créneau, d'un côté, et de l'autre, ceux qui observent sans s'impliquer;

2. GESTIONNAIRE

C'est une fonction de gestion de l'immeuble et des activités du syndicat. La gestion de l'immeuble peut être effectuée par les administrateurs : il s'agit d'autogestion. Elle peut aussi être assurée en tout ou en partie par un fournisseur externe grâce à l'octroi d'un contrat de service : il s'agit alors de services professionnels de gestion de copropriété.

Dans les faits, la pratique de rémunération est généralement observée dans des copropriétés autogérées, c'est-à-dire où les administrateurs sont également les gestionnaires de la copropriété.

POURQUOI RÉMUNÉRER UN ADMINISTRATEUR?

La solution idéale, mais utopique, consisterait à ce que tous les copropriétaires assument équitablement cette charge d'administrateur, afin de mutualiser l'effort et l'engagement de tous. Or, il y aura toujours des personnes qui refuseront cette charge, faisant en sorte que ce seront sans cesse les mêmes qui prendront la barre, œuvrant pour leur patrimoine et, par extension, pour celui des autres. À défaut de cet engagement bénévole, les copropriétaires pourraient offrir leur soutien pour d'autres activités ou tâches bénévoles au sein de la copropriété, mettant la main à la pâte d'une manière qui leur convient peut-être davantage.

Rémunérer de façon notable ces administrateurs peut donc apparaître comme une bonne idée. Cela pourrait néanmoins susciter des candidatures faussées, attirées par l'allocation plutôt que par l'intérêt communautaire. Lors d'une assemblée générale, il arrive très souvent qu'il y ait moins de candidatures que de postes à pourvoir et, si la situation s'enlise, que parfois surgisse une candidature initialement réticente, proposant sa vocation subite en échange d'une rétribution...

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



514-293-6748

RBQ 55740-1465

SERVICE@GCDENERGIE.COM

WWW.GCDENERGIE.COM

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



RÉMUNÉRER LES ADMINISTRATEURS EN COPROPRIÉTÉ?

Ainsi, la charge d'administrateur à elle seule semble une responsabilité que tout copropriétaire se doit de prendre volontairement, de temps en temps ou sur une période de quelques années de suite, pour contribuer à un climat harmonieux et à l'épanouissement de la copropriété.

La rémunération des administrateurs peut aussi être utilisée comme gage de reconnaissance de leur travail. Il est vrai que le salaire est un des leviers de la reconnaissance. En milieu professionnel comme associatif, il en existe pourtant toute une pléiade : offrir des formations, souligner les bons coups des administrateurs sur un mur ou un babillard de reconnaissance bien placé dans la copropriété, accorder des budgets pour des activités spéciales ou des projets structurants au sein de la copropriété, remettre des prix d'engagement et de reconnaissance au terme de chaque année, etc.

QUAND LA PERSONNE BÉNÉVOLE DEVIENT EMPLOYÉE

De fait, l'on pourrait concevoir de rémunérer des administrateurs qui assument aussi la fonction de gestionnaires autonomes, dès lors que ces personnes sont formées et à jour vis-à-vis des spécificités de la copropriété, incluant ses domaines élémentaires (juridique, technique, administratif, social...). Cependant, l'expertise est rarement au rendez-vous et l'expérience, aussi transférable soit-elle, ne suffit pas toujours à pallier ce manque. La disponibilité, la motivation et la qualité du travail effectué par les administrateurs-gestionnaires autonomes rémunérés sont autant de facteurs à considérer lorsque vient le temps de décider de fixer ou de reconduire une rémunération. En raison des affinités et des perceptions, les bonnes intentions initiales font souvent place à des débats d'opinions acrimonieux, et ces prises de décision peuvent créer des tensions importantes et durables au sein des copropriétés.

D'un vague désintérêt envers l'administrateur bénévole, ils voient tout à coup en lui, une fois rémunéré, un employé, un concierge, un homme à tout faire qu'on peut se permettre de déranger à toute heure du jour ou de la nuit sans égard pour sa vie privée ou l'importance ou l'urgence réelles d'une situation. En d'autres termes, lorsque l'administrateur est bénévole, il subsiste généralement une certaine retenue de la part des copropriétaires.

En pratique, ce que nous observons dans les cas où les administrateurs sont rémunérés, c'est que les montants sont dérisoires, symboliques, le plus souvent de 20 \$ ou 30 \$ par mois et en disproportion complète avec le temps et l'énergie consacrés à la tâche. Ce qui est frappant, par contre, c'est le changement d'attitude qui s'opère alors dans l'esprit de plusieurs copropriétaires et décrit dans l'encadré de la page précédente.

Pour terminer, il faut savoir qu'à partir d'un certain montant, les rémunérations, les allocations, les salaires ou autres honoraires versés à un administrateur de copropriété doivent être déclarés comme revenus et qu'un relevé d'emploi T4A/T5 sera produit chaque année. Cette réalité a souvent fait se rasseoir les candidats de dernière minute se proposant exclusivement contre rémunération.

ET LE GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL EXTERNE DANS TOUT ÇA?

La complexification de l'administration d'une copropriété, les nouvelles lois et les nouveaux règlements, la pénurie d'entrepreneurs,

les difficultés à gérer les sinistres assurables, entre autres dossiers de gestion d'une copropriété, rendent le manque de candidatures encore plus réel. Surtout lorsque les administrateurs impliqués depuis des années décident de déménager et de vendre leur unité.

Utiliser les services d'un gestionnaire professionnel de copropriété permet de déléguer et de bénéficier d'une formation continue pour comprendre la copropriété et son évolution technique, sociale, économique et législative. Le travail du gestionnaire professionnel est de soutenir la mission des administrateurs, d'interagir en leur nom, de les conseiller dans leur prise de décisions et d'agir comme plaque tournante de la communication entre tous les acteurs de cette communauté (copropriétaires, entrepreneurs, institutions, etc.).

Somme toute, le plus important pour un syndicat de copropriétaires est de bien s'informer pour trouver ce qui sied le mieux à ses besoins. Pour les pour et les contre, il est essentiel de consulter les copropriétaires et de communiquer avec des gestionnaires professionnels pour bien comprendre leur offre, leurs services et leur valeur ajoutée. □

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

TOUTE L'EXPERTISE
dont vous avez besoin

EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ
sous un seul et même toit

DJC

**DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR**

S.E.N.C.R.L.

AVOCATS · NOTAIRES

Cotisations non payées

RECOURS, OPTIONS ET IMPACTS SUR LA VIE DE CONDO

La vie en copropriété présente un cadre de vie unique, une petite (ou grande) communauté.

Toutefois, la réalité est qu'il s'agit d'un équilibre délicat. Devoirs et obligations, droits, responsabilités, chacun a son rôle à jouer pour maintenir un environnement où il fait bon vivre. Et, inévitablement, de temps à autre, des conflits et des différends surviendront.

Tous les aspects financiers sont entre autres au cœur de l'activité et de la vie en copropriété et peuvent devenir une source importante de préoccupations pour les administrateurs, les gestionnaires et les copropriétaires eux-mêmes. Afin d'assurer l'entretien courant de l'immeuble et le fonctionnement de la copropriété, de même que des travaux de réparations majeurs ou de remplacement des parties communes, le syndicat des copropriétaires doit engager un certain nombre de frais et percevoir les sommes nécessaires auprès des copropriétaires.

Bien sûr, les charges communes - communément appelées « frais de condo » ou cotisations, et réparties en fonction de la valeur relative de chaque fraction - doivent être payées en temps opportun par tous les copropriétaires, ce qui contribue à maintenir la santé financière de la copropriété.



COTISATIONS NON PAYÉES : RECOURS, OPTIONS ET IMPACTS SUR LA VIE DE CONDO

Si le défaut de paiement des charges communes est un des différends les plus courants à survenir en copropriété, que peut faire le syndicat de copropriétaires face à un copropriétaire qui refuse d'acquitter ses charges communes? Quels sont ses recours? Au besoin, comment financer des travaux quand il y a un manque à gagner?

Il est donc essentiel que les copropriétaires honorent leurs obligations financières en respectant les délais. Encore faut-il que chaque copropriétaire s'acquitte de ses paiements!

RÉCUPÉRATION DES CRÉANCES - COMMENT RECOUVRER DES FRAIS DE CONDO

D'abord, il faut savoir que c'est au conseil d'administration du syndicat que revient le rôle de veiller au recouvrement des frais communs de condo. Le syndicat doit ainsi engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes impayées. Parfois, une action juridique peut devenir le seul moyen pour le syndicat de percevoir ces créances. Voici les principaux droits et recours de recouvrement dont dispose un syndicat de copropriétaires :

• **MISE EN DEMEURE.** Sous forme de lettre écrite, signée par un avocat, la mise en demeure exigera le paiement de la dette au copropriétaire, dans le délai raisonnable pour régler le litige indiqué par le syndicat.

• **RECOURS EN JUSTICE.** Si l'envoi d'une mise en demeure ne donne aucun résultat, le syndicat pourra poursuivre un mauvais payeur aux petites créances. Action relativement simple et peu coûteuse, elle permet au syndicat de se représenter sans avocat, bien que ce dernier puisse l'assister dans ses démarches judiciaires. À noter que la somme demandée ne doit pas excéder 15 000 \$, sans tenir compte des intérêts.

• **HYPOTHÈQUE LÉGALE.** En vertu de l'article 2729 du *Code civil du Québec*, le syndicat peut garantir sa créance envers le copropriétaire en défaut par une hypothèque légale. L'hypothèque pourra être inscrite par avis contre la fraction du copropriétaire si ce dernier est en défaut de paiement de plus de 30 jours, et indiquera le montant exigible au jour de l'inscription. L'hypothèque légale ouvre la porte à l'exercice, par le syndicat, pour un recours hypothécaire contre l'unité du copropriétaire défaillant. L'hypothèque légale est un moyen de garantir le paiement des sommes dues au syndicat, advenant qu'il fasse vendre l'unité du copropriétaire concerné.

• **PRÉAVIS D'EXERCICE ET RECOURS HYPOTHÉCAIRE.** Si le défaut de paiement n'est toujours pas résolu, malgré l'avis d'hypothèque légale publié, le syndicat pourra faire publier un avis d'hypothèque légale au Registre foncier du Québec. À l'expiration du délai de 60 jours suivant la publication de ce préavis, il pourrait également instituer un recours hypothécaire, comme prévu par l'article 2758 du *Code civil du Québec*, lequel permet notamment, la vente sous contrôle de justice, c'est-à-dire qu'ultimement, le syndicat peut faire vendre en justice la fraction du propriétaire en défaut de paiement.

VENTE DE L'UNITÉ PAR LE COPROPRIÉTAIRE AVANT LE RECOUVREMENT DES CHARGES IMPAYÉES

Il importe de savoir que les charges communes sont payables par celui qui est propriétaire de la fraction au moment où elles sont exigibles, incluant les possibles charges extraordinaires à venir qui seraient connues au moment de l'achat.

Ainsi, en vertu de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, l'acheteur est tenu au paiement avec les intérêts de toutes les charges communes dues par le vendeur. Le syndicat pourra réclamer les sommes à l'acheteur. Attention! Si l'acheteur fait une demande concernant l'état des charges communes au syndicat avant la vente définitive, soit par le notaire, et que le syndicat omet d'y répondre dans les 15 jours suivant la demande, le paiement ne pourra pas être réclaté au nouveau copropriétaire.



NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

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



AGRÉE
RGCCQ
FONDS DE
PRÉVOYANCE

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

FINANCER DES TRAVAUX QUAND IL Y A UN MANQUE À GAGNER

Les syndicats ont l'obligation de veiller à disposer de fonds suffisants pour couvrir l'ensemble de leurs parties communes et de leurs actifs, et pour remplir leurs engagements financiers.

Annuellement, le conseil d'administration produit un budget qui intègre le coût des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes. Dans ce budget, l'argent provient pour l'essentiel des charges communes. Au Québec, chaque copropriété doit aussi se doter d'un fonds de prévoyance suffisant qui servira à réaliser les travaux majeurs dans une copropriété ou à effectuer des réparations ou des remplacements des parties communes qui ont atteint leur durée de vie utile. Ce fonds est essentiel et permet de conserver l'immeuble en bon état.

Assumer sa juste part des charges communes signifie donc contribuer aux opérations courantes ainsi qu'au fonds de prévoyance; la participation des copropriétaires à celui-ci étant d'au moins 5 % de leurs contributions aux charges communes.

Un déficit à combler en raison de charges communes non payées pourrait donc potentiellement impacter ou retarder des travaux importants ou nuire à la conservation de l'immeuble.

Si le syndicat ne dispose pas des sommes requises ou que le fonds de prévoyance ne peut pas être utilisé ou est insuffisant pour faire les travaux (ou pour faire face à des dépenses qui n'ont pas été prévues dans le budget annuel de la copropriété), les administrateurs peuvent recourir à la levée d'une cotisation spéciale.

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

COTISATIONS NON PAYÉES : RECOURS, OPTIONS ET IMPACTS SUR LA VIE DE CONDO

COTISATION SPÉCIALE (APPEL DE CHARGE PARTICULIER)

Que faire pour éponger le manque à gagner? « S'il n'y a pas suffisamment d'argent dans le fonds d'opération, car des copropriétaires ne participent pas, il ne faut pas emprunter dans le fonds de prévoyance, met en garde Aline Désormeaux, associée chez Désormeaux Patenaude inc. Il faut absolument lever une cotisation spéciale ou emprunter si requis. »

Concrètement, cet appel de charge particulier se traduit par une demande du syndicat à ses copropriétaires, qui réclamera les sommes que chacun d'eux doit verser. Comme les charges communes, le total de la cotisation spéciale sera réparti selon la quote-part de chacun des copropriétaires. Bémol : les appels de charge importants pourraient aussi mettre en difficulté d'autres copropriétaires...

À noter que le conseil d'administration a l'obligation de consulter l'assemblée des copropriétaires, mais, comme pour le budget annuel, aucun vote n'est requis de la part des copropriétaires.

EMPRUNTER

Les travaux peuvent aussi être financés par un prêt bancaire, permettant au syndicat d'obtenir les fonds nécessaires à la réalisation des travaux. Le prêt peut être contracté directement par le syndicat de copropriétaires; il reviendra au conseil d'administration d'en négocier les termes auprès de l'institution financière.

C'est le syndicat qui effectuera les remboursements et il récupérera les sommes à même les charges communes que paient les copropriétaires.



Une autre solution également possible pour les syndicats qui ne peuvent faire face à une cotisation spéciale est de faire appel au programme de financement aux copropriétés du RGCQ (voir l'article à ce sujet dans ce numéro).

Chaque copropriétaire a l'obligation légale de s'acquitter de ses charges communes de la copropriété. Toutefois, force est de constater que ce ne sont pas tous les copropriétaires qui paient leurs charges communes à leur échéance. Les dangers posés par le mauvais payeur sont bien réels et cela peut pénaliser l'ensemble des copropriétaires, voire paralyser le fonctionnement de la copropriété. Bien qu'il y ait plusieurs recours pour récupérer les sommes, les démarches peuvent prendre du temps et être ultimement coûteuses. C'est pourquoi le syndicat de copropriétaires doit se montrer vigilant et agir rapidement pour percevoir les sommes dues.

À bon payeur, salut! 



sanbec

Fournisseur officiel
des professionnels de la maintenance

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

Comment faire fructifier les fonds d'une copropriété

Investir dans une copropriété signifie à la fois investir dans son propre patrimoine financier et dans un patrimoine commun.

S'il est bien géré, ce patrimoine peut prendre de la valeur et, comme tout investissement, il est possible de le faire fructifier. De plus, une unité en bonne santé financière rapportera à toute la copropriété.

L'analyse des soldes des fonds de prévoyance et d'autoassurance (sa création est imposée par le *Code civil du Québec* depuis avril 2022) est parmi les facteurs clés, en plus de celui du fonds d'opération, qui permet d'évaluer la santé financière d'une copropriété. Toutes les copropriétés doivent être pourvues d'un fonds de prévoyance et d'un fonds d'autoassurance, lesquels doivent avoir les sommes suffisantes qui seront utilisées, d'une part, pour réaliser des travaux majeurs ou effectuer des réparations ou des remplacements des parties communes et, de l'autre, pour servir de fonds pour couvrir les différentes franchises d'assurance à acquitter à la suite d'un sinistre.

Cependant, les montants de ces fonds demeurent généralement non utilisés jusqu'à ce qu'ils soient nécessaires. Il n'apparaît donc pas logique que la plupart de ces sommes, qui sont mises de côté pour être utilisées dans les années à venir, en particulier celles au fonds de prévoyance, dorment dans des comptes qui ne génèrent pas de revenus. Il importe de noter que le montant investi doit être un surplus.

Que faire au lieu de laisser dormir cet argent dans un compte pendant des années? Quels types de placements sont autorisés? Quelle est la marge de manœuvre du syndicat?

QUELQUES RÈGLES À SUIVRE

En tant que personne morale, un syndicat de copropriétaires a des obligations fiscales à respecter, sinon cela entraînera des conséquences qui pourraient avoir des répercussions considérables sur la situation financière de la copropriété. Bien que placer leur argent permettant de générer de l'intérêt par le biais de produits de placements offerts par les grandes institutions bancaires soit une pratique plutôt commune, les syndicats ont des règles à suivre. Il s'agit après tout d'administrer le bien d'autrui, d'autant plus que les copropriétaires ont une capacité de payer limitée, donc chaque sou compte.

Pour le fonds de prévoyance, il « doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti », selon l'article 1071 du *Code civil du Québec*. Il faut bien noter cependant que le syndicat a dorénavant plus de flexibilité, car il n'y a plus l'obligation de liquidité totale du compte de fonds de prévoyance comme précédemment, avant la nouvelle loi 16. Concernant le fonds d'autoassurance, dont le règlement est entré en vigueur en juin 2022, il doit être constitué par le syndicat, être liquide et disponible à court terme, car en cas de sinistre, le syndicat doit pouvoir y accéder rapidement.





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

Dossier finances

De plus, selon l'article 1339 du *Code civil du Québec*, le syndicat est soumis à des règles de « placements présumés sûrs ». Cela signifie qu'une approche prudente est de mise et que tout placement spéculatif est exclu.

L'article 1341 du *Code civil du Québec* prévoit d'ailleurs que les sommes d'argent doivent être déposées dans une banque, une caisse d'épargne et de crédit ou un autre établissement financier, si le dépôt est remboursable à vue ou sur un avis d'au plus 30 jours. Des dépôts à plus long terme sont également permis si le remboursement est pleinement garanti par l'Autorité des marchés financiers.

CHOISIR LE BON PRODUIT DE PLACEMENT

Quand il s'agit de chercher des investissements potentiels dans lesquels placer les fonds, il est utile de tenir compte du montant à investir, du terme du placement et du taux d'intérêt, sans oublier que le placement doit être présumé sûr. Il faut aussi tenir compte des besoins en liquidité et de ceux du syndicat, notamment des sommes et des échéances projetées en fonction de l'étude du fonds de prévoyance.

L'article 1339 du *Code civil du Québec* énumère en détail la nature des placements qui sont présumés sûrs. Les titres ou obligations garantis par l'État sont les plus sûrs et c'est probablement dans ce type de placement que la plupart des fonds sont actuellement investis.

On ne retrouve donc que quelques produits financiers qui se qualifient pour les syndicats : les certificats de placements garantis (CPG), les billets à capital protégé (BCP) et certaines obligations. Si le CPG est le produit le plus commun, le BCP offre quant à lui la possibilité d'obtenir un taux de rendement supérieur à celui d'un CPG. Dans les deux cas, le capital qui est investi est garanti, mais les termes peuvent varier.

DISPOSER D'UNE POLITIQUE DE PLACEMENT

Mais qui décide comment placer l'argent des copropriétaires? « C'est le conseil d'administration qui décide », rappelle Aline Désormeaux, associée chez Désormeaux Patenaude inc., une société de comptables professionnels agréés. En effet, selon l'article 1071 du *Code civil du Québec*, le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration; l'article 1071.1 indique également que le fond d'autoassurance appartient au syndicat.

L'article 1340 prévoit quant à lui que les placements doivent être faits en « fonction du rendement et de la plus-value espérée; dans la mesure du possible, il tend à composer un portefeuille diversifié, assurant, dans une proportion établie en fonction de la conjoncture, des revenus fixes et des revenus variables ».

Il importe aussi de noter que les membres du conseil d'administration ont une obligation légale de prudence et de diligence et

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

Licence RBO : 8312-3349-20



qu'ils doivent agir « avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale », comme prévu par l'article 322 du *Code civil du Québec*, limitant ainsi les choix d'investissement. Les administrateurs peuvent d'ailleurs être tenus personnellement responsables de tout dommage résultant d'une gestion imprudente et non diligente, y compris les pertes des fonds dues à des investissements inappropriés.

Selon M^{me} Désormeaux, il est important - et judicieux - que le syndicat adopte une politique de placement qui permet de définir un cadre d'investissement qui convient, en particulier dans les grandes copropriétés. « La politique de placement est intéressante, car elle permet entre autres de faire participer les copropriétaires dans les décisions. Elle permet également de définir le profil d'investissement en précisant des objectifs d'investissement, le type de rendement souhaité ou encore le niveau de risque », souligne-t-elle. Ces lignes directrices guideront ainsi le conseil d'administration sur la manière d'investir et d'attribuer les fonds. Toutefois, étant donné que le conseil d'administration a le devoir de maintenir, protéger et améliorer les actifs du syndicat, une politique d'investissement sûre pourrait être la meilleure solution.

Il n'est pas toujours facile de s'y retrouver parmi tous ces éléments. Pour que la copropriété reste synonyme de sécurité et de pérennité du patrimoine, et considérant que le choix des placements peut avoir un impact important sur le futur, il est judicieux de faire appel à un spécialiste, comme un conseiller financier, pour accompagner le syndicat dans la mise en œuvre d'une stratégie de placement dans le but de le faire fructifier les fonds.

Après tout, les montants accumulés dans les fonds de prévoyance et d'autoassurance représentent en quelque sorte l'épargne collective, il est donc d'autant plus important de faire prospérer l'économie des copropriétaires, tout en s'assurant de maintenir une saine gestion de la copropriété et de ses fonds. La stratégie peut être payante. ▣

Important à savoir

En tant que société ayant droit au statut d'organisme à but non lucratif, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, le syndicat de copropriétaires est exonéré d'impôt pour les charges communes perçues auprès des copropriétaires. Ainsi, les montants accumulés dans les fonds d'un syndicat de copropriétaires, tout comme les intérêts, ne représentent donc pas un revenu imposable.

sequoia

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

netcor

ENTRETIEN MÉNAGER

Du Ménage...
bien Fait !



**Confiance et stabilité
depuis 35 ans**

YVES MONETTE | 514-783-1460

WWW.NETCORPLUS.CA

Comment éviter de mettre la clé sous la porte

Bien faire les choses pour éviter des problèmes financiers

Faire face à des problèmes financiers dans une copropriété est un enjeu bien réel pour les syndicats, même si le sujet ne fait pas les manchettes régulièrement... quoiqu'avec la récente réforme législative, bien des copropriétaires doivent (ou devront) piger davantage dans leurs poches pour assurer la bonne gestion de leur immeuble.

Manque de planification, immeubles vieillissants ou mauvaise qualité du bâti, charges communes sous-estimées, fonds de prévoyance mal garni menant à un manque de liquidités pour réaliser les travaux majeurs, fonds d'autoassurance insuffisant, crise de gouvernance, recours (parfois multiples) à des cotisations spéciales... Il y a déjà de nombreux problèmes qui sont ressentis tant par les copropriétaires que par les conseils d'administration.

À titre d'exemple, en France, le phénomène des copropriétés en difficulté financière atteindrait 20 % du parc immobilier français. À un point tel, qu'aujourd'hui, des tours de condo se font raser, notamment en raison de charges impayées ou de la vétusté des bâtiments ou de leur mauvaise qualité de construction... Au Québec, si la problématique est moins marquée, il n'en demeure pas moins que certains immeubles sont déjà touchés. Rappelons que l'âge moyen des immeubles québécois de copropriétés est de 30 ans...

Il ne faut donc pas jouer à l'autruche lorsqu'il est question de la gestion et de l'administration d'une copropriété; le syndicat et les copropriétaires d'un immeuble ont tout à gagner, au contraire.



Comment éviter les problèmes financiers? Qu'arrive-t-il si une copropriété se retrouve en « fin de vie »? Voici quelques considérations pour une bonne santé financière de votre copropriété.

GOVERNANCE - BIEN COMPRENDRE LES RÔLES ET RESPONSABILITÉS

Il est clair, selon l'article 1039 du *Code civil du Québec*, que le syndicat a un objet très précis : la conservation de l'immeuble (parties privatives et communes), l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cependant, le rôle du syndicat et du conseil d'administration et les responsabilités des administrateurs sont souvent encore mal connus ou compris, d'autant plus que le rôle d'administrateur en est un généralement bénévole. Il est également rare que des compétences réputées essentielles dans un conseil d'administration soient un prérequis en copropriété. Bon nombre des difficultés rencontrées par les copropriétés sont donc dues à une méconnaissance des rôles et des responsabilités de chacun, et ce, à tous les niveaux : copropriétaires, syndicat et conseil d'administration.

DES OUTILS
DE RÉFÉRENCE
À SE PROCURER!

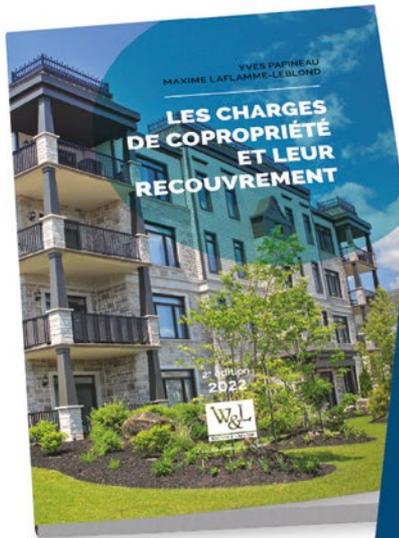
LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET LEUR RECOUVREMENT

2^e édition - **MISE À JOUR**

Les charges communes sont essentielles au bon fonctionnement de tout syndicat de copropriété et à l'accomplissement de ses objets et responsabilités.

Leur fixation et leur recouvrement sont ainsi deux enjeux primordiaux qui doivent être maîtrisés par les praticiens du droit de la copropriété divisée.

Outil clé des praticiens du droit de la copropriété depuis sa parution initiale en 2011, cette seconde édition revue et mise à jour reflète les développements législatifs et jurisprudentiels survenus en la matière au courant de la dernière décennie.



NOUVEAU



GUIDE DE LA RÉGLEMENTATION EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE

Les juristes émérites, M^e Christine Gagnon et M^e Yves Papineau, sont les auteurs. Le «*Guide de la réglementation en copropriété divisée*» fait un tour d'horizon de toutes les questions qui concernent ce délicat sujet. Il est destiné autant aux dirigeants des syndicats, administrateurs et gestionnaires, aux copropriétaires, aux promoteurs, qu'aux avocats et notaires. L'ouvrage permettra d'accompagner le lecteur dans la détermination de la nouvelle réglementation et sa rédaction, mais également dans son analyse et son application.

Les auteurs



M^e Maxime
Laflamme-Leblond
avocat



M^e Yves
Papineau
avocat



M^e Christine
Gagnon
notaire

Disponible 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



LJT Avocats Lawyers

SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES COMMENT ÉVITER DE METTRE LA CLÉ SOUS LA PORTE

Même si chacun devait se reconnaître responsable des grandes décisions qui touchent à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine, ce sont les syndicats de copropriétaires, en tant que personne morale, qui doivent gérer adéquatement l'immeuble, en respectant la loi et leurs obligations.

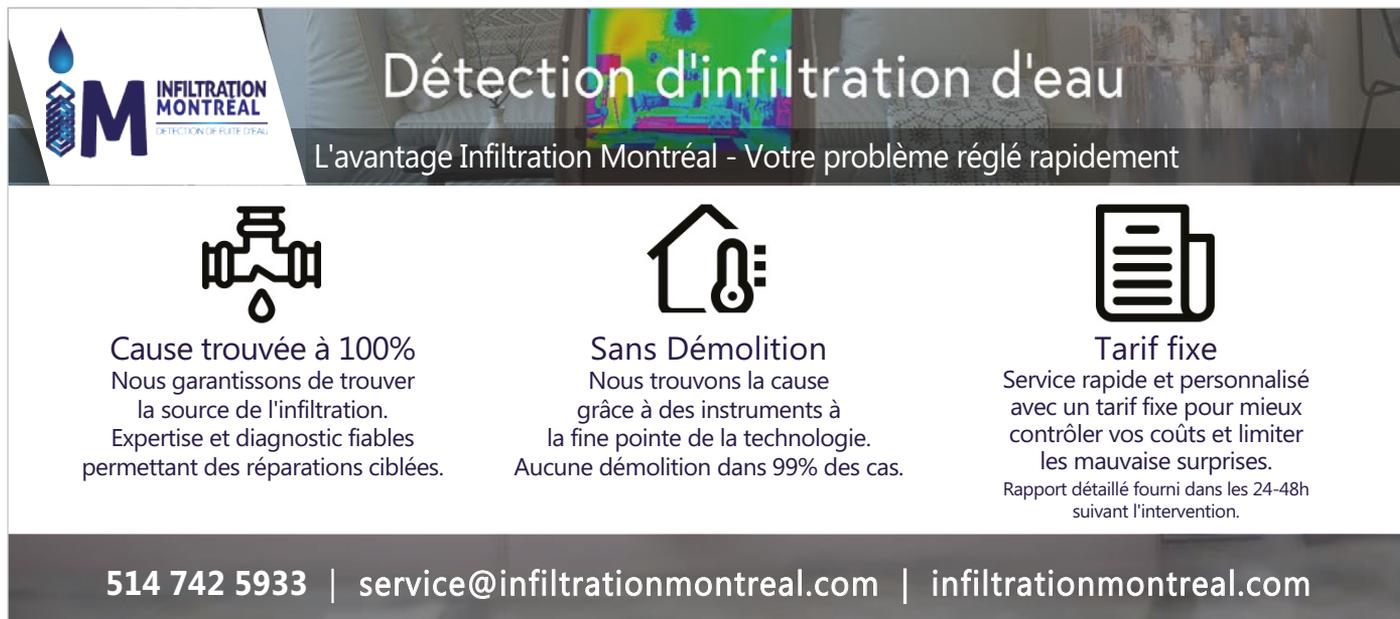
Éducation, formation et transparence dans l'information sont des facteurs clés. Il serait alors utile pour les syndicats d'investir dans la gouvernance, voire prévoir de la formation annuellement pour les administrateurs, et de songer à pourvoir les postes, au mieux, de personnes aux compétences variées qui viendront soutenir les divers aspects de gestion (comptabilité, administration, droit, ingénierie, etc.). Et se rappeler que l'on ne siège pas au conseil d'administration d'une copropriété pour son profit personnel, mais bien dans l'intérêt de la collectivité qui l'habite, incluant soi-même!

UNE GESTION RIGOUREUSE ET PRÉVISIONNELLE

La réalité des immeubles varie selon plusieurs facteurs; la capacité de payer des copropriétaires et la santé financière des copropriétés elles-mêmes sont parmi les éléments déterminants du volet financier. D'où l'importance de ne pas négliger le fonds et l'étude de prévoyance et le fonds d'autoassurance, et même de ne pas sous-estimer les frais de condo - des frais sous-financés peuvent entraîner des problèmes financiers plus tard...

Des fonds de prévoyance mal garnis constituent un problème bien réel et assez répandu dans le milieu de la copropriété au Québec. Malheureusement, c'est souvent à la lecture de l'étude du fonds de prévoyance que les copropriétaires réalisent qu'ils n'ont pas les sommes nécessaires pour effectuer des travaux majeurs pour l'immeuble. Au lieu de tenter de rattraper le coup par la levée de cotisations spéciales (et parfois d'emprunts) importantes, mieux vaut planifier adéquatement, quitte à en mettre un peu plus dans le fonds de prévoyance - le minimum requis de 5 % de la participation aux charges communes annuellement est une indication et non une finalité. Il faut s'assurer de bien évaluer les besoins futurs, en

La vie de propriétaire de condo comporte déjà son lot d'imprévus - mieux vaut prévenir que guérir. Des sommes insuffisantes dans les fonds, une planification déficiente ou un laisser-aller côté gestion peuvent avoir des conséquences désastreuses sur la santé financière d'une copropriété... et son avenir.



IM INFILTRATION MONTREAL
DETECTION DE FUITE D'EAU

Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement

 <p>Cause trouvée à 100% Nous garantissons de trouver la source de l'infiltration. Expertise et diagnostic fiables permettant des réparations ciblées.</p>	 <p>Sans Démolition Nous trouvons la cause grâce à des instruments à la fine pointe de la technologie. Aucune démolition dans 99% des cas.</p>	 <p>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.</p>
--	--	---

514 742 5933 | service@infiltrationmontreal.com | infiltrationmontreal.com



effectuant l'étude du fonds de prévoyance, et de contribuer en conséquence. Sinon, c'est la ou les générations futures qui risquent de payer le prix!

Même son de cloche pour le fonds d'autoassurance. Bien que le gouvernement du Québec détermine par règlement les modalités permettant d'établir la contribution minimale à ce fonds, un syndicat de copropriétaires peut toujours décider d'y déposer une somme supérieure, en fonction de ses propres prévisions financières.

QUAND LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ... NE PEUT PLUS SE RELEVER

Il peut arriver que même les syndicats les plus prudents puissent se retrouver en mauvaise posture. Parfois, cela peut aller jusqu'à une mise sous tutelle ou mettre la clé sous la porte!

Quand des copropriétés ne peuvent plus faire face à leurs obligations et sont considérées « en difficulté », généralement en raison de problèmes financiers et d'une incapacité à assurer la conservation de l'immeuble, le *Code civil du Québec* permet maintenant au tribunal, lorsque c'est justifié, de remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et de déterminer les conditions et modalités de son administration.

S'il s'agit plutôt de mettre carrément la clé sous la porte, dans une telle situation le syndicat de copropriétaires pourrait être dissous en suivant le mode de liquidation d'une personne morale, comme prévu au *Code civil du Québec*.

Mettre fin à une copropriété peut survenir pour diverses raisons, dont une couverture d'assurance inadéquate jumelée à l'incapacité financière des copropriétaires à combler les sommes à la suite d'un sinistre. Mettre fin à une copropriété signifie dissoudre et liquider le syndicat. Une telle décision doit être soumise au vote de l'assemblée d'au moins les trois quarts de tous les copropriétaires représentant 90 % de l'ensemble des voix de la copropriété et doit être accompagnée du consentement écrit de tous les créanciers hypothécaires, le cas échéant. Les procédures à observer sont en somme les mêmes que pour la dissolution de personnes morales, et le processus est réglementé par le *Code civil du Québec*.

Pour éviter de se retrouver dans de telles situations, il est donc primordial d'assurer une bonne gestion et d'avoir les fonds nécessaires pour entretenir et conserver l'immeuble.

Valoriser son patrimoine par une saine administration et une bonne santé financière fera en sorte que la copropriété conservera sa valeur et demeurera un bon investissement pour tous les copropriétaires... et la génération à venir. □



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

Besoin de financement?

Une solution pour les syndicats : le programme de financement aux copropriétés du RGCQ

Faire face à un imprévu et se retrouver dans une situation où les liquidités sont insuffisantes peut causer stress et nombreux maux de tête pour un syndicat de copropriétaires et les copropriétaires. Que ce soit des travaux majeurs non budgétés qui requièrent une cotisation spéciale, ou l'incapacité de certains copropriétaires à assumer un montant « surprise », ou quand le fonds de prévoyance n'est pas suffisant, la recherche de capital financier peut rapidement devenir une gestion de crise pouvant mettre péril en la demeure et retarder des projets importants.

En collaboration avec Capital RPK, le RGCQ a développé un programme de financement aux copropriétés; une façon d'avoir accès à des fonds spéciaux en temps opportun.

Grâce à ce programme, les copropriétaires qui ne peuvent faire face à une cotisation spéciale peuvent emprunter l'argent dont ils ont besoin, offrant ainsi au syndicat la possibilité d'obtenir l'intégralité du montant nécessaire.

Une cinquantaine de copropriétés de toutes tailles ont pu profiter du programme depuis son lancement en 2018, que ce soit pour des sommes de quelques milliers de dollars jusqu'à un million de dollars, selon les travaux requis ou les urgences.



Comment fonctionne le programme?

Avant de pouvoir profiter du programme, il y a quelques conditions à remplir au préalable :

- Le syndicat doit être membre du RGCQ ou adhérer au RGCQ, au moment de la demande;
- Le syndicat doit aussi être membre du RGCQ pour la durée du prêt;
- Le prêt sera accordé pour des travaux de conservation ou d'amélioration du bâtiment.



EN CAS D'URGENCE, AVOIR LE BON PARTENAIRE FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE

Vous recevrez les plus hauts niveaux de préparation avant sinistre, de services d'intervention rapide et de reprise d'activité après sinistre motivée par notre volonté d'offrir une expérience client de haute qualité.

FIRSTONSITE.CA | 800.867.6726

LE SEUL PARTENAIRE DONT VOUS AVEZ BESOIN.

Communiquez avec votre point de contact locale pour savoir ce que
FIRST ONSITE peut faire pour vous :

VALERIE BOUCHARD, Directrice principale du développement d'affaires
vbouchard@firstonsite.ca | 514 917-3265

BESOIN DE FINANCEMENT?

Les administrateurs ou gestionnaires de copropriété qui font face à une situation financière difficile ou qui l'anticipent peuvent communiquer avec le RGCQ pour effectuer une demande et une brève évaluation de leur dossier. Si les critères du programme sont satisfaits, il appartient alors à chaque copropriétaire de décider s'il souhaite ou non faire appel à ce financement.

« Avant de soumettre un formulaire de demande de financement, il est préférable de s'assurer qu'au moins un copropriétaire souhaite opter pour ce programme. Cela fera en sorte que les frais d'ouverture de dossier seront rentables », indique Jean-François Frémaux, directeur principal chez Capital RPK. Il faut prévoir des frais d'ouverture de dossier d'environ 1500 \$; ces derniers incluent tous les frais juridiques.

Par la suite, le syndicat recevra un modèle de résolution qu'il devra faire adopter en assemblée. Si celle-ci approuve la résolution, le syndicat recevra un formulaire que vous pourrez remettre aux copropriétaires qui souhaitent opter pour du financement.

Seulement ceux qui choisissent de financer le montant de leur cotisation auront un coût supplémentaire, qui se traduit par un taux d'intérêt sur le montant financé.

« Au moment de l'envoi de l'avis de cotisation, le copropriétaire recevra l'avis lui demandant de régler le montant total de sa cotisation, accompagné d'un formulaire personnalisé qui lui présentera plusieurs options de financement avec les mensualités de remboursement propres à sa cotisation », précise M. Frémaux.

MODALITÉS ET SPÉCIFICATIONS

Une fois les formulaires remplis, l'analyse complétée et le prêt approuvé, Capital RPK versera le montant total de la cotisation du copropriétaire concerné directement au syndicat, si le copropriétaire retient une de ces options de financement. Le syndicat devra ensuite faire les paiements mensuels en réclamant les sommes auprès des copropriétaires sous forme de cotisation spéciale; les prélèvements au syndicat commencent le mois suivant l'envoi des documents du solde des échéances.

« Les prêts s'échelonnent généralement sur une période de 1 à 5 ans à un taux comparable à celui d'une marge de crédit personnelle dans les grandes institutions financières; ils peuvent varier entre 9,5 % à 11 % », ajoute M. Frémaux. Les prêts sont remboursables en intégralité en tout temps, sans frais ni pénalités. Autre avantage pour les copropriétaires : le financement de cotisation directement par le syndicat de copropriétaires n'affecte pas la cote de crédit de l'emprunteur.

En somme, le programme peut être une excellente solution tant pour ceux qui ont un besoin de liquidités au moment de la cotisation que pour le syndicat qui aura une meilleure marge de manœuvre. « Quand il y a des travaux et des demandes de fonds particuliers, les esprits peuvent vite s'échauffer et causer des conflits, poursuit M. Frémaux. Profiter du programme devient aussi un moyen de s'assurer d'éviter les retards... et les chicanes. »

Pour plus d'information, communiquez avec le RGCQ à info@rgcq.org ou au 514 916-7427, poste 111. □

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgcable.ca

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

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

assurances | services financiers
invesa

claud.paquette@invesa.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
- ▲ Cyberisque

**PROGRAMME DE FINANCEMENT
DES SYNDICATS DU RGCQ
PROCÉDURES**



**Étape 1
Formulaire de qualification**

Remplissez le formulaire de demande de financement et réunissez les documents requis



**Étape 2
Adoption en assemblée**

Faites adopter en assemblée générale la résolution d'emprunt



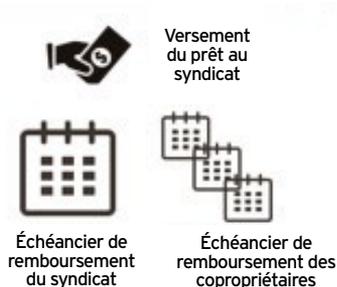
**Étape 3
Distribution des formulaires**

Envoi aux copropriétaires d'un formulaire personnalisé avec les options de financement



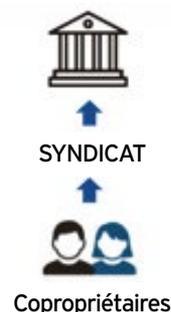
**Étape 4
Versement du prêt
au syndicat**

Compilation des demandes de financement et versement du prêt correspondant



**Étape 5
Début du remboursement**

Chaque mois, le syndicat rembourse grâce aux sommes versées par les copropriétaires



**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



QUÉRULENCE ET ABUS DE PROCÉDURE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE : QU'EN EST-IL?

La vie en copropriété s'apparente à une microsociété où les disputes sont omniprésentes.

DE NOMBREUX CONFLITS sont des chicanes de voisinage, qui se règlent généralement avec civilité. Toutefois, il arrive que certains litiges soient alimentés par des copropriétaires assoiffés de justice qui voudront faire valoir à tout prix leurs droits devant les tribunaux. C'est pourquoi la copropriété divise n'est pas à l'abri des plaideurs quérulents qui multiplient les procédures judiciaires pour redresser un dommage réel ou fictif. Ceux-ci se représentent généralement seuls devant les tribunaux. Ils font preuve d'opiniâtreté et de narcissisme en essayant systématiquement d'avoir indirectement ce qu'ils ne parviennent pas à obtenir directement.



GESTION

ABUS DE PROCÉDURE

Il faut savoir que le droit d'une personne d'ester en justice n'en est pas un qui est sans limite. Comme le précisait la Cour du Québec dans un jugement traitant de la question en copropriété : « Le dépôt d'un acte de procédure devant un tribunal judiciaire est un geste grave et empreint de solennité qui engage l'intégrité de celui qui en prend l'initiative. » Les tribunaux doivent parfois imposer aux justiciables certaines balises dans l'exercice de leurs droits et sanctionner les abus de procédure. Le tribunal peut ainsi, dans un cas d'abus de procédure, à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.

L'abus de procédure peut résulter notamment d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi découler de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable, de manière à nuire à autrui, ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

La jurisprudence a identifié certains critères qui permettent d'apprécier si une démarche procédurale est abusive ou non. Il en est ainsi notamment de la proportionnalité, des montants pécuniaires réclamés (condamnations financières recherchées démesurées, disproportionnées ou atypiques), de l'acharnement durant l'instance, du caractère frivole de l'assise juridique, de la volonté de nuire à autrui (par esprit de vengeance), de l'incapacité ou refus de respecter l'autorité des tribunaux, du préjudice auquel on expose autrui et du déséquilibre des forces en présence.

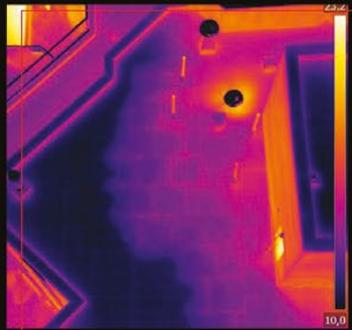
ARTICLE COLLABORATION



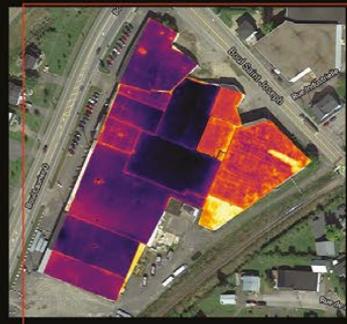
CENTRE DE THERMOGRAPHIE DU CANADA

EXPERTS EN INSPECTION DE TOITURE
ET EN DÉTECTION DES FUITES

FAITES AFFAIRES AVEC NOS EXPERTS AFIN D'OBTENIR UN AVIS
NEUTRE SUR LES CONDITIONS RÉELLES DE VOTRE BÂTIMENT.



IDENTIFICATION DES
ZONES HUMIDES



ORTHOMOSAÏQUE
THERMIQUE



PILOTE CERTIFIÉ
EN THERMOGRAPHIE



MODÉLISATION 3D

NOS SERVICES

INSPECTION DE TOITURE
INSPECTION DE L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT
DÉTECTION DE FUITES

VÉRIFICATION DE TRAVAUX
REPRODUCTION 3D
SERVICE D'URGENCE



Région de Montréal : 1-514-316-6743
Sans frais : 1-844-635-2698
ir@centrethermo.com
www.centrethermo.com



QUÉRULENCE ET ABUS DE PROCÉDURE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE : QU'EN EST-IL?

FACTEURS OU CARACTÉRISTIQUES D'UN PLAIDEUR QUÉRULENT

Comme relaté dans la décision de la Cour du Québec ci-dessus, les facteurs ou caractéristiques qui sont reconnus par les tribunaux comme étant symptomatiques d'un comportement quérulent sont les suivants :

- Le plaideur quérulent fait montre d'opiniâtreté et de narcissisme;
- Il se manifeste généralement en demande plutôt qu'en défense;
- Il multiplie les recours vexatoires, y compris contre les auxiliaires de la justice. Il n'est pas rare que ses procédures et ses plaintes soient dirigées contre les avocats, le personnel judiciaire ou même les juges, avec allégations de partialité et plaintes déontologiques;
- Il réitère les mêmes questions par des recours successifs et ampliatifs : la recherche du même résultat malgré les échecs répétés de demandes antérieures est fréquente;
- Les arguments de droit mis de l'avant se signalent à la fois par leur inventivité et leur incongruité. Ils ont une forme juridique certes, mais à la limite du rationnel;
- Les échecs répétés des recours exercés entraînent à plus ou moins longue échéance son incapacité à payer les dépens et les frais de justice afférents;
- La plupart des décisions adverses, sinon toutes, sont portées en appel ou font l'objet de demandes de révision ou de rétractation;
- Il se représente seul;
- Ses procédures sont souvent truffées d'insultes, d'attaques et d'injures;
- Il recherche des condamnations pécuniaires disproportionnées ou démesurées par rapport au préjudice réel allégué et ajoute des conclusions atypiques n'ayant aucun rapport avec l'enjeu véritable du débat;
- Il est incapable et refuse de respecter l'autorité des tribunaux dont il revendique pourtant l'utilisation et l'accessibilité;
- Il interprète l'échec de ses recours judiciaires comme une confirmation que justice n'a pas été rendue.



Loi 16 – Pour toutes les copropriétés au Québec



Faites appel à des spécialistes qui ont produit des centaines de rapports depuis plus de 15 ans !

Toutes les copropriétés nécessitent un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien



**spa@stpierreassocies.com
514-596-1992
www.stpierreassocies.com**



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



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.
MOLe nom et le logo Beneva sont des marques de commerce déposées et utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva



QUÉRULENCE ET ABUS DE PROCÉDURE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE : QU'EN EST-IL?

SANCTIONS

Une fois la demande en justice reconnue abusive, le tribunal peut rejeter celle-ci ou un autre acte de procédure abusif, supprimer une conclusion ou en exiger la modification, refuser un interrogatoire ou y mettre fin ou encore annuler une citation à comparaître. De plus, le tribunal peut, s'il l'estime approprié, assujettir la poursuite de la demande en justice ou l'acte de procédure à certaines conditions.

La partie victime de cet abus de procédure pourra également s'adresser à la Cour supérieure du Québec ou à la Cour du Québec, afin d'obtenir une ordonnance venant restreindre l'accès à un plaideur quérulent aux tribunaux, et ce, en vertu de l'article 55 du *Code de procédure civile du Québec*. La demande sera présentée et contestée oralement; le juge statuera en fonction des actes de procédure et des pièces versées au dossier.

Ainsi, si une personne fait preuve d'un comportement quérulent, c'est-à-dire si elle exerce son droit d'ester en justice de manière excessive ou déraisonnable, le tribunal peut, d'office ou sur demande, lui interdire d'introduire une demande en justice ou de produire ou présenter un acte de procédure dans une instance déjà introduite, sans autorisation du juge en chef ou d'un juge désigné par lui et selon les conditions que celui-ci détermine. L'ordonnance peut être de portée générale ou restreinte à certains tribunaux, instances ou organismes assujettis au pouvoir de contrôle judiciaire de la Cour supérieure, s'appliquer dans un ou plusieurs districts ou viser une ou plusieurs personnes. Elle peut également être limitée dans le temps. Dans des circonstances exceptionnelles, elle peut même interdire ou restreindre l'accès à un palais de justice.

Le tribunal peut aussi condamner la partie visée à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours

que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. À cet égard, soulignons que les administrateurs d'une personne morale ne sont pas à l'abri d'une déclaration de quérulence et peuvent être condamnés personnellement au paiement des dommages-intérêts. □



BON À SAVOIR!

Si une partie établit sommairement que la demande en justice ou l'acte de procédure peut constituer un abus, il revient à la partie qui l'introduit de démontrer que son geste n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable et se justifie en droit.



À RETENIR

Le droit d'ester en justice est fondamental et les tribunaux font preuve de grandes précautions avant de déclarer une personne quérulente. Lorsque le juge conclut en ce sens, le but de l'ordonnance sera de minimiser les dommages causés par la déraison du plaideur quérulent sur le système juridique. Le ministère de la Justice du Québec tient un registre public des personnes assujetties à une demande d'autorisation.



ATTENTION!

Lorsqu'une partie institue des procédures judiciaires, elle doit s'assurer d'être en possession d'un minimum de preuve qui permet de prétendre à un minimum de droit. L'on ne peut utiliser la procédure dans l'espoir de trouver une preuve inexistante. L'on ne peut pas plus réclamer des montants largement exagérés.

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



Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

La première solution de paiement au service de l'immobilier au Québec depuis 15 ans

3 mois gratuits pour les membres du RGCQ
Inscrivez-vous sur notre site avec
le code promo : RGCQ22



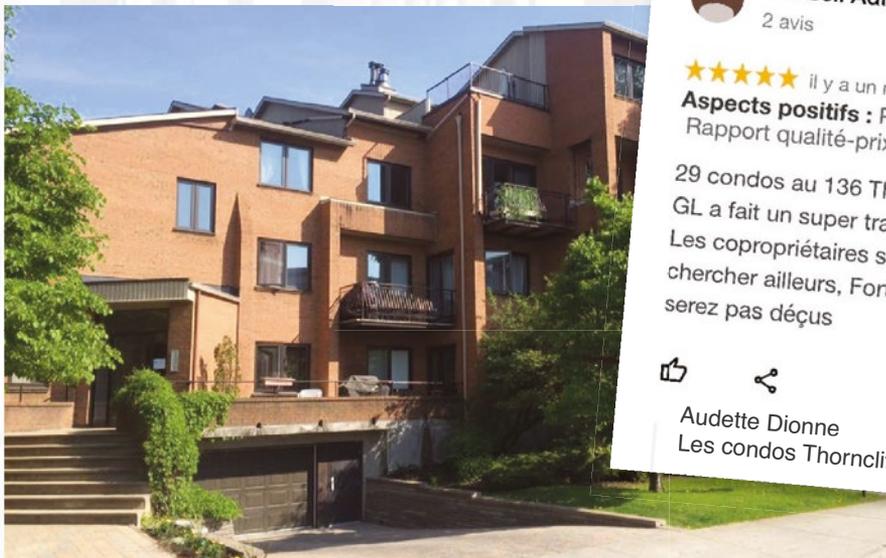


Instaltech Portes et fenêtres

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



Conseil Administration

2 avis

★★★★★ il y a un mois

Aspects positifs : Ponctualité, Qualité,
Rapport qualité-prix, Réactivité

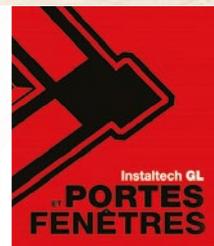
29 condos au 136 Thorncliffe à Rosemère. Instaltech GL a fait un super travail professionnel, bien dirigé. Les copropriétaires sont contents. Pas besoin de chercher ailleurs, Fortement recommandé, vous ne serez pas déçus



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

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

www.instaltech.ca

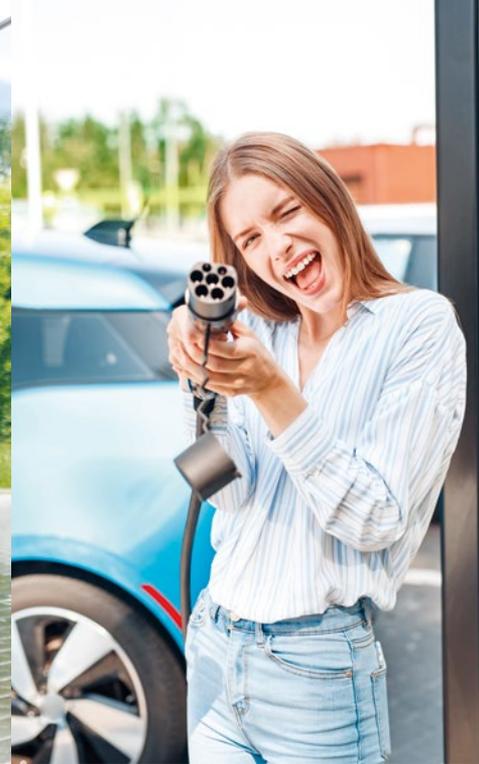


RBQ 5612-4811-01



COMMENT GÉRER UN COPROPRIÉTAIRE ÉNERGIVORE DANS LES PARTIES COMMUNES?

Résider en copropriété consiste à s'engager à accepter un mode de vie bien spécifique, notamment celui de vivre dans une petite ou grande communauté, en harmonie avec tous les résidents.



COMMENT GÉRER UN COPROPRIÉTAIRE ÉNERGIVORE DANS LES PARTIES COMMUNES?

ET SI LA COPROPRIÉTÉ peut avoir de nombreux avantages, elle peut également comporter son lot d'inconvénients. Tout n'est pas rose lorsqu'il est question de la vie en condo. Ni blanc ni noir quand il s'agit de gérer des personnes.

Mais bien que le cadre de vie soit défini selon des règles claires que chacun doit respecter, et qu'aucun propriétaire n'a, en principe, plus de droits que les autres, notamment sur les parties ou les installations communes, les choses peuvent parfois déraiser.

Dans la vie en copropriété, les parties communes sont des éléments indissociables d'un immeuble en copropriété. Elles sont accessibles à tous les occupants et tous les copropriétaires paient leur part en frais de condo pour les utiliser et contribuer à leur entretien.

À l'ère où chacun est sensible à son impact sur l'environnement, il peut être frustrant de constater que certains copropriétaires refusent de suivre les règles du jeu, ou font même augmenter les coûts sans tenir compte

des autres. Y a-t-il une manière de gérer ces situations?

CE QUE DISENT LES RÈGLES DE LA COPROPRIÉTÉ

D'abord, la déclaration de copropriété détermine ce qui est commun. Elle définit également les règlements de l'immeuble que doivent respecter les copropriétaires (et tout occupant de l'immeuble), incluant les règles qui portent sur les parties communes, notamment leur accessibilité et les responsabilités des utilisateurs. Tout copropriétaire ne peut donc pas faire absolument tout ce qu'il veut. Et chacun est censé connaître les règles de cette vie commune.

Les parties communes peuvent tout de même être une source de conflits, généralement lorsqu'un résident endommage les équipements ou les locaux, ou utilise les espaces communs de manière excessive - cela peut inclure aussi les sources d'énergie comme l'électricité et l'eau...

Normalement, une simple discussion avec le copropriétaire fautif pour lui rappeler les règles de la déclaration de copropriété peut être suffisante pour mettre fin à un usage inadéquat ou excessif d'eau ou d'électricité dans les parties communes - si bien sûr cet usage est indiqué dans la documentation officielle de l'immeuble, par exemple sous forme de clauses particulières dans le règlement. S'assurer d'avoir des communications écrites pour bien documenter la situation peut s'avérer utile. Une approche au cas par cas pourrait être tentante pour régler l'affaire, ou pour donner une autorisation spéciale, par exemple pour brancher un véhicule électrique si aucun chargeur n'est disponible dans le bâtiment.

Qu'arrive-t-il si un copropriétaire en fait un usage inadéquat ou excessif? S'il branche son véhicule électrique directement dans une prise électrique du stationnement considéré comme partie commune, par exemple, ou y lave sa voiture à répétition sans se soucier de sa consommation d'énergie?

Toutefois, cela n'est pas recommandé, car cela pourrait ouvrir la porte à d'autres irrégularités et demandes particulières ou créer un sentiment d'injustice envers les autres copropriétaires.

Si le problème ne peut être résolu après cette approche initiale, la médiation ou l'arbitrage peut être envisagé; leurs règles sont généralement énoncées dans les règlements. Il serait également possible de dissuader le copropriétaire qui déroge aux règles en le mettant à l'amende. Les clauses d'amende ou de contravention doivent cependant déjà être précisées dans la déclaration de copropriété. Si ce n'est pas le cas, une démarche pourrait être entreprise par le conseil d'administration pour en faire ajouter une et modifier le règlement, impliquant le vote des copropriétaires en assemblée spéciale ou annuelle. La simple adoption d'une telle clause peut s'avérer efficace pour dissuader tout copropriétaire fautif.

Cependant, si le problème persiste, il est possible d'envisager une action légale pour faire respecter les règles - encore faut-il s'assurer que les gestes du copropriétaire contreviennent à la déclaration; se référer à un avocat spécialisé en droit de la copropriété pourrait être nécessaire.

EAU ET ÉLECTRICITÉ EN COPROPRIÉTÉ

Selon les municipalités, l'eau peut être taxée soit à même l'avis d'imposition (taxes municipales) d'un propriétaire ou au moyen d'un compteur d'eau en copropriété, au nom du syndicat, comme c'est le cas à Montréal et dans grand nombre de villes pour les immeubles détenus en copropriété divise. La taxation se fait alors selon la consommation. Les frais de répartition d'une facture sont donc la responsabilité du syndicat de copropriétaires; ils sont comptabilisés au budget et les copropriétaires cotisent en fonction de leurs quotes-parts respectives.

Dans une situation où la consommation d'eau augmenterait en raison de l'usage excessif d'un ou plusieurs copropriétaires, et par souci d'équité, d'impartialité et de justice, il est judicieux de se référer à la déclaration de copropriété pour déterminer les actions possibles pour mettre fin à l'utilisation non rationnelle de l'eau ou pour récupérer la dépense additionnelle, comme une amende. Une autre option est d'évaluer si une entente pourrait être conclue entre le syndicat et le copropriétaire pour un paiement compensatoire. À noter que malgré tout, il peut s'avérer quand même difficile d'encadrer l'utilisation de l'eau dans les parties communes... au syndicat de juger selon la situation!

**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

Qu'en est-il dans le cas de l'utilisation de l'électricité, en prenant l'exemple particulier du branchement d'un véhicule électrique dans un espace de stationnement, à même une prise électrique? La présence de véhicules électriques est une réalité de plus en plus courante et souvent rien n'est prévu à la déclaration de copropriété.

Tout d'abord, il serait bien sûr plus approprié d'avoir l'équipement adéquat, c'est-à-dire une borne de recharge, même s'il est possible d'utiliser une prise électrique au mur. Une borne séparée évitera bien des ennuis, entre autres une consommation supplémentaire qui peut être suffisante pour faire sauter un disjoncteur. Cela réglera aussi l'enjeu avec le copropriétaire concerné...

Si la grande majorité des copropriétés ne sont pas équipées de l'infrastructure pour permettre la recharge de VE (des changements récents apportés au Code du bâtiment prévoient par contre l'installation du câblage élémentaire pour la recharge éventuelle de véhicules électriques dans les nouveaux bâtiments), cela peut se faire assez facilement.

Dans le cas qui nous intéresse, soit un espace de stationnement (intérieur ou extérieur) qualifié de partie commune ou de partie commune à usage restreint (toujours selon la déclaration de copropriété), il faudra convenir avec le syndicat de l'emplacement adéquat pour l'installation de la borne de recharge. Une autorisation formelle de l'assemblée des copropriétaires pour effectuer les travaux d'installation sera aussi requise, comme le prévoit l'article 1097 du *Code civil du Québec*, car il s'agira de travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes.

Toutefois, si le copropriétaire parvient à convaincre le syndicat qu'une borne de recharge n'est pas absolument nécessaire, un accord pour continuer à utiliser la prise de courant pourrait être une autre solution, en contrepartie du paiement d'une contribution financière annuelle qui s'ajouterait aux charges communes du copropriétaire.

Le risque de mésententes et de différends ne peut pas être écarté lorsque l'on vit en communauté dans un contexte de copropriété. Si chaque copropriétaire a la responsabilité d'utiliser les parties communes conformément aux dispositions du règlement de copropriété, et que les règles sont généralement très claires, il peut arriver que des situations n'aient pas été prévues et que le syndicat doive les gérer. □

Que ce soit pour une situation comme celle d'un copropriétaire énergivore dans les parties communes, ou tout autre comportement qui ne respecte pas les règles de la copropriété, il est important d'intervenir et de ne pas laisser aller, surtout quand il y a un risque de répercussions sur l'ensemble de la communauté. Dans la plupart des cas, les conflits avec des copropriétaires peuvent être résolus à l'amiable; parfois, il faut également faire preuve de compromis.



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 686.1122 poste 2240
graymond@deveau.qc.ca

2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 808 Laval (Québec) H7T 2S3



Valeur marchande
Valeur assurable
Consultation

Manuel Brière, B. Sc, É.A.

Évaluateur Agréé, Associé
Chartered Appraiser, Associate

Bureau : 514 982-1640
Cellulaire : 514 880-3129
manuel@evaluationintegrale.com
www.evaluationintegrale.com

4388 Saint-Denis, Suite 200 # 204, Montréal, Qc H2J 2L1
5333 Rue Bourgeois, Contrecoeur, Qc J0L 1C0



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

- 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

AGRÉÉE
RGCC
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com



FAIRE BON MÉNAGE AVEC LES ANIMAUX DE COMPAGNIE EN CONDO

Pandémie. Confinements. Solitude. Télétravail. Explosion de la demande pour les animaux de compagnie. Depuis le début de la pandémie, des milliers de Québécois ont choisi d'adopter un compagnon animal, changeant résolument la donne à ce chapitre.

EN EFFET, un sondage réalisé pour l'Association des médecins vétérinaires du Québec en pratique des petits animaux révèle que c'est désormais plus de la moitié des ménages québécois (52 %) qui possède un chat ou un chien, franchissant maintenant le cap des trois millions de chiens et de chats. Quelque 200 000 animaux ont d'ailleurs été achetés et adoptés par des familles en 2021.

Dans l'ensemble du Canada, le pourcentage de ménages possédant au moins un chat ou un chien est de 58 %. Les chats sont présents dans 43 % des ménages et les chiens dans 37 %, comme l'indique une autre enquête, publiée en février 2021 pour le compte de l'Institut canadien de la santé animale. Même si les enquêtes ont confirmé une plus grande popularité des chats que celle des chiens, il ne fait aucun doute : l'engouement pour les animaux de compagnie a été à son comble en pleine pandémie de COVID-19.

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



FAIRE BON MÉNAGE AVEC LES ANIMAUX DE COMPAGNIE EN CONDO

Compte tenu de l'importance grandissante que les animaux domestiques de compagnie prennent dans nos vies, qu'en est-il exactement en copropriété?

Si pitou ou minou est accepté en copropriété et n'était aucunement nuisible en temps de pandémie, quels sont les risques pour la suite? Avec un retour progressif au travail, que se passe-t-il avec ces « animaux COVID » dont le maître est désormais absent possiblement une bonne partie de la journée? La vague de pénurie de canins et de félins fait-elle place à une « épidémie » d'abandons et de recherche de « nouvelles familles », ou la présence d'un animal domestique dans une copropriété sera-t-elle maintenant source de conflit?

QU'EST-CE QU'UN ANIMAL DOMESTIQUE?

Si la question ne se pose pas lorsqu'on vit dans une maison unifamiliale (mais toujours vérifier les règles avec la municipalité!), il peut en être tout autrement dans une copropriété.

D'abord et avant tout, le *Code civil du Québec* détermine que « les animaux ne sont pas des biens. Ils sont des êtres doués de sensibilité et ils ont des impératifs biologiques » (article 898.1). S'il est établi le statut juridique d'un animal, lequel n'est plus un bien meuble depuis 2015, le législateur ne définit toutefois pas le ou les types d'animaux domestiques - cela est fait plus largement par les municipalités cependant. Le cadre juridique indique simplement qu'un animal de compagnie est « un animal domestique ou sauvage qui vit auprès de l'humain en tant que compagnon à des fins d'agrément ». En copropriété, oublions d'emblée le concept d'animal sauvage!

Selon le site *Condolegal.com*, un animal domestique se définit comme un « animal qui vit dans la partie privative d'un copropriétaire et qui a été dressé à divers degrés d'obéissance. La possession d'un tel animal peut être sujette à certaines restrictions, voire une interdiction, aux termes de la déclaration de copropriété ou de la réglementation municipale ».

Dans les grandes villes, comme Montréal, la liste des animaux domestiques autorisés inclut chiens (avec certaines exceptions), chats, lapins, furets, rongeurs domestiques, hérissons et phalangers volants (oui, vous avez bien lu!) nés en captivité. Oiseaux, reptiles et amphibiens également nés en captivité sont aussi autorisés, tout comme les poissons, conformément à la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*.

QUE DISENT LES RÈGLES DE COPROPRIÉTÉ?

Lorsqu'il vit dans un logement en copropriété, le propriétaire est inévitablement régi par la déclaration de copropriété. Les indications concernant les animaux seront donc bien définies dans ce document. L'autorisation ou non de posséder un animal domestique devrait

THERMODRONE INSPECTION



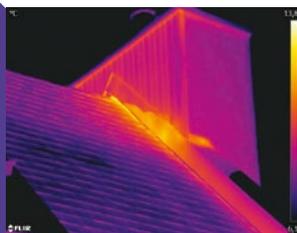
INSPECTION D'IMMEUBLES SPÉCIALISÉE

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

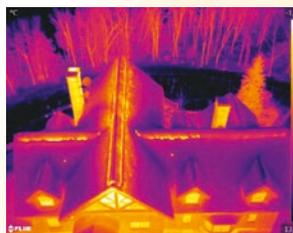
NOS SERVICES DE THERMOGRAPHIE par drone / par caméra

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

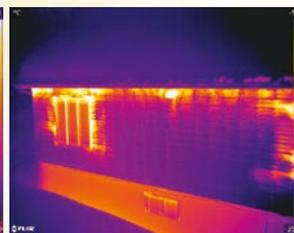
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS ! EXPERTS EN THERMOGRAPHIE ET MAITRES INSPECTEURS



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



En principe, le règlement d'immeuble prévoit que seuls les animaux domestiques sont autorisés, pour ce qui est des parties privatives. Ceux qui dérogent aux règlements pourraient se voir infliger une amende, ou pire, se faire demander de se départir de leur fidèle compagnon.

ainsi être stipulée dans la déclaration de copropriété (l'acte constitutif). Ce sont toutefois les règles énoncées dans le règlement d'immeuble qui déterminent le fonctionnement et l'administration de la copropriété, encadrant notamment la présence d'animaux et leurs déplacements dans les parties communes. Si les chats et autres petits animaux semblent être rarement la source de conflit, le chien quant à lui est souvent davantage soumis à des règles, qui varient d'un endroit à l'autre.

UN BONHEUR EN PANDÉMIE...

Pour les propriétaires, leurs chiens et leurs chats sont membres à part entière de la famille. D'ailleurs, beaucoup, et surtout les personnes seules, vont jusqu'à les considérer comme leurs « enfants ».

De plus, comme les études et les chiffres le soutiennent, plusieurs animaux de compagnie sont venus combler l'ennui et la solitude du confinement ou donner la force et le courage de tenir le coup en calmant de sévères problèmes d'anxiété qui se sont développés en raison de la situation sanitaire, ou ont tout simplement égayé le quotidien de leurs propriétaires, jeunes et moins jeunes.

Mais qu'en sera-t-il après la pandémie, lorsque les familles auront moins de temps pour s'occuper de leur animal, quand les enfants seront de retour sur les bancs d'école et les adultes au boulot?

ANIMAL NUISIBLE APRÈS LA PANDÉMIE?

L'anxiété du retour au bureau pour les animaux de compagnie est une chose bien réelle - comme pour leurs parents-travailleurs d'ail-

leurs. Communément appelé « anxiété de séparation », ce phénomène s'est accru auprès des animaux de compagnie, en particulier avec les chiens, qui n'ont pas été habitués à être tout seuls. Ils peuvent développer de l'anxiété, de la peur, de l'ennui, et se transformer de véritable amour à quatre pattes en animal difficile à gérer.

Il ne faudra pas se surprendre si un animal de la COVID-19 reçoit tout à coup l'étiquette de « nuisible » en copropriété dès que son propriétaire quitte la maison. Qu'il s'agisse de gruger soudainement les meubles, ou de japper ou pleurer son ennui ou sa peur d'être seul toute la journée, ou devenir plus agressif lorsqu'il croise de nouvelles personnes - pour ses sorties quotidiennes par exemple - par manque de socialisation, les problèmes peuvent être multiples (et même mener à l'euthanasie), et venir briser l'harmonie de la copropriété.

Il est important de rappeler que les administrateurs sont en droit de prendre les mesures nécessaires pour que la présence d'un animal de compagnie ne porte pas atteinte aux droits des copropriétaires, surtout si les circonstances sont telles qu'un animal particulier devient une nuisance et dérange suffisamment tous les copropriétaires.

Par mesure de respect et de civisme, il convient donc de prendre dès que possible les mesures appropriées pour éviter que la présence de son animal préféré dans une copropriété devienne une véritable source de conflit ou de litige.

Et garder en tête que les droits individuels et collectifs doivent constamment coexister en harmonie pour le bien de la copropriété. □



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent, et bronze



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montréal)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie

**NOUS SOMMES
NUMÉRO 1
AU QUÉBEC**

4305, boulevard Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8

WWW.LAUCANDRIQUE.COM

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA



SÉCURITÉ

Tout ce qu'il faut savoir sur les systèmes de détection : assurances, responsabilités des syndicats et produits phares

LES DÉTECTEURS DE FUITE D'EAU SONT-ILS DEVENUS INCONTOURNABLES?

S'IL N'EST plus nécessaire de rappeler que les dégâts d'eau sont la première cause de réclamations aux assurances habitation en copropriété, devant le feu et le vol, les moyens de les éviter gagnent à être mieux connus. Comme les dégâts d'eau affectent les parties tant privatives que communes, la gestion de tels sinistres est rendue d'autant plus complexe que le projet de loi 141 sème la discorde entre syndicats de copropriétaires et assureurs au sujet du fardeau de la preuve.

Au-delà de la sensibilisation, et comme moyen de responsabiliser les copropriétaires, les syndicats de copropriétaires sont de plus en plus nombreux à intégrer des mesures contraignantes à la pléiade d'outils dont ils disposent, par le biais de la déclaration de copropriété, pour diminuer l'ampleur des sinistres qu'ils causent. Les compagnies d'assurances, quant à elles, ajoutent fréquemment des conditions au renouvellement des contrats d'assurance des syndicats et des copropriétaires. Au cœur de cet arsenal : le détecteur de fuite d'eau. En effet, la rapidité d'action de la valve d'arrêt réduit les risques de dégâts et les problèmes pour la santé qui émanent, par exemple, de l'apparition de moisissures - ce qui minimise les réclamations aux assureurs.

UNE EXIGENCE DES COMPAGNIES D'ASSURANCES

En raison de l'importance des dégâts d'eau dans l'assurance habitation au Québec, les compagnies d'assurances sont nombreuses à exiger des mesures préventives serrées dans les immeubles qu'ils assurent, sous peine d'exclusions ou même de non-renouvellement ou de non-admissibilité. Parmi celles-ci : l'exigence d'installer des systèmes de détection de fuite d'eau avec coupure d'eau automatique dans les parties communes et privatives afin de limiter les risques de dégâts d'eau. C'est la tendance, et il y a fort à parier qu'elle ne fera que s'accroître.

QUI DOIT PAYER POUR ÇA?

Dans *La copropriété indivise - 5^e édition (2020)*, la notaire émérite et consultante spécialisée en copropriété, conférencière et autrice prolifique, M^e Christine Gagnon, résume à merveille les rôles et responsabilités du syndicat et des copropriétaires :

→ « Si le syndicat fait face à l'exigence de l'assureur d'installer des systèmes de protection dans l'immeuble contre les dommages par l'eau, sous peine de ne plus avoir de couverture d'assurance pour tout dommage causé par l'eau dans l'immeuble,

PLUS QU'UN PRODUIT. **PRÉSENCE**

PAR NOWA



VOICI LE SERVICE PRÉSENCE^{MC}

PLUS JAMAIS VOUS NE SEREZ ABANDONNÉ
À VOTRE SORT APRÈS L'INSTALLATION.

En plus du système de détection et contrôle des fuites d'eau le plus recommandé par les assureurs, NOWA offre désormais le service le plus évolué. Une présence humaine et technologique qui veille sans relâche sur vous et votre propriété.

CERTIFIÉ
PREVDEQ

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

Demandez une présentation à votre syndicat de copropriété dès maintenant.
1-877-287-7777 | nowa360.com

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

LES DÉTECTEURS DE FUITE D'EAU SONT-ILS DEVENUS INCONTOURNABLES?

il s'agit d'une question qui relève de sa compétence, du devoir de conservation et des opérations d'intérêt commun qui s'étendent à l'ensemble de l'immeuble. Assurer l'immeuble, c'est certainement voir à sa conservation.

→ « Le conseil d'administration peut donc décider, si la conservation de l'immeuble le justifie, de l'installation d'un tel système partout dans l'immeuble, y compris dans les parties privatives, sous réserve de son devoir de consulter l'assemblée si un budget spécial doit être adopté ou si cette installation doit être complétée par une modification au règlement d'immeuble, ce qui peut être utile, mais non nécessaire à l'installation.

→ « En outre, le défaut de faire des travaux dans une seule partie privative pourrait causer éventuellement des dommages à l'ensemble des copropriétaires et au syndicat lors de la survenance d'un sinistre non couvert. Cela amène à considérer ce système comme un système commun dans certains cas où il protège non pas la partie privative seulement, mais l'ensemble de l'immeuble. »

La docteure en droit civil qui est notaire depuis 1989 appuie son analyse sur sa vaste expérience, sur les articles 1036 et 1066 du Code civil du Québec ainsi que sur les modifications réglementaires résultant

Mettre en place un système de détection de fuite d'eau avec fermeture de valve automatique dans les parties communes assure la paix d'esprit aux syndicats de copropriétaires quant aux parties communes dont ils ont la responsabilité. Ajouter cette mesure à la déclaration de copropriété, pour obliger les copropriétaires à se doter de tels systèmes dans des délais et circonstances précis, est une

Choisir le bon système de détection de fuite d'eau prend du temps et nécessite une réflexion approfondie sur les besoins. Les syndicats de copropriétaires devraient solliciter au moins trois soumissions détaillées produites à la suite d'une rencontre d'évaluation et d'une visite rigoureuse de la copropriété avec les compagnies spécialisées. Elles sont nombreuses sur le marché québécois et la plupart proposent des produits conçus et fabriqués ici. La bonne gamme de produits n'aura d'égale que le service à la clientèle de la compagnie qui portera une attention particulière à vos besoins, prendra en compte vos préoccupations et répondra à vos questions à votre entière satisfaction.



G.A.P. Immeubles inc.

Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

Expert en Enveloppe du Bâtiment



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

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



Fitzback
GESTION • CONCIERGERIE • SÉCURITÉ

Michel Fitzback
Président
michel@fitzback.ca

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



spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

manière efficace pour le syndicat de remplir son rôle de veiller à la conservation de l'immeuble et d'assumer sa responsabilité de faire exécuter les travaux nécessaires à sa pérennité.

UTILITÉ ET FONCTIONNEMENT DU DÉTECTEUR DE FUITE D'EAU AVEC COUPURE D'EAU AUTOMATIQUE

Les détecteurs de fuite d'eau avec coupure d'eau automatique présentent trois composantes principales : des détecteurs d'eau, un module maître et une valve d'arrêt automatique électrique.

Les détecteurs d'eau qui captent la présence d'eau envoient un signal au module maître qui commande la fermeture automatique de la valve électrique installée sur l'entrée d'eau de l'unité ou de la copropriété. Ce module maître agit comme panneau de contrôle de l'ensemble des détecteurs installés dans une partie privative ou dans une partie commune. Certains systèmes intelligents permettent d'avoir accès à l'ensemble des systèmes d'une copropriété à même son téléphone, sur une application mobile, en temps réel, et d'y recevoir des rapports réguliers et des alertes en cas de mise en marche du système. Ces systèmes intelligents sont également offerts aux copropriétaires qui voudraient eux aussi pouvoir surveiller l'état de leur système en temps réel. La plupart des systèmes sont alimentés par des piles et fonctionnent donc lors de panne d'électricité.

Les détecteurs sans fil, câbles périmètres, règles de détection et détecteurs miniatures sont installés dans les endroits où les fuites d'eau sont les plus fréquentes :

- **À L'INTÉRIEUR DES UNITÉS**, il s'agit des appareils et articles ménagers raccordés à la plomberie (chauffe-eau, lave-vaisselle, laveuse, réfrigérateur, évier, baignoire, douche, etc.) ou pouvant dégager de l'eau résiduelle (climatiseur mural, déshumidificateur);

- **DANS LES PARTIES COMMUNES**, selon la taille de la copropriété, les détecteurs peuvent être installés autour de la base des

colonnes d'eau, aux plafonds près des gicleurs, dans les salles de bains et les douches des installations sportives (piscine, salle d'entraînement, etc.), dans les combles, dans les stationnements souterrains, etc.

D'autres composantes, à visées préventives, commencent à percer le marché. Les détecteurs de basse température surveillent des endroits susceptibles de geler; les détecteurs de mouvement, ou détecteurs de présence, signalent les périodes d'inactivité prolongées; les capteurs de débit intelligents installés sur une entrée d'eau détectent les débits anormaux pouvant résulter d'un bris de tuyauterie dans les murs et les plafonds.



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

MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON

Anciennement

450 664.4989

RBQ : 5784-1280-01

LES DÉTECTEURS DE FUITE D'EAU SONT-ILS DEVENUS INCONTOURNABLES?

Tous ces signalements entraînent la fermeture de l'entrée d'eau par la valve d'arrêt automatique. De plus, des unités de contrôle d'autotests intégrés au système peuvent envoyer périodiquement un signal test aux détecteurs pour en vérifier le fonctionnement : en cas de défaillance, l'utilisateur est automatiquement avisé.

L'installation d'un système de détection devrait être effectuée par un spécialiste et il est recommandé de faire poser la valve électrique par un entrepreneur membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ) - ce que la plupart des déclarations de copropriété exigent. Il en va de même pour les réparations rendues nécessaires par un dégât d'eau.

Malheureusement, malgré tous les efforts déployés, un dégât d'eau peut toujours arriver. De plus, certains vont échapper aux détecteurs de fuite d'eau, comme les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment (portes et fenêtres, toitures, balcons, etc.), un bris de tuyau dans un mur, un bris d'une tête de gicleur, etc. Rien ne remplace l'ensemble des bonnes pratiques d'entretien général et les comportements responsables des copropriétaires.

Par exemple, les copropriétaires devraient faire changer les joints de scellant des évier, baignoires, douches et fenêtres aussi souvent que nécessaire, fermer les fenêtres lorsque la météo est menaçante ou avant de quitter l'unité, faire une inspection visuelle régulière de tous les installations et appareils raccordés à la plomberie, pour ne nommer que ces gestes de prévention routiniers.

Dans tous les cas de sinistres, il faudra trouver la cause et la provenance de la fuite d'eau afin d'établir la responsabilité civile aux fins de réclamations d'assurance, de paiement des franchises et... d'augmentation de primes. Cela étant dit, la présence de détecteurs de fuite d'eau permet souvent de limiter ces hausses ou de les éviter lorsqu'aucune réclamation n'a été effectuée. Si l'immeuble est mieux assuré et protégé contre de potentiels dangers de sinistres, les copropriétaires et leur syndicat, eux, seront rassurés. □



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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



**Toitures
PME inc.**

Résidentiel / Commercial / Industriel

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



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



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

SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

info@solubeton.com
www.solubeton.com
 R.B.Q. 5643-1299-01

- Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
- Réparation de béton
- Installation de membranes pour fondations et balcons

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

- Détecte 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



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**



Info RGCQ

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



Service aux membres

INFLATION ET CHARGES COMMUNES

INFLATION, ce mot est dans chacune de nos pensées. Avec l'inflation vient une baisse de notre pouvoir d'achat. Ce qui est vrai pour nous en tant que consommateur l'est aussi pour les entreprises. Le coût des matériaux et du transport augmente. De plus, le résultat de notre sondage mené auprès de nos fournisseurs démontre que l'ensemble des secteurs souffrent également d'un manque de main-d'œuvre. La combinaison de tous ces facteurs explique la croissance des coûts des services professionnels.

Pour les copropriétaires, cela aura un impact sur leurs charges communes. Un budget annuel qui fut établi avant la hausse du taux d'intérêt et de l'arrivée de l'inflation va nécessiter quelques ajustements. Cette situation en préoccupe plusieurs et se reflète dans l'augmentation du nombre d'appels que nous recevons de la part de copropriétaires qui se demandent si le syndicat peut faire une cotisation particulière en cours d'année.

LA RÉPONSE EST OUI

Les charges communes sont le résultat des dépenses relatives à l'entretien des parties communes et à l'administration courante du syndicat. Donc, s'il y a une hausse des coûts de la part des fournis-

seurs et que le syndicat n'a pas de surplus de l'année précédente ni de budget pour les imprévus, alors l'ensemble des copropriétaires devront payer par le biais d'une cotisation particulière.

Les copropriétés qui ont un carnet d'entretien et une étude du fonds de prévoyance réalisée par des professionnels auront normalement les sommes requises pour leurs travaux. La plupart de ces études calculent leurs données en prévoyant un certain taux d'inflation et une hausse du coût des matériaux. C'est là l'un des avantages de faire affaire avec des professionnels.

Par ailleurs, pour les syndicats qui n'ont pas constitué de fonds de prévoyance, car il y en a encore malgré l'obligation de créer ce compte avec la réforme de 1994, cette cotisation risque d'être plus difficile à absorber.

Si vous souhaitez nous faire part d'une situation où votre syndicat se trouve dans l'incapacité de faire certains paiements, n'hésitez pas à communiquer avec nous par courriel à l'adresse info@rgcq.org. Notre partenaire Capital RPK offre une solution de financement aux syndicats membres du RGCQ. L'un des membres de notre équipe pourra vous en parler davantage. □

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

- Banque Nationale du Canada
- Calfeutrage MJM
- CEBRQ - Centre d'expertise en bâtiment résidentiel du Québec
- E-Protection Canada
- Immo Pro - chapitre de Québec
- Inspecteur Élite inc.
- LGT inc.
- Nettoyage Quali-Pro
- VentekAir solution

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



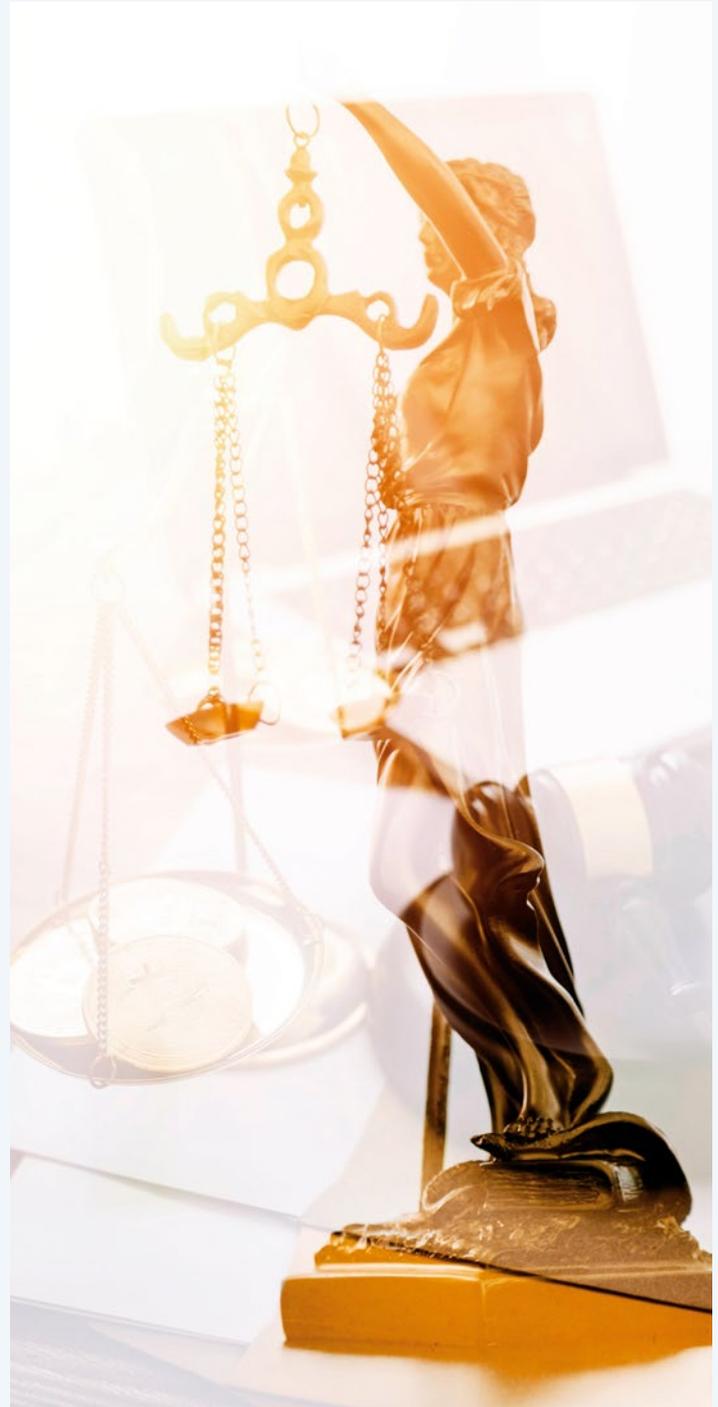
RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

LA SÉPARATION DU COUPLE EN COPROPRIÉTÉ ET LE VOTE DES INDIVISAIRES

PAR MICHEL MANCINI, secrétaire RGCQ - Outaouais

VOUS ÊTES copropriétaire avec votre époux ou conjoint de fait d'une unité de copropriété et désirez mettre fin à votre union. Quelle répercussion cela peut-il y avoir sur le vote lors de l'assemblée des copropriétaires ou même sur le poids de votre vote (nombre de voix)?

Rappelons d'abord que l'article 1090 du *Code civil du Québec* prévoit que, lors d'une assemblée, les copropriétaires d'un immeuble en copropriété divise bénéficient d'un nombre de voix proportionnel à la fraction qu'ils détiennent dans l'immeuble. Lorsque des conjoints ou époux sont copropriétaires de leur unité, chacun bénéficiera du nombre de voix en proportion de leur quote-part dans leur unité. Ainsi, si la fraction dont les conjoints disposent représente 10 % du nombre de voix, chaque conjoint ou époux copropriétaire (50/50) de l'unité de condo bénéficiera de 5 % du nombre de voix.



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



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 !



Le même article du *Code civil du Québec* prévoit que lorsque l'un des indivisaires copropriétaires n'est pas présent lors de l'assemblée, l'autre est présumé avoir été mandaté pour représenter ses intérêts et voter en son nom.

Une problématique peut ainsi survenir si les conjoints ou époux, en instance de séparation, obtiennent l'usage exclusif de la propriété. Le conjoint qui quitte le domicile et qui s'abstient de participer à une assemblée des copropriétaires ne pourra prendre part aux décisions qui assurent la pérennité et le bon fonctionnement de l'immeuble, à moins de mandater une tierce partie pour le représenter puisqu'il est présumé donner mandat à son ex-conjoint de le représenter. Il s'agit d'un élément à considérer en cas de rupture vu cette présomption accordée par la loi et vu qu'il est dans son droit de continuer à faire valoir son point de vue qui pourra différer de celui de son ex-conjoint.

Un autre élément à prendre en compte lors de la rupture est l'application de l'article 1091 du *Code civil du Québec* relativement à la réduction du nombre de voix dans les copropriétés de moins de cinq fractions. Imaginons le scénario d'une copropriété de deux fractions (de style duplex) dont l'une d'elles est détenue par un couple, chacun à 50 % et à laquelle est rattachée 52 % des voix dans la copropriété (contre 48 % pour l'autre). Cette règle de réduction n'y trouve pas application puisque deux copropriétaires détiennent des droits de propriété dans une même fraction. En cas de rupture, cependant, et en cas de rachat par l'ex-conjoint, cela fera en sorte que la personne sera désormais propriétaire en solo de sa fraction. Cela aura pour effet d'entraîner l'application de l'article 1091 du *Code civil du Québec* et ainsi appliquer le principe de la réduction proportionnelle des voix. □

En conséquence, votre réorganisation familiale ou la rupture du couple peut certainement avoir une incidence sur le poids (ou le nombre) du vote lors de l'assemblée des copropriétaires. Il sera également important de vérifier les décisions prises si vous n'avez pas eu l'usage de la propriété durant les procédures de séparation et désirez maintenant racheter la part de votre conjoint ou époux.

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



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

PERDRE UNE PIONNIÈRE PERDRE UNE AMIE...

VOUS ne le savez peut-être pas, mais l'existence même du RGCQ région de Québec a dépendu beaucoup d'une dame, sortie d'un chapeau (... à vrai dire sortie d'un important litige à la copropriété où elle habitait, qui a fait jurisprudence en sa faveur) en 2006 et qui est devenue le pilier de notre organisation à Québec. Nicole Veillette, ayant été victime d'un conseil d'administration dysfonctionnel à sa copropriété, s'est dit : « Plus jamais! » Elle s'est donc donné comme mission de faire grandir le RGCQ, qui existait déjà à Montréal sous la gouverne de M^e Yves Joli-Coeur, pour qu'il rayonne et mène le pas du milieu de la copropriété à Québec. J'ai eu la chance, avec le regretté Gilles Savoie et bien d'autres, de compter sur cette organisatrice hors pair, cette femme bien décidée à aider les copropriétaires et les administrateurs de la région à bien connaître les rudiments du fonctionnement de la copropriété divise, pour éviter que d'autres soient victimes, comme elle l'avait été, d'une méconnaissance des règles applicables par les administrateurs de son immeuble.

Nicole Veillette était organisée. Son horaire de bénévolat au service du RGCQ de Québec était celui d'une ministre : levée tôt, disponible au téléphone dès l'ouverture des bureaux et jusque tard en début de soirée,

organisatrice d'événements souvent tenus les fins de semaine, lectrice d'informations sur la copropriété, participante à des formations à Montréal, secrétaire du conseil d'administration, animatrice des autres bénévoles, gérante du membrariat, M^{me} Veillette était une équipe administrative complète, à elle seule, sept jours sur sept, au service du RGCQ. De 2006 à 2021, alors qu'elle a pris une retraite bien méritée (mais surtout en raison de la maladie qui l'affligeait, car elle aurait sans doute continué longtemps), elle a contribué à faire progresser le RGCQ de Québec de 15 à 600 membres.

M^{me} Veillette était stricte, on le sait tous, mais cette force de caractère dont elle faisait preuve en toutes circonstances lui a permis de donner confiance à bien des résidents de copropriété de la région aux prises avec des problèmes de gestion de leur condo. Elle a donc réussi, la plupart du temps, à éviter que d'autres se retrouvent dans la situation qui l'avait tellement affectée dans les années 2010. Mission accomplie, Nicole! Merci pour tout. Vous nous manquerez à nos formations de fins de semaine. Mais, nous ne vous oublierons pas et nous commémorerons bientôt votre implication, de manière spéciale et pérenne, au RGCQ région de Québec. □





Info RGCQ

Calendrier des activités

Le RGCQ est heureux de vous présenter la programmation de ses activités pour l'automne 2022 avec une nouveauté qui devrait ravir nos membres partout à travers le Québec :

Des événements hybrides!

De chez vous ou en salle à Montréal, profitez des formations du RGCQ en direct dans les conditions que vous préférez.

Depuis plus de 20 ans, nous avons à cœur de répondre à vos besoins, raison pour laquelle nous vous proposons un nouvel événement gratuit pour tous les membres du RGCQ :

Vitrine sur la copropriété.

Venez vous former sur un sujet que VOUS aurez choisi lors d'une séance d'informations. Sans oublier les traditionnels webinaires, ateliers, conférences et aires communes.

Au plaisir de vous accueillir à l'un de nos événements!

RECRUTEMENT DES ADMINISTRATEURS : COMMENT ASSURER LA RELÈVE?

13 octobre 2022 - 18 h à 19 h
[En ligne \(ZOOM\)](#)

TOUT SUR L'ASSURANCE CONDO

14 octobre 2022 - 8 h 30 à 16 h 30
Club de golf de Gatineau, 160, rue du Golf, Gatineau J9J OR1

C'EST QUOI TON PROBLÈME?

15 octobre - 9 h à 12 h
Club de golf de Gatineau, 160, rue du Golf, Gatineau J9J OR1

ATELIER : RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

22 octobre 2022 - 9 h à 11 h 30
[En ligne \(ZOOM\)](#) et en personne
Centre St-Pierre, 1212, rue Panet, Montréal H2L 2Y7

ATELIER : PRÉPARER ET PRÉSENTER LES ÉTATS FINANCIERS

29 octobre 2022 - 9 h à 12 h
[En ligne \(ZOOM\)](#) et en personne
Centre St-Pierre, 1212, rue Panet, Montréal H2L 2Y7

NOUVELLEMENT ADMINISTRATEUR : PAR OÙ COMMENCER?

3 novembre 2022 - 18 h à 19 h 30
[En ligne \(ZOOM\)](#)

CARNET D'ENTRETIEN ET ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

8 novembre 2022 - 18 h à 19 h 30
[En ligne \(ZOOM\)](#)

LES PETITES COPROPRIÉTÉS : GESTION ET SPÉCIFICITÉS

17 novembre 2022 - 18 h à 19 h 15
[En ligne \(ZOOM\)](#)

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS : GESTION ET SPÉCIFICITÉS

1^{er} décembre 2022 - 18 h à 19 h 15
[En ligne \(ZOOM\)](#)



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



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

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

RBQ : 8203 2476-53