

Vol. 24 | N°1 Printemps 2023

# Condoliation

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

## NOUVEAUX PROJETS DE LOI ET COPROPRIÉTÉ

RÉFORME DE LA PROCÉDURE CIVILE  
ET TRANSPARENCE DES ENTREPRISES

## NOUVELLE DIRECTION GÉNÉRALE AU RGCQ

CONTINUER SUR LA LANCÉE AU SERVICE  
DES COPROPRIÉTAIRES

## INVESTISSEURS ÉTRANGERS

UNE LOI FÉDÉRALE VISANT À ENCADRER  
LA SURCHAUFFE IMMOBILIÈRE



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

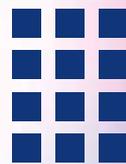


9 780571 230457 4,95 \$

ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

# ***Desjardins***

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



**SERVICE  
24/7**

***Chez Desjardins  
Sécurité du Bâtiment,  
notre mission est d'assurer  
votre protection!***

**ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR  
DÉTECTEUR CO • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA**

Desjardins Sécurité du Bâtiment  
vous offre une vaste gamme de services  
pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

**Vente et service : 514 768-6315  
[www.desjardinsalarmes.qc.ca](http://www.desjardinsalarmes.qc.ca)**



- 4 Éditorial**  
par M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, président du RGCQ
- 6 Changement à la direction générale au RGCQ**  
Continuer sur la lancée au service des copropriétaires
- 12 Rencontre avec la ministre de l'Habitation du Québec**  
France-Élaine Duranceau à l'écoute du RGCQ et en action pour les copropriétaires
- 16 Qualité de l'air intérieur dans les copropriétés**  
Faire un bilan de santé pour ne pas s'empoisonner l'existence
- 24 Chronique gestion**  
**Troubles de voisinage en copropriété**
- 28 Chronique bâtiment**  
**Le balcon, ce grand incompris des parties communes à usage restreint**
- 34 Chronique juridique**  
**Harcèlement, intimidation, comportements dysfonctionnels**  
Quels sont les recours pour mettre fin à l'hostilité
- 39 L'assemblée générale virtuelle et hybride**  
Une tendance qui se perpétue

- 42 Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments**
- 48 Le projet de loi 8 décortiqué pour vous**  
La réforme de la procédure civile du Québec et son impact sur les copropriétés  
par M<sup>e</sup> Michel Paradis
- 54 Le projet de loi 78 sur la transparence entre en vigueur**  
Votre syndicat est-il prêt ?
- 56 Conflits d'intérêts et gestionnaires**  
La transparence d'abord  
par M<sup>e</sup> Richard Lecouffe

## Info RGCQ

- 87 L'équipe du RGCQ s'agrandit**  
L'avocate Cécile Pilarski est nommée directrice des affaires juridiques
- 88 Une deuxième édition pour le dictionnaire de la copropriété**
- 89 RGCQ Québec**  
Repenser la pratique notariale en ce qui concerne les valeurs relatives et le partage des charges communes
- 92 RGCQ Outaouais**  
Les conjoints de fait et la copropriété
- 94 Calendrier des activités**
- 62 La gestion parasitaire en copropriété, une approche préventive gagnante**
- 70 Demandes d'information au syndicat de copropriété**  
Quand la collaboration n'est pas toujours au rendez-vous
- 76 Interdiction aux investisseurs étrangers d'acheter une résidence pendant deux ans**  
Comprendre la Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens
- 80 Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration**  
Un outil important dans la gestion de l'immeuble
- 84 Annuler une décision de l'assemblée des copropriétaires**



## Déjà trois ans...

**PAR YVES JOLI-COEUR,**  
avocat émérite, président  
et secrétaire général du RGCQ



Le virus de la COVID-19 est parmi nous depuis maintenant trois ans, mais, rassurez-vous, nous ne traitons pas ici de ce triste sujet. Nous désirons plutôt souligner le 3<sup>e</sup> anniversaire de l'entrée en vigueur du projet de loi 16, qui a modifié une foule de règles applicables à la copropriété divise. Plusieurs de ces mesures sont venues clarifier les règles, par exemple en déclarant qu'une modification tacite au règlement de l'immeuble, dans la déclaration de copropriété, n'a aucune valeur légale. D'autres visent à améliorer l'information fournie aux acheteurs ou à faciliter l'administration des copropriétés.

Parmi ces nouvelles dispositions, le législateur a notamment réduit la majorité requise pour l'adoption de certaines décisions par l'assemblée des copropriétaires, dont celles concernant les travaux d'amélioration ou de transformation des parties communes. De plus, puisque l'absentéisme et le défaut de quorum rendaient souvent impossible la tenue d'assemblées; dorénavant, si le quorum n'est pas atteint ou conservé, à la première occasion, l'assemblée de rattrapage requiert un quorum réduit, ce qui devrait faciliter la tenue des assemblées et la prise de décisions.

Les copropriétaires disposent maintenant d'un recours permettant d'annuler (ou de faire modifier) par le tribunal une décision du conseil d'administration qui serait partielle ou prise au mépris des droits des copropriétaires. Le délai pour contester de telles décisions est de 90 jours. Ce même délai (et la possibilité de faire modifier, plutôt qu'annuler) s'applique aussi au recours concernant les décisions de l'assemblée. Autre nouveauté : le CA doit transmettre le procès-verbal des assemblées de copropriétaires et celui de ses propres réunions dans les 30 jours suivant leur tenue.

Cependant, quelques mesures phares se faisaient encore attendre, même après trois ans, tributaires qu'elles sont de l'adoption d'un règlement du gouvernement, pour en préciser les modalités d'application.

Or, une récente rencontre entre les représentants du RGCQ et la nouvelle ministre de l'Habitation, madame France-Élaine Duranceau, nous porte à croire que l'attente tire à sa fin. En effet, celle-ci nous a assurés que le règlement du gouvernement concernant le carnet d'entretien, les études de fonds de prévoyance, et l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété devrait être publié dans un proche avenir dans la *Gazette officielle du Québec*. Cela permettra entre autres aux administrateurs et gestionnaires de mettre en place de précieux outils permettant de mieux planifier l'avenir, en plus de mieux renseigner les acheteurs concernant la copropriété dans laquelle ils s'approprient à acquérir une fraction. La Société d'habitation du Québec (SHQ) lançait d'ailleurs récemment un sondage auprès des intervenants du milieu et des copropriétaires, en prévision de la publication de ce règlement.

Nous avons profité de cette rencontre avec la ministre de l'Habitation pour aborder de nouveau la question de l'encadrement de la gestion des copropriétés. Il s'agit d'un sujet que le RGCQ entend mettre de l'avant, au cours de cette année, afin de parvenir enfin à mettre en place des règles structurantes, pour améliorer la qualité des services offerts par les gestionnaires, en introduisant des obligations de formation et des mesures de protection des copropriétaires, notamment par voie d'un code de déontologie.

Le présent numéro de *Condoliation* contient d'ailleurs un texte abordant la nécessité pour les gestionnaires de présenter aux syndicats avec lesquels ils contractent une déclaration concernant les conflits d'intérêts, au même titre que leurs polices d'assurance responsabilité civile et assurance pour erreurs et omissions.

Nous souhaitons à toutes et à tous une excellente année 2023. 

## 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  
et rédactrices principales  
**Caroline Martel**  
**Véronique Martel**

Collaborateurs  
et collaboratrice  
**Kaysie Hawke**  
**M<sup>e</sup> Michel Paradis**  
**M<sup>e</sup> Richard Lecouffe**

Équipe éditoriale  
**Denise Brousseau**  
**Hélène Joli-Coeur**  
**Kalia Blais**  
**Richard LeCouffe**

Révision linguistique  
**Féminin pluriel**

Révision des épreuves  
**Ginette Bédard**

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



# 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,  
sans tracas, clé en mains

514 424-6195 #250  
[www.ventekair.com](http://www.ventekair.com)



## RESPIREZ PROPRE

Air sain | Environnement sain



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

5,0 ★★★★★ 229 avis Google



## CHANGEMENT À LA DIRECTION GÉNÉRALE AU RGCQ

Après 10 ans de service au sein du RGCQ, Laurent Emery a quitté pour relever de nouveaux défis professionnels. Le conseil d'administration salue l'entrée en poste de M<sup>e</sup> Denise Brosseau.



## CONTINUER SUR LA LANCÉE AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

*M<sup>e</sup> Denise Brosseau,  
directrice générale  
du RGCQ,  
entrée en poste  
le 1<sup>er</sup> janvier 2023*



*Laurent Emery,  
directeur général du RGCQ  
de 2015 à 2022*

*De 2013 à 2023, le monde de la copropriété a évolué, s'est enflammé, emballé, stabilisé et a été bouleversé, tout à la fois comme successivement. Stimulé par ces changements, le RGCQ a évolué et continue de croître : en nombre de membres, en nombre d'employés, en maturité organisationnelle, en compétence et en crédibilité. En effet, aujourd'hui, le RGCQ ajoute sa voix au concert des groupes les plus crédibles en matière d'habitation et est devenu la référence en matière de copropriété.*

**Décembre 2015.** En pleine croissance et en pleine effervescence, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) crée un poste de direction générale et choisit Laurent Emery pour remplir ces fonctions. « Laurent Emery possède les aptitudes pour assumer cette fonction. Ses talents de rassembleur pourront, sans aucun doute, faciliter la mise en place des changements à venir », annonçait à l'époque le RGCQ.

Diplômé en administration des affaires de HEC Montréal, Laurent Emery travaillait au RGCQ depuis 2013. Il a d'abord été coordonnateur du chapitre de Montréal et y est ensuite devenu responsable du développement. Après 10 ans auprès du RGCQ, M. Emery a choisi d'évoluer vers de nouveaux horizons.

**Janvier 2023.** M<sup>e</sup> Denise Brosseau entre en poste comme deuxième personne prenant les rênes de la direction générale du RGCQ. Cadre supérieur possédant une formation juridique et en administration des affaires, elle cumule plus de 30 ans d'expérience dans divers secteurs d'activités, dont les ordres professionnels et les organismes de protection publics. Détentrice d'une maîtrise en administration des affaires (MBA), notaire, administratrice de sociétés certifiée (ASC) et médiatrice accréditée (Université de Sherbrooke/IMAQ), elle s'est également impliquée, à maintes reprises, pour l'avancement de la professionnalisation du titre de gestionnaire en copropriété, et ce, dans un but de protection du public. « Son engagement pour la protection du public et ses compétences sont des atouts pour permettre à l'organisation de poursuivre son évolution », explique le président du conseil d'administration du RGCQ, l'avocat émérite M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, l'un des cofondateurs du RGCQ en 1999.

De Laurent Emery à M<sup>e</sup> Denise Brosseau, un portrait de 10 ans d'avancées en copropriété et une vision d'avenir porteuse d'espoir.

### ***Propos recueillis par Véronique Martel***

Quand on demande à Laurent Emery ce qu'il est le plus fier d'avoir accompli comme directeur général du RGCQ, sa réponse est sans équivoque. « Plus l'organisation grandit, plus la santé financière se consolide, plus sa capacité d'action est décuplée. Contribuer à cette croissance du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec de manière à en faire une référence dans l'écosystème de l'habitation et auprès des décideurs me rend très fier et très humble à la fois. La force de cette organisation est l'implication de ses membres, le dévouement de ses administrateurs et l'engagement des membres du personnel, et avec toutes ces personnes de grande qualité, nous avons poussé dans la même direction », admet-il.

« Dès mon arrivée au RGCQ, j'ai compris à quel point sa mission est essentielle. À l'époque, j'ai vite constaté que la copropriété était un monde diffus dont les rouages étaient méconnus du grand public comme de la plupart des décideurs. Au début des années 2010, la copropriété n'était pas considérée à sa juste valeur dans la réflexion globale et politique en matière d'urbanisme, de développement durable et d'habitation de manière générale. L'organisation était encore jeune et commençait à peine à prendre sa place au sein de l'écosystème de l'immobilier, de la construction et de l'habitation au Québec. Son expertise devait être sollicitée davantage et son rôle devait s'accroître auprès des membres. Pour servir les membres et appuyer notre mission de protection du public, le RGCQ se dotait d'une direction générale et je me fixais l'objectif de faire rayonner la copropriété sous toutes ses coutures », raconte-t-il avec passion.

Aujourd'hui, c'est mission accomplie. Entre autres, la présence du RGCQ sur la place publique, la qualité de ses formations aux membres, les conseils sollicités par les acteurs du milieu de l'habitation et du gouvernement en sont la démonstration. Le RGCQ a participé à l'élaboration et au façonnement des réformes des dernières années touchant la copropriété, à coup de revendications, de mémoires et de consultations. Le RGCQ accompagne, écoute et répond aux besoins de ses membres pour expliquer leurs obligations et comment s'y conformer. Agissant comme courroie de transmission, l'organisme vise toujours des solutions réalistes pour les copropriétaires.

« Le RGCQ s'est installé de façon permanente dans les écosystèmes de l'habitation et de l'immobilier au Québec en développant une expertise et en favorisant la concertation sur les facettes techniques, juridiques et administratives de la vie en copropriété. Une grande part de cette réussite est attribuable au fait que le RGCQ comprend l'importance des petites et moyennes copropriétés dans le parc immobilier et adopte une vision à échelle humaine », conclut M. Emery.

## **PROJETS DE LOI 16 ET 141 : LES POINTS CULMINANTS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES**

En s'y penchant, tous les efforts du RGCQ depuis les 10 dernières années ont culminé à l'adoption des projets de loi 15 et 141, en 2019. Les interventions multiples du RGCQ, appuyées par l'expérience des membres, syndicats de copropriétés et gestionnaires, ainsi que l'expertise des administrateurs du RGCQ, ont contribué à faire évoluer le droit et à rendre possible une loi plus étoffée. De groupes de travail en consultations publiques, en passant par la création d'un comité d'experts portant sur une étude de fonds de prévoyance standardisée, le RGCQ se fait entendre pour expliquer et promouvoir la diversité des réalités qui composent le monde de la copropriété. La réglementation détaillée au sujet des carnets d'entretien et des études de fonds de prévoyance se fait toujours attendre et le RGCQ continuera son travail de vigie, de sensibilisation et de communication auprès du gouvernement.

« Bien sûr, il reste du travail à accomplir. À mesure que les tissus urbains évoluent, à mesure que les lois s'ajustent et que les réglementations s'adaptent, le rôle du RGCQ se transforme aussi, entre autres pour consolider les relations avec les acteurs régionaux et pour mettre en valeur la diversité du monde de la copropriété ainsi que de son parc immobilier. Mais sa mission fondamentale continue et continuera d'être pertinente pour les copropriétaires

**La reconnaissance de l'habitation comme un enjeu social central représente aussi une avancée majeure pour le RGCQ, réalisée grâce à la concertation de l'ensemble des acteurs du milieu de l'habitation, de la construction et de l'immobilier au Québec. Attachée à une au fil des époques et au gré des gouvernements, l'habitation a enfin trouvé sa place à la table du Conseil des ministres en 2018, avec la nomination d'une direction dédiée à cet aspect unique de la vie collective. Depuis 2018, la ministre responsable est France-Élaine Duranceau. Il apparaît déjà inconcevable de revenir en arrière.**

---

et leurs syndicats, pour les gestionnaires de copropriétés, pour les partenaires du milieu de l'habitation, et pour les décideurs de tous les paliers de gouvernement », conclut Laurent Emery.

« C'est avec beaucoup d'enthousiasme et de fébrilité que j'ai accepté de me joindre à la famille dynamique du RGCQ, un regroupement reconnu comme un pionnier et un chef de file dans le domaine de l'habitation. L'équipe est compétente et motivée. Le conseil d'administration est aguerri et doté d'une grande expertise. Les enjeux sont cruciaux et les avancées sont concrètes. C'est inspirant ! C'est avec plaisir que je mettrai à contribution mes compétences et expériences de travail au service du RGCQ, de ses membres et partenaires d'affaires », lance d'emblée M<sup>e</sup> Denise Brosseau.

Celle qui n'aime pas être sur la sellette place depuis 20 ans ses forces au service des conseils d'administration dont elle relève et mise sur la coopération et la confiance pour viser l'excellence. En effet, son long et riche parcours, principalement à titre de directrice générale et secrétaire corporative au sein d'organismes de protection du public, comme son expérience de notaire au sein d'institutions financières et du gouvernement, lui donnent une vue globale et une compréhension affinée des rouages des écosystèmes politique et juridique au Québec. Gestionnaire au profil juridique, elle maîtrise les cadres réglementaires ainsi que les règles de saine gouvernance et de saine gestion.

# CARNET D'ENTRETIEN .CONDOS

Elle a de plus déjà frayé avec le monde de la copropriété et avec le RGCQ à plusieurs occasions, sans compter qu'elle a elle-même été administratrice de copropriété pendant plusieurs années au tournant des années 2000.

En effet, de 2006 à 2014, comme directrice générale et secrétaire de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec, qui compte parmi ses rangs des gestionnaires de copropriétés, elle a contribué à échafauder la démarche visant à professionnaliser le métier de gestionnaire de copropriété. Elle a aussi participé aux premiers balbutiements législatifs et réglementaires ayant donné naissance aux récentes réformes, en mettant l'épaule à la roue pour développer et mettre sur pied un programme d'inspection professionnelle, ainsi que pour actualiser les règles relatives aux fonds d'indemnisation et de gestion du bien d'autrui. Dans le cadre de l'Entente-cadre France-Québec sur la reconnaissance des diplômes, elle a vu à la signature d'un Arrangement de reconnaissance mutuelle de qualifications professionnelles France-Québec avec le ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche de la France, en 2011. Elle a aussi participé à la mise sur pied du tout premier programme de certificat en gestion de la copropriété en collaboration avec l'Université McGill et le RGCQ, en 2013. Ce programme a fait bien des petits depuis, mais une formation de base et un encadrement réglementaire de la profession de gestionnaire de copropriété font toujours partie des revendications du RGCQ.

« À l'époque, j'ai travaillé pour réaliser des avancements qui visaient à mettre en place les structures nécessaires pour protéger le public et défendre les intérêts des copropriétaires. De l'Ordre des administrateurs agréés du Québec au Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, cette priorité demeure. Maintenant, à la lumière des nouvelles lois et d'une réforme en profondeur du droit de la copropriété, mon travail est d'accompagner les décideurs dans l'élaboration de règlements afférents qui soient souples et qui prennent en considération la capacité de payer comme la capacité d'intervention des copropriétaires. Je continuerai aussi à militer pour professionnaliser le métier de manière à éviter les désastres, en faisant la promotion de la formation initiale comme de la formation continue pour les gestionnaires et les administrateurs des copropriétés, en gardant en tête que la réalité et le quotidien de ces personnes varient considérablement selon la taille des copropriétés et le fait qu'elles soient bénévoles ou non », explique M<sup>e</sup> Brosseau.

Une équipe de professionnels à votre service !

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

## SERVICES D'INGÉNIERIE EXPERTS EN BÂTIMENT

### Loi 16

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

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

**ÉTAPE 2** - Élaboration du carnet d'entretien.

**ÉTAPE 3** - Étude du fonds de prévoyance.

Tous nos inspecteurs sont membres en règle de l'AIBQ

**Gérald Smith**  
Inspecteur Agréé en bâtiments

**Nizar Nofal**, Ing.

**Rhéal Galarneau**  
Inspecteur Agréé en bâtiments - Estimateur en bâtiments



**Carnet d'entretien.condos**

info@ce.condos | 450 445.6285

**www.ce.condos**  
**Membre du RGCQ**

## DES CHANTIERS... D'AVENIR

Revues dans le cadre de la dernière campagne électorale au Québec, ayant mené à la réélection de la Coalition avenir Québec au gouvernement, les priorités du RGCQ pour les prochaines années s'inscrivent dans une vision d'avenir plaçant la copropriété comme moteur de développement urbain dans une perspective d'aménagement durable du territoire. Préserver le patrimoine bâti et en assurer la saine gestion continue d'être au cœur de l'action du Regroupement.

Rappelons que lors du débat électoral organisé conjointement par le RGCQ et cinq autres associations nationales œuvrant en habitation, qui s'est tenu le 13 septembre dernier, l'engagement de la CAQ porté par André Lamontagne était sans équivoque : « Que les prochaines années soient celles de l'habitation. »

C'est ainsi que les chantiers sur lesquels le RGCQ travaille sont des projets porteurs pour le milieu de l'habitation au Québec.

Voir venir les transformations, anticiper les besoins, analyser les répercussions et faciliter le changement sont les tâches cruciales que remplit le RGCQ dans l'atteinte de sa mission. Ce sont des savoir-faire que possède la nouvelle directrice générale, M<sup>e</sup> Denise Brosseau. La rigueur, l'écoute et la capacité à mobiliser sont des savoir-être qui la caractérisent autant. À l'aube de l'entrée en vigueur des réglementations afférentes au projet de loi 16, sur les études du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, à l'ère de la densification appelant la copropriété à jouer un rôle croissant, à l'époque où l'habitation est enfin considérée comme un enjeu social crucial, tout est en place pour une collaboration toujours plus productive du RGCQ avec toutes les parties prenantes du milieu de l'habitation, au bénéfice des citoyens, des copropriétaires, des gestionnaires et des administrateurs. 

## Les priorités du RGCQ

### Intégrité, gouvernance et saine gestion

- Mettre sur pied une formation de base obligatoire pour les administrateurs
- Encadrer le métier de gestionnaire de copropriété

### Construction, rénovation, entretien du patrimoine bâti

- Élargir la couverture du plan de garantie obligatoire pour les bâtiments neufs
- Rendre obligatoire la surveillance des travaux
- Faciliter l'installation des bornes de recharge
- Participer aux consultations sur l'impact réglementaire de la loi 16 ; informer et former les membres au sujet de leurs obligations

### Accès à la justice, réduction des coûts, réduction des délais, relations plus harmonieuses

- Favoriser la médiation pour la résolution des conflits concernant des syndicats de copropriétaires ou des copropriétaires
- Mettre sur pied un tribunal administratif de la copropriété

### Services aux membres

- Approfondir l'offre de formation
- Développer de nouveaux partenariats
- Faire évoluer la boîte à outils

**Votre véritable passionnée  
de l'assurance copropriété**

**Annie Gosselin**  
514 374-9944 x 240  
agosselin@gaudreauassurances.com



[gaudreauassurances.com](http://gaudreauassurances.com)

**Gaudreau**   
Assurances  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
ET SERVICES FINANCIERS

# 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



## RENCONTRE AVEC LA MINISTRE DE L'HABITATION DU QUÉBEC

Dans le cadre de la campagne électorale provinciale, le RGCQ a fait parvenir ses priorités aux partis politiques, et ce travail de sensibilisation s'est poursuivi une fois le Conseil des ministres du gouvernement Legault formé, en novembre dernier.



# France-Élaine Duranceau

## À L'ÉCOUTE DU RGCQ ET EN ACTION POUR LES COPROPRIÉTAIRES

C'est ainsi que le 6 février dernier, le président et la directrice générale du RGCQ ont eu le plaisir d'accueillir la ministre de l'Habitation et son adjointe parlementaire dans les bureaux du siège social à Montréal.

Cette rencontre entre M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, M<sup>e</sup> Denise Brosseau, France-Élaine Duranceau et Chantale Jeannotte a été l'occasion de faire connaissance et de jeter les bases d'une relation de collaboration pour les années à venir. *Les porte-parole des copropriétaires, administrateurs et gestionnaires de copropriété du Québec ont fait valoir les points de vue, les préoccupations et les attentes de leurs membres et du milieu de la copropriété.* En effet,

il y a urgence... en la demeure pour préserver et encadrer le développement de cet important parc immobilier, comme de ce mode de vie adopté par un nombre toujours grandissant de personnes.

### FONDS DE PRÉVOYANCE ET CARNET D'ENTRETIEN À L'ORDRE DU JOUR

Les dernières années ayant été marquées par d'importantes réformes législatives – un pas de géant pour la copropriété québécoise – il allait de soi que la réglementation relative au projet de loi 16 se trouve au cœur des discussions. Outre les dispositions

au sujet des études du fonds de prévoyance et des carnets d'entretien, les règlements qui tardent à être mis en œuvre et les dates d'entrée en vigueur qui demeurent encore inconnues ont retenu l'attention.

« Depuis plus de trois ans maintenant, les copropriétaires, les administrateurs des syndicats de copropriété et les gestionnaires baignent dans l'incertitude. Il est urgent de finaliser la législation afin de mettre fin à l'ambiguïté qui plane encore », rappelle un des cofondateurs du RGCQ, l'avocat émérite et spécialiste du droit de la copropriété, M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur.

« Il faut donner aux copropriétaires et aux syndicats tous les outils pour mieux planifier l'avenir, tout en encadrant davantage la copropriété divise, et en assurant la pérennité de la copropriété et du patrimoine qu'elle représente », insiste la directrice générale du RGCQ, M<sup>e</sup> Denise Brosseau.

Déterminées à apporter tout leur soutien aux copropriétaires dans la mise en œuvre de cette importante réforme et de la réglementation à venir, la ministre de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, et son adjointe parlementaire, Chantale Jeannotte, ont assuré le RGCQ de leur prompt coopération et de leur engagement ferme dans le dossier du projet de loi 16.

## **PRIORITÉS DU RGCQ ET PLAN D'ACTION DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (MAMH)**

« Cette rencontre a également été l'occasion de discuter de l'ensemble des priorités du RGCQ. Encadrer la profession des gestionnaires de copropriété, créer un tribunal administratif de copropriété, obliger les administrateurs à suivre une formation de base, faciliter et superviser l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques, prendre en considération les enjeux d'assurances en lien avec la loi 141 et améliorer les services aux citoyens dans le domaine de la copropriété : voilà des sujets incontournables pour continuer à assurer une saine gestion et une bonne gouvernance au sein des copropriétés », ajoutait M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur au sortir de la rencontre.

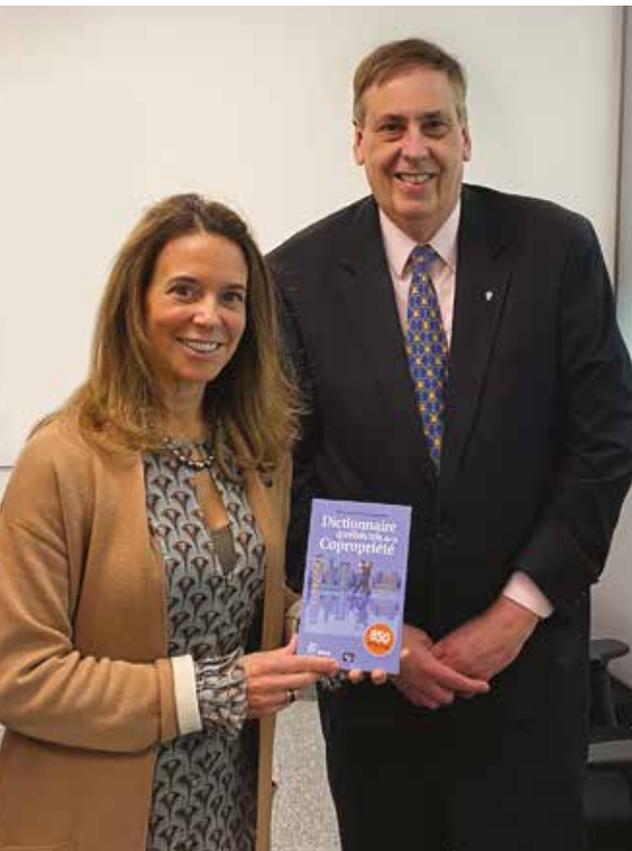
Le nuage de la pandémie s'étant dissipé, les quatre années à venir permettront de s'attaquer aux enjeux de la copropriété, qui ne sont pas étrangers aux enjeux sociaux liés à l'habitation. « Nous avons été rassurés d'apprendre que plusieurs des préoccupations et des besoins des copropriétaires et gestionnaires du Québec exprimés

à travers les priorités du RGCQ trouveront leurs réponses dans le plan d'action du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation qui devrait être déposé en avril. En effet, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un acteur de premier plan en matière de copropriété au Québec, dont la mission est de promouvoir les meilleures pratiques. Dans ce contexte, nous avons réitéré notre entière collaboration à mesdames Duranceau et Jeannotte pour faire avancer les dossiers porteurs de manière constructive », rapportait M<sup>e</sup> Denise Brosseau qui en est au début de son mandat.

## **Vers l'adoption des règlements découlant du projet de loi 16**

Au début de février, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a réalisé un sondage dans le cadre de l'élaboration des nouveaux règlements sur la copropriété divise qui découlent du projet de loi 16, sondage auquel de nombreux membres du RGCQ ont répondu. Les questions visaient à brosser un portrait de la situation du parc de logements en copropriété en vue de rédaction de la réglementation concernant les carnets d'entretien et les études du fonds de prévoyance. Suivront une analyse d'impact réglementaire, puis la publication du projet de règlements dans la *Gazette officielle du Québec* avant son adoption.

Il reste donc plusieurs étapes avant l'adoption et l'entrée en vigueur des dernières dispositions réglementaires découlant du projet de loi 16. D'ici là, le RGCQ continuera d'être présent et de se faire entendre auprès du gouvernement. Toute l'équipe se tient prête à accompagner les copropriétaires et les gestionnaires dans la mise en œuvre de ces nouvelles obligations.



À l'occasion de la rencontre avec la ministre Duranceau, le président du RGCQ lui a offert un exemplaire dédié de la deuxième édition du *Dictionnaire québécois de la copropriété*, dont il est l'auteur. Cet ouvrage unique en son genre au Québec et dans la francophonie contribue à rendre le droit de la copropriété plus accessible, en démystifiant ses notions juridiques complexes.

Découvrez des ouvrages incontournables dans la boutique en ligne du site Condolégal : <https://fr.condolegal.com/boutique/>

## Qui est la ministre de l'Habitation ?

### PORTRAIT DE FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU

Élue le 3 octobre dernier sous la bannière de la Coalition avenir Québec (CAQ), France-Élaine Duranceau se portait candidate pour la première fois, dans sa circonscription natale de Bertrand, dans les Laurentides. Le 20 octobre 2022, elle est nommée ministre de l'Habitation. Celle qui évolue depuis plus de 20 ans au sein de sociétés d'envergure est une comptable professionnelle agréée (CPA, CA) qui détient une maîtrise en droit - option fiscalité (LL.M.Fisc) de HEC Montréal et une administratrice de société accréditée (IAS.A).

Le parcours professionnel de M<sup>me</sup> Duranceau l'a amenée dans divers milieux, passant de l'entrepreneuriat à l'immobilier ou à la philanthropie. Elle a entre autres agi à titre de vérificatrice et fiscaliste chez Raymond Chabot Grant Thornton, directrice principale de la fiscalité chez Transcontinental inc. et vice-présidente, groupe des capitaux privés chez Colliers international (Québec). À la veille des élections, la courtière immobilière commerciale occupait le poste de vice-présidente pour la section canadienne au sein de l'agence immobilière Cushman & Wakefield, une firme internationale spécialisée dans la vente commerciale. Lors de sa nomination, quelques médias et des groupes d'intérêt ont critiqué le choix d'une courtière immobilière spécialisée en fiscalité comme ministre de l'Habitation, arguant que cet aspect de son parcours nuirait à sa compréhension et à sa crédibilité au sujet de la crise du logement.

En plus de son profil économique, M<sup>me</sup> Duranceau démontre un fort engagement communautaire. Au cours des 20 dernières années, elle s'est impliquée auprès du conseil d'administration de la Fondation CHU Sainte-Justine et de Crew M, le premier réseau de l'industrie à se consacrer à la promotion et au soutien du succès des femmes en immobilier commercial. Elle a également été présidente du conseil d'administration de l'organisme Art Souterrain visant la démocratisation de l'art contemporain par sa promotion dans les espaces publics. Jusqu'à tout récemment, elle siégeait au Comité consultatif d'urbanisme de la Ville d'Estérel.

Son expérience pourrait s'avérer un atout pour accomplir son rôle de ministre de l'Habitation avec doigté et efficacité. Le fait d'avoir œuvré dans des domaines aussi diversifiés que l'immobilier, la comptabilité et la fiscalité, les arts, les médias et l'impression, la santé, l'urbanisme et l'entrepreneuriat confère certainement une vue d'ensemble de grands pans de la société qui doit à l'évidence permettre de comprendre les dynamiques à l'œuvre dans l'élaboration des lois, des règlements et des politiques publiques.

Après la création du ministère de l'Habitation en 2018, et malgré son rapatriement au sein du ministère des Affaires municipales l'automne dernier, les attentes du milieu sont grandes quant à la poursuite des réformes tant nécessaires sur la voie de la collaboration. 

**Ce n'est pas  
notre premier rodéo.**

On installe  
des chauffe-eau  
depuis 65 ans.



**MEMBRES  
RGCC**

JUSQU'À

**100\$\***  
**de rabais**

Contactez notre équipe dédiée

**1 877 326-0606, poste 4228**

[condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

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

**Hydro  
Solution**

\* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau.



QUALITÉ DE L'AIR  
INTÉRIEUR DANS  
LES COPROPRIÉTÉS :

# FAIRE UN BILAN DE SANTÉ POUR NE PAS S'EMPOISONNER L'EXISTENCE



**La qualité de l'air intérieur d'une copropriété est le résultat de l'interaction entre une multitude de variables.**

Parmi celles-ci, les systèmes CVCA (pour chauffage, ventilation et conditionnement de l'air) sont le plus souvent pointés du doigt. Pourtant, l'état et la composition de nombreux autres composants du bâtiment, dont l'enveloppe, la plomberie et les fondations, peuvent aussi être en cause. À cela s'ajoutent certains comportements des copropriétaires qui, sans le savoir, nuisent à la qualité de l'air dans leur unité et... dans l'ensemble de la copropriété.

### LES DANGERS DE L'AIR VICIÉ

« L'environnement intérieur des habitations peut contenir de multiples agents susceptibles de devenir nocifs pour la santé des occupants, tels que des poussières, des desquamations animales, des moisissures, des substances chimiques émises par des matériaux de construction, des articles de décoration ou d'ameublement modernes fabriqués avec des produits potentiellement nocifs et des systèmes de chauffage défectueux, mal installés ou mal entretenus. Il est reconnu, depuis un certain temps déjà, qu'une exposition prolongée à de très faibles concentrations de ce type de contaminants peut affecter la santé », peut-on lire dans le *Guide d'intervention intersectorielle sur la qualité de l'air intérieur et la salubrité dans l'habitation québécoise* (2001) de la Direction de la santé publique de Québec et de l'Institut national de santé publique du Québec.

« La qualité de l'air, c'est pour les gens, et la variable est la sensibilité des gens. En copropriété, cette notion est exacerbée en raison de la vie en communauté : ce qui est dérangeant ou nocif pour une personne peut ne pas l'être pour une autre. Et de trois à mille unités, selon la taille de la copropriété, ce ne sont pas les mêmes réalités ! », explique André Bourassa, un architecte comptant plus de 35 ans d'expérience professionnelle et ancien président de l'Ordre des architectes du Québec.

Par exemple, une personne qui fume dans une copropriété de trois unités aura un grand impact sur la qualité de l'air intérieur des autres unités, car la fumée de tabac et de cannabis reste plus de quatre heures en suspens dans l'air et traverse les murs. Le même comportement dans une construction récente de centaines d'unités avec ventilation indépendante aura un impact moins grand sur les voisins, mais plus important sur les équipements, dont les filtres et les conduits.



## **LE SEUL PARTENAIRE DONT VOUS AUREZ BESOIN!**

### **POUR DES SERVICES DE POINTE EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION DES URGENCES ET DE RESTAURATION APRÈS SINISTRES**

- ✓ Des équipes locales prêtes à intervenir en tout temps
- ✓ Engagé à assurer la sécurité de tous les occupants de logements multifamiliaux
- ✓ Planification avant sinistre grâce à notre programme d'intervention d'urgence prioritaire (PIUP)
- ✓ Une mise à l'échelle qui permet de prendre en charge n'importe quelle immeuble résidentiel à plusieurs unités, quelle que soit sa taille.
- ✓ Des solutions adaptées aux besoins spécifiques de la propriété

### **NOS SOLUTIONS:**

-  **RESTAURATION APRÈS UN ÉVÉNEMENT CATASTROPHIQUE**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR L'EAU ET LES INONDATIONS**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR LE FEU ET LA FUMÉE**
-  **RECOUVREMENT DES PERTES IMPORTANTES ET COMPLEXES**
-  **ASSAINISSEMENT DES MOISSURES ET DE L'AMIANTE**



**ON VOUS AIDE À RESTAURER,  
RECONSTRUIRE ET SE RELEVER.**

**800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA**

## Peu importe sa cause ou sa source, une mauvaise qualité d'air peut entraîner divers problèmes de santé.

- Irritation des yeux, du nez et de la gorge, saignements de nez, toux
- Écoulement nasal, congestion des sinus
- Respiration sifflante
- Infections des voies respiratoires, souvent répétées (sinusites, pharyngites, laryngites, rhumes, symptômes grippaux)
- Problèmes respiratoires (augmentation de la fréquence et de la gravité des crises d'asthme, rhinite allergique, bronchite chronique)
- Fatigue chronique, maux de tête

Or, ces symptômes s'apparentent à des symptômes grippaux et peuvent par ailleurs être associés à plusieurs autres causes. Il est très difficile d'établir un lien de cause à effet entre ces derniers et la qualité de l'air intérieur d'un milieu de vie. Comment les distinguer ? La durée et l'accroissement de leur intensité dans le temps soulèveront des questions, de même que l'apparition éventuelle de signes visibles de dégradation des composants du bâtiment ou du logement.

## QUELLES SONT LES SOURCES DE TOXICITÉ DE L'AIR ?

Il existe plusieurs sources de toxicité qui peuvent empoisonner l'air intérieur. Les principales sont :

- Les contaminants biologiques et bactériologiques, comme la moisissure, des champignons et des bactéries ;
- Les contaminants chimiques, dont les composés organiques volatils (COV) sont les plus connus ;
- Des taux élevés de CO<sub>2</sub>, le gaz carbonique que nous dégageons naturellement en respirant ;
- Les particules volatiles, comme les poils d'animaux, la poussière, les fins débris et les acariens ;
- La fumée du tabac et du cannabis ;
- Le radon et l'amiante.

## QUELLES SONT LES CAUSES D'UNE MAUVAISE QUALITÉ D'AIR EN COPROPRIÉTÉ ?

Le réflexe premier est d'associer une qualité de l'air intérieur déficiente ou nocive à des lacunes dans l'entretien des équipements CVAC. En effet, la présence de moisissure ou de poussière dans les conduits, les ventilateurs et les trappes finira inévitablement par se déplacer dans l'air.

« Il faut aussi rappeler aux copropriétaires leurs responsabilités en ce qui a trait aux composantes qui se trouvent dans leur unité. C'est pourtant difficile de s'assurer qu'une personne nettoie régulièrement sa hotte de four ou son ventilateur de salle de bain ou encore que ces composantes soient fonctionnelles et utilisées », explique Audrey Gilbert, directrice du département Qualité de l'air intérieur, moisissures et hygiène du travail, au sein du Groupe GESFOR Poirier, Pinchin.

« Plus la copropriété est petite, plus les installations, les équipements et les solutions doivent être simples. Les syndicats des petites copropriétés, et de beaucoup des moyennes copropriétés, ne retiennent pas les services de gestionnaires de copropriété et doivent donc gérer tous les travaux d'entretien eux-mêmes, quand les administrateurs ne les réalisent pas eux-mêmes. Connaître les équipements et parler d'entretien avec ses copropriétaires n'est pas toujours aussi évident qu'on le pense, d'où l'importance, entre autres, d'un carnet d'entretien à jour et des inspections régulières », insiste M. Bourassa. S'il est connu que les dégâts d'eau sont dorénavant la principale cause de réclamation d'assurances habitation, peu de gens savent que l'eau représente également une cause de détérioration de la qualité de l'air. Comme une température intérieure trop élevée ou trop basse. En effet, une température et une humidité relative élevées « peuvent contribuer à l'augmentation des émissions de COV dans l'air intérieur par dégagement gazeux de certains matériaux ou produits présents dans les habitations », peut-on lire dans *Outil d'aide à l'intervention - qualité de l'air et salubrité* de l'Institut national de la santé publique du Québec (2017).

« L'humidité est un des plus grands ennemis de la qualité d'air ; elle se loge souvent dans les unités ou les fondations bien avant de se retrouver dans les systèmes. Comme les températures élevées, les températures trop basses sont aussi problématiques. J'ai souvent vu de la moisissure s'accumuler entre des objets et le mur, par exemple dans la chambre d'extra parfois utilisée comme débarras, qui est en plus pleine de poussière. Et c'est pire dans les sous-sols et demi-sous-sols où l'humidité relative de base est encore plus élevée ! », raconte André Bourassa. C'est entre autres pour cette raison que la

plupart des déclarations de copropriétés exigent qu'une température minimale soit maintenue dans les espaces communs et privatifs.

En outre, de nombreux autres facteurs peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air intérieur, comme l'enveloppe du bâtiment, des interactions avec d'autres systèmes ou sections du bâtiment, des événements imprévus et des comportements humains.

### COMMENT ÉVITER L'AIR VICIÉ ?

En 1998, Santé Canada établissait que « dans les régions nordiques telles que le Québec, où les hivers sont longs et froids, les gens passent en moyenne 90 % de leur temps à l'intérieur, principalement dans leur résidence ».

Le concept du « lisse et lavable », préconisé par le ministère de l'Agriculture responsable des mesures d'hygiène en restauration, inspire celui qui est aussi conférencier, formateur d'expérience, auteur de plusieurs articles et anciennement responsable de formations en conception architecturale à l'École d'architecture de l'Université Laval.

« Ce qui est propre n'a pas d'odeur, ou ne devrait pas en avoir ! Ce qui est là devrait pouvoir être lavé en profondeur sur place ou retiré pour être nettoyé adéquatement. Les tapis commerciaux, par exemple, comme ceux qu'on retrouve dans les halls et les corridors, retiennent la saleté, la poussière et les débris, et dégagent souvent des COV pendant plusieurs années. La tendance est à les retirer dans les hôtels, et les copropriétés commencent à emboîter le pas. S'il y a des tapis pour éviter que ne se propagent des saletés, comme l'hiver pour retenir les agents déglaçant dans les halls, ils devraient être temporaires et retirés pour être nettoyés de manière professionnelle lorsque la saison est terminée », précise M. Bourassa.

On ne peut toutefois pas s'arrêter aux espaces communs dans une copropriété, car il est faux de croire que les unités sont étanches. L'air circule à travers les plus petites ouvertures, comme l'espace sous la porte de l'unité. Cependant, étanchéiser les unités et les copropriétés n'est toutefois pas une panacée !

**GCD Énergie**

TÉL.: 514-293-6748  
Saint-Hubert, Québec

## LES SPÉCIALISTES EN INSTALLATION DE BORNE DE RECHARGE

- Service personnalisé selon vos besoins
- Étude de faisabilité
- Maximisation des subventions disponibles
- Service de consultation
- Installation clé en main
- Accompagnement auprès de votre syndicat
- Membre CCQ / CMEQ / RBQ
- Certification TESLA

RBQ 5740-1465

SERVICE@GCDENERGIE.COM

WWW.GCDENERGIE.COM

## Évaluation

Valeur à des fins d'assurance

Fonds de prévoyance

Valeur marchande

Grande région de Québec : 418 654-0180

Sans frais : 1 866 655-2634

info@drha.qc.ca

www.dericohurtubise.qc.ca



**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

30ans  
de valeurs sûres

## CONDITIONNEMENT DE L'AIR

« Des endroits clos mal aérés et d'où l'air ne circule pas suffisamment contribuent aussi au problème puisque le taux d'humidité relative, les concentrations en CO<sub>2</sub> peuvent s'accumuler, tout comme les COV, et ne peuvent être adéquatement évacués. Mesurer le CO<sub>2</sub> permet d'évaluer le changement d'air pour les bâtiments à ventilation naturelle, ce qui n'est pas nécessaire lorsque les unités des copropriétés sont munies de CVAC, par exemple. C'est ce qu'a rappelé le débat sur la prise des mesures de CO<sub>2</sub> dans les écoles », précise M<sup>me</sup> Gilbert.

« On l'a vu avec le débat sur la prise de mesures de CO<sub>2</sub> dans les écoles. La pandémie nous a rappelé des mesures d'hygiène de vie de base que nous avons oubliées : en tête de liste, régénérer l'air dans nos immeubles ! L'Organisation mondiale de la santé recommande d'ouvrir la fenêtre 15 minutes par jour pour changer l'air. Ça semble bien simple, mais la majorité des personnes ne le font ni au travail ni à la maison, où l'on passe de plus en plus de temps en raison du télétravail », insiste M. Bourassa.

## DES INSPECTIONS INDÉPENDANTES POUR AVOIR L'ESPRIT TRANQUILLE

Avant d'être une compétence provinciale, la réglementation de la construction était sous la responsabilité municipale. Les dispositions actuelles du *Code de construction* et du *Code de sécurité du Québec* encadrent tous les aspects liés à la structure des bâtiments, précisent des normes pour l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe des bâtiments et touchent certains aspects pouvant affecter la qualité de l'air à l'intérieur des habitations, dont la ventilation, le chauffage et la climatisation.

L'âge moyen du parc de copropriétés au Québec est d'une trentaine d'années, pas jeune, mais pas vieux non plus. Les grandes copropriétés peuvent avoir été construites et entretenues de toutes sortes de manières par toutes sortes de personnes. Sans compter les immeubles reconvertis de tailles diverses, comme les édifices patrimoniaux ou multilogements transformés en petites copropriétés de quelques unités.

Pour un syndicat de copropriété, apaiser ces inquiétudes commande le plus souvent un entretien en profondeur des systèmes de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air des parties communes et des parties privatives à usage restreint de la copropriété : les filtres, les conduits, les prises d'air, la machinerie, etc.

Pourtant, l'entretien à tous vents des CVAC n'est pas toujours la meilleure solution. Avant de nettoyer, il vaut mieux faire inspecter pour trouver la véritable source des problèmes de qualité d'air - si problème il y a effectivement.

# NCV<sup>30ans</sup>

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



# 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



## Gardez vos bassins en santé

Odyssee Aquatique vous offre une gamme complète de services pour vos piscines, spas et fontaines.

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Surveillant-sauveteur

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698

**netcor**  
— ENTRETIEN MÉNAGER —

Du Ménage...  
bien Fait !



**Confiance et stabilité  
depuis 35 ans**

YVES MONETTE | 514-783-1460  
**WWW.NETCORPLUS.CA**

## CONDITIONNEMENT DE L'AIR

Avant d'investir dans des nettoyages récurrents, une inspection est cruciale. Avis d'architecte. « Les inspecteurs n'ont rien à vendre. Ils n'ont aucun avantage à conseiller des nettoyages superflus ou des remplacements inutiles basés sur des fiches techniques ou des durées de vie de produits estimées », déclare M. Bourassa.

La méthode à privilégier consiste à avoir recours à des spécialistes pour établir la condition des systèmes et obtenir des recommandations basées sur le génie du bâtiment ; ces spécialistes vont le plus souvent produire les devis de travail à ajouter au carnet d'entretien et qu'un entrepreneur spécialisé pourra réaliser, sous surveillance. Cette approche permet d'éviter les conflits d'intérêts entre l'évaluation et l'entretien.

Même son de cloche au Groupe GESFOR Poirier, Pinchin. Son directeur du développement des affaires, M. Didier Rorive, insiste sur l'importance de choisir des spécialistes différents pour l'inspection et l'évaluation, dans un premier temps, et pour la réalisation des travaux d'entretien ou de remplacement, dans un deuxième temps. « Séparer les évaluations des entretiens semble évident, mais nous constatons très souvent que des travaux d'entretien récurrents sont inutiles dans certains cas. Nos spécialistes vont examiner les systèmes des copropriétés et analyser l'ampleur des travaux d'entretien nécessaires, photos et vidéos à l'appui, pour mettre l'argent aux bons endroits avec des nettoyages ciblés et prioritaires », affirme M. Rorive.

Malheureusement, les copropriétaires commencent bien souvent à porter attention à la qualité de l'air intérieur quand il est trop tard, c'est-à-dire quand certains commencent à ressentir des symptômes, lorsque la moisissure devient apparente ou qu'un bris de machinerie survient. Lorsque vient le temps de faire des rénovations, des réparations et des remplacements dans les aires communes, la prévention et la planification sont la clé pour éliminer les problèmes à la source et minimiser les risques. Sans oublier qu'adopter de meilleures habitudes fait souvent partie de l'équation. □

i

### DEUX DOCUMENTS DE L'INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (INSPQ).

*La qualité de l'air intérieur de votre habitation*  
- Outil pratique F  
<http://bit.ly/INSPQ-air-interieur-outil>

*Qualité de l'air et salubrité :*  
*Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec*  
<http://bit.ly/INSPQ-air-interieur-guide>

# PLUS QU'UN PRODUIT. **PRÉSENCE**

PAR NOWA



**VOICI LE SERVICE PRÉSENCE<sup>MC</sup>**  
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](http://nowa360.com)**

**NOWA**  
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

# TROUBLES DE VOISINAGE EN COPROPRIÉTÉ COMMENT GÉRER LES COMPORTEMENTS HARCELANTS



**La vie dans un immeuble en copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille.**

**Il en faut parfois peu**, souvent en raison d'un manque de communication, pour que les relations se détériorent rapidement. Elles peuvent donc facilement s'envenimer à la vitesse grand V et ouvrir la porte au harcèlement. Et il suffit de peu de temps pour que le harcèlement devienne un problème.

Effectivement, la vie en communauté et les problèmes de mauvaise entente entre certains copropriétaires peuvent faire en sorte que les relations deviennent délicates. Le harcèlement en copropriété est un problème sérieux qui peut avoir des conséquences négatives importantes sur la vie des résidents. Un jour ou l'autre, n'importe qui dans une copropriété peut être confronté à un voisin,

parfois même un administrateur, qui harcèle. Et bien que la vie en copropriété exige une certaine tolérance, une certaine diplomatie, voire certains compromis, l'intimidation, le harcèlement ou les menaces ne sont pas des comportements acceptables, quels que soient l'auteur et la situation.

Mais qu'est-ce que le harcèlement, au juste ? Que faire pour lutter contre cette épreuve qui peut être dévastatrice ? Comment gérer le harcèlement en copropriété en tant qu'administrateur et y mettre un terme ?

### **COMPORTEMENT HARCELANT : QU'EN EST-IL ?**

Comme le précise le *Dictionnaire québécois de la copropriété*, le harcèlement est une « conduite vexatoire se manifestant par des comportements, des paroles, des actes ou des

gestes répétés, qui sont hostiles ou non désirés, et qui a pour conséquence de porter atteinte à la dignité et à l'intégrité physique ou morale d'une personne physique. »

Le terme « harcèlement » ne se limite pas uniquement à la violence physique ou verbale ; il peut prendre plusieurs formes.

Ainsi, il peut se manifester par des menaces, des demandes sans fin d'accès à de l'information au registre, des courriels inopportuns, des rencontres non sollicitées ou des interceptions à tout moment et à toute heure (dans les corridors, stationnements, aires communes, etc.) pour des « urgences », ou même des assemblées qui sont monopolisées par des copropriétaires qui ne cèdent plus la parole. Encore, un copropriétaire qui formule des menaces ou d'autres accusations (menace de faire intervenir la police dans le but d'intimider

est un autre exemple), ou qui porte atteinte illégitime à la vie privée d'un voisin ou d'un administrateur - en le photographiant, par exemple, dans les aires communes. Il faut noter que tout acte répété ou continu visant à causer du tort pourrait être considéré comme du harcèlement.

### **COMMENT GÉRER CES COPROPRIÉTAIRES ÉNERGIVORES**

Lorsque l'on est confronté à ce genre de situation, il est recommandé de prendre des mesures pour essayer de résoudre le problème à l'amiable avec le copropriétaire en question. Cela peut inclure une conversation directe, une réunion avec les autres copropriétaires pour discuter de la situation, ou même la médiation avec un tiers impartial.

un pont entre votre **vision** et la réalité  
bridging your **vision** with reality

**GLS**  
| GESTION LUCIANO SALVATORE

luciano salvatore | GESTION DE PROJETS

info@lucianosalvatore.ca  
www.lucianosalvatore.ca

Si ces approches ne sont pas efficaces, il peut être nécessaire de recourir à des mesures plus formelles pour résoudre le conflit ; ultimement, il peut aussi être nécessaire de faire appel à des moyens juridiques pour protéger les droits des copropriétaires.

### **Prévention, encadrement et lignes directrices claires**

Avant tout, et malgré la bonne volonté de chacun, il vaut mieux prévoir ce type de situation dès le départ. C'est-à-dire établir une politique contre le harcèlement, qui interdira le comportement en question et qui sera incluse dans la déclaration et dans le règlement de copropriété. Si ce n'est pas déjà le cas, il y a toujours la possibilité de la faire ajouter en amendant la déclaration, en assemblée.

Autre solution ? L'encadrement. Qu'il soit question de perturbation d'assemblée, d'envois de courriels inopportuns et de demandes répétitives au conseil d'administration, de demandes sans fin d'accès au registre, ou d'un copropriétaire qui semble penser qu'il peut accaparer un administrateur pour répondre à toutes ses préoccupations, peu importe l'heure du jour ou de la nuit, la vie en copropriété mérite d'être encadrée. Comment se déroulent les assemblées ? De quelle façon les demandes des copropriétaires doivent-elles être acheminées au conseil d'administration ou au syndicat de la copropriété ? Quels sont les délais de réponses et leur contenu anticipé ? Quelles sont les règles pour les demandes d'accès au registre ? À qui adresse-t-on les demandes, questions ou préoccupations ? Au conseil d'administration ? Au syndicat ? Au gestionnaire ? De plus, dans le cadre de ces règles, les administrateurs pourront informer les copropriétaires, par écrit, qu'une demande qui a déjà

## **Devant une situation de harcèlement en copropriété, les administrateurs peuvent la gérer en adoptant certaines mesures. Voici quelques actions pour y faire face :**

- 1. Reconnaître et documenter les incidents :** les administrateurs doivent reconnaître que le harcèlement est un problème et documenter tous les incidents ou plaintes de harcèlement. Il s'agit donc de noter les dates, les heures, les lieux et les détails des incidents de harcèlement. Il est important de disposer de preuves tangibles de la situation pour pouvoir agir efficacement.
- 2. Établir une politique de harcèlement :** les administrateurs devraient établir une politique de harcèlement claire et la communiquer à tous les résidents. La politique doit inclure des définitions claires du harcèlement, des procédures pour signaler le harcèlement et les conséquences pour les harceleurs.
- 3. Sensibiliser les résidents :** il est judicieux pour les administrateurs de sensibiliser les résidents sur les comportements acceptables et inacceptables dans la copropriété, ainsi que sur les conséquences du harcèlement.
- 4. Traiter les plaintes rapidement et efficacement :** les administrateurs doivent traiter rapidement et efficacement les plaintes de harcèlement en suivant les procédures établies dans la politique de harcèlement.
- 5. Appliquer les mesures prévues :** les administrateurs doivent prendre des mesures pour remédier au harcèlement conformément à la politique établie en la matière.
- 6. Contacter un avocat :** si la situation de harcèlement persiste malgré les efforts pour la résoudre, il peut être utile de consulter un avocat. Un avocat pourra aider à comprendre les droits et les recours possibles.
- 7. Utiliser les services de médiation :** si le harcèlement est lié à des conflits entre voisins, il peut être utile de faire appel à un service de médiation pour trouver une solution pacifique. Les services de médiation peuvent aider à faciliter la communication et à résoudre les conflits de manière constructive.
- 8. Demander l'aide des autorités compétentes :** si le harcèlement constitue une menace imminente, une infraction criminelle ou une violation de la loi, il ne faut pas hésiter à contacter les autorités compétentes pour signaler le problème afin qu'il y ait une intervention. Elles peuvent intervenir pour protéger les résidents contre le harcèlement.



**En cas de menaces ou d'autres accusations, en aucune circonstance, ce comportement ne doit être toléré. Les lignes directrices doivent indiquer très clairement que toute communication de ce genre avec le conseil d'administration ne sera pas prise en considération. Le recours à la police est également possible en cas de menaces ou d'agression.**

été traitée ne pourra pas recevoir une nouvelle réponse, évitant ainsi (espérons-le !) les boucles incessantes de demandes répétées.

Adopter des règles et des directives claires et précises pour gérer non seulement toutes les facettes de la gestion quotidienne, mais également les situations au potentiel

problématique (parfois dangereux) comme les comportements harcelants.

Bien que la déclaration de copropriété détermine les règles de la vie en copropriété, il est important de comprendre également que les lois au Québec protègent les résidents contre toutes les formes d'abus, y compris le harcèlement. En prenant le

harcèlement au sérieux, en étant proactifs dans la prévention du harcèlement et en réagissant rapidement et efficacement si le harcèlement se produit, les administrateurs de copropriétés travaillent à créer un environnement sûr et respectueux pour tous les résidents, un aspect essentiel pour maintenir une communauté de copropriétaires harmonieuse. □

## Quand leur vie repose sur vos épaules, il faut être à la hauteur.

Entretien de systèmes d'accès et de sécurité des travaux en hauteur.

- Maintenance préventive
- Certificat de conformité
- Inspection annuelle
- Mise aux normes
- Réparation



**514 385.4686**  
**INTOINC.COM**





# LE BALCON, CE GRAND INCOMPRIS DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

## ENTRETIEN, AMÉLIORATION, RÉPARATION ET REMPLACEMENT : QUI FAIT QUOI ?

Si le balcon est encore considéré comme essentiel pour beaucoup d'acheteurs, il est souvent sous-utilisé. Son utilisation devient même plutôt rare dans les étages supérieurs des grands complexes, selon son orientation et en raison du vent. Une réalité traverse toutes les situations : syndicats et copropriétaires connaissent souvent mal leurs responsabilités et leurs obligations en ce qui a trait aux balcons.

### À QUI APPARTIENT LE BALCON ?

Comme les fenêtres, le balcon est une partie commune à usage restreint (PCUR), ce qui signifie que ce sont des « parties communes qui, soit par leur nature, soit par leur situation, sont attribuées à la jouissance exclusive d'un ou plusieurs copropriétaires. Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune est généralement accordé par la déclaration de copropriété [à une personne qui détient une fraction]. Ce droit ne constitue pas un droit de propriété, mais un aménagement de la jouissance entre les indivisaires de certaines parties communes rattachées temporairement ou de façon permanente à une partie privative », peut-on lire sur le site Web de Condolégal, spécialisé en droit de la copropriété.

# Propriétaires et gestionnaires de copropriétés des années 1980 et 1990 ... **Attention!**

## Quel est le problème des condos construits entre 1980 et 1990?

Dans la plupart des immeubles à condos bâtis dans ces années, toutes les cheminées passent dans un puits commun ouvert, ce qui est non conforme.

En effet, si un incendie venait à se déclarer, le feu pourrait se propager très rapidement aux étages supérieurs.

## Que faire pour rectifier la situation?

La correction à apporter vise à retarder la propagation du feu de 45 minutes à 2 heures entre les étages. Comment faire? Il faut bâtir des puits techniques distincts pour chaque cheminée ou, s'il n'y a pas suffisamment d'espace, corriger la situation par des mesures approuvées par un architecte, visant à créer une isolation adéquate entre chacun des planchers. Toutefois, il revient à l'architecte de déterminer laquelle des options doit être utilisée selon ses constats et le Code du bâtiment.

## Notre solution clés en main

Ce type de problème est souvent bien difficile à gérer pour les syndicats de copropriétés, car il implique plusieurs corps de métier, d'expertises et de détails afin d'arriver à une solution.

C'est pourquoi nous offrons à nos clients un service clés en main qui permet :

- De les guider à travers toutes ces étapes de façon sécurisante ;
- De simplifier l'exécution des travaux ;
- D'éviter les rénovations qui coûtent trop cher ou durent trop longtemps ;
- Soutien lors d'une présentation initiale de la situation aux copropriétaires.

## La différence Noréa Foyers

Afin de vous aider à absorber la dépense et de vous guider dans ce processus, nous avons mis en place différentes mesures qui vous assureront la tranquillité d'esprit.

**514.260.0563**

**infocondo@noreafoyers.com**

**noreafoyersgm.com**



Pour voir et bien comprendre les étapes à suivre pour remettre aux normes les cheminées de votre copropriété, visitez le [noreafoyersattisee.com](http://noreafoyersattisee.com)

ou

**Communiquez avec nous pour obtenir une évaluation sans frais**



## Services offerts

Mise aux normes

Nouveau foyer au bois

Nouveau foyer au gaz

Retrait d'ancien foyer au bois



**Noréa Foyers**  
Rive-Sud & Rive-Nord

## PEUT-ON AMÉNAGER SON BALCON À SA GUISE ?

Comprendre les dispositions légales régissant l'entretien et la réparation des PCUR, ainsi que les obligations des uns et des autres au sein de la copropriété, n'est pas toujours évident - lorsqu'on connaît ces dispositions. Les mettre en application est une tout autre paire de manches, particulièrement dans le cas des balcons, qui sont des parties communes souvent perçues et considérées comme des extensions des parties privatives par les copropriétaires. Par conséquent, de nombreux copropriétaires aménagent leur balcon sans consulter leur déclaration de copropriété.

Pour des raisons d'intégrité des matériaux et d'écoulement de l'eau de pluie, et donc de sécurité et de durée de vie de l'infrastructure, l'altération, le recouvrement et les percements sont souvent interdits. On ne peut donc pas recouvrir les balcons de tapis, les peindre, y fixer du mobilier à l'aide de quincaillerie (le percer), y ajouter des auvents ou encore y entreposer des objets lourds en permanence, comme des coffres de rangement ou des boîtes de rangement murales, par exemple.

Pour préserver la destination de l'immeuble et la fluidité visuelle, il est aussi souvent interdit de changer l'apparence des balcons, soit d'installer un paravent de tissu entre les barreaux du garde-corps, installer des lumières ou des décorations, accrocher des bacs à fleurs aux rambardes, faire flotter des drapeaux (aussi sportifs, décoratifs et saisonniers soient-ils).

« Le libellé général des déclarations de copropriété stipule que les balcons ne doivent pas être modifiés : ni la forme, ni les couleurs, ni l'esthétique globale. La durée de vie estimée des composantes et l'uniformité visuelle font partie de ce que les copropriétaires ont accepté et choisi en acquérant une fraction. Le hic est que beaucoup ne réalisent pas que les balcons ne leur *appartiennent* pas et que leurs actions représentent effectivement des modifications, que ces modifications risquent de déplaire à certaines personnes ou encore qu'elles représentent un potentiel de dégradation des composantes des façades auxquelles sont fixés les balcons », affirme David Ménassé, président de l'Équipe Propri-Gestion inc. et administrateur du RGCQ - Montréal.

Or, la loi prévoit maintenant que « les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties » (art. 1064, *Code civil du Québec*). Le projet de loi 16 vient créer une distinction entre l'entretien et les réparations courantes et les réparations majeures et le remplacement. Concrètement, pour ce qui relève du fonds de prévoyance (réparations majeures et remplacement), la déclaration peut prévoir la répartition de son choix. Pour le reste, les copropriétaires qui ont l'usage de ces parties communes doivent s'en occuper et en assumer les coûts.

## COMMENT S'ASSURER QUE LES BALCONS SONT BIEN ENTRETENUS ?

C'est la question qui tue. « Il m'est arrivé de visiter un copropriétaire et, dans le courant de la conversation, d'aller à l'extérieur pour profiter du beau temps. Au hasard, je remarque qu'une section a l'air abîmée et il me confie que cette portion du balcon est molle depuis des années. Il n'avait pas pensé en parler au syndicat de copropriété et ignorait que cette infiltration d'eau pouvait avoir des conséquences jusque dans les plafonds de la fraction sous la sienne ! », illustre M. Ménassé. Les coûts de réparation liés à un entretien fautif incombent alors au moins partiellement au copropriétaire.

Ainsi, la réparation d'un balcon abîmé relève de l'entretien régulier et par conséquent, le copropriétaire en a la responsabilité et la charge financière. D'ailleurs, un copropriétaire qui ne respecterait pas ses responsabilités au regard de l'entretien des parties communes à usage restreint dont il a le droit de jouissance (et même des parties privatives dont il est propriétaire) peut, dans certaines circonstances, engager sa responsabilité civile.

**VALORIS**  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MONTRÉAL, LAVAL,  
RIVE-NORD, RIVE-SUD,  
SHERBROOKE

**10%  
DE RABAIS**  
CODE PROMO  
RGCQ

**COPROPRIÉTÉ  
LOIS 141 et 16**

COÛT DE RECONSTRUCTION  
À NEUF POUR LES ASSURANCES  
(LOI 141)

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE  
(LOI 16)

CARNET D'ENTRETIEN  
(LOI 16)

VALEUR MARCHANDE  
ACTUELLE ET POTENTIELLE

**OBTENEZ UNE  
SOUMISSION  
EN MOINS DE  
24 HEURES**  
438 259-3149

info@valoris.ca  
www.valoris.ca



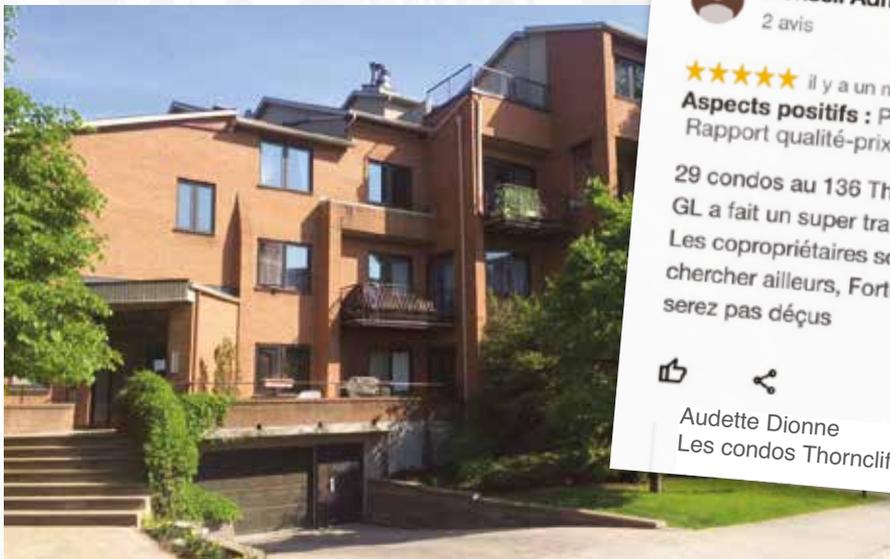
# Instaltech

# Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

## POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieure
- durabilité à long terme
- entente d'escompte de volume pré-négocié avec les fabricants
- garantie sans tracas de 10 ans pièces et main-d'œuvre
- équipe d'installation expérimentée 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 copropriétaires.
- chantier laissé propre tous 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](http://www.instaltech.ca)



RBQ 5612-4811-01

En effet, l'article 1458 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit : « Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice ; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'appli-

cation des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables. » Comme l'expose le site Web de Condolégal, « ce comportement doit être qualifié de fautif lorsqu'il ne s'agit pas d'un comportement raisonnablement prudent et diligent, à la lumière de l'ensemble des circonstances observées. C'est ainsi que la

responsabilité civile d'une copropriétaire a été retenue par la Cour du Québec - Division des petites créances, en janvier 2019, pour avoir laissé s'accumuler une grande quantité de neige (environ 5 pieds à certains endroits) sur son balcon. »

Les syndicats et les gestionnaires ont donc une charge pédagogique importante : celle d'informer les copropriétaires de leurs responsabilités et de leurs obligations. Ils doivent aussi assumer leurs propres responsabilités, ce qui implique de vérifier régulièrement que les balcons sont en bon état.

« Il y a beaucoup de choses à vérifier, au moins deux fois par année, selon le type de balcon, et il est difficile pour les syndicats de copropriété de remettre en question le copropriétaire qui affirme avoir fait les vérifications et l'entretien nécessaires. Les mauvaises surprises sont courantes et tout le monde se renvoie alors la balle pour savoir qui doit s'en occuper. Les administrateurs hésitent et refusent souvent d'entrer dans les fractions pour vérifier *de visu* si l'entretien a été fait, et c'est compréhensible. Pourtant, on parle d'actifs ici qui peuvent valoir des millions de dollars et il ne faut pas lésiner sur l'entretien de composantes qui sont des éléments de l'enveloppe comme les autres », explique le gestionnaire d'expérience.

### REEMPLACER LES BALCONS : UNE DÉPENSE À IMPUTER AU FONDS DE PRÉVOYANCE

Remplacer les balcons est la responsabilité du syndicat de copropriété, car il s'agit de réparations majeures qui nécessitent une dépense exceptionnelle à imputer au fonds de prévoyance ; il ne s'agit donc pas de dépenses courantes liées au budget d'exploitation.

Lorsque vient le temps de remplacer les balcons, les dimensions et les spécificités techniques d'origine doivent habituellement être maintenues. En cas de doute, en plus de la déclaration de copropriété et des règlements de l'immeuble, les administrateurs devraient se référer à la description des parties privatives, à la copie du plan cadastral, aux plans et devis de l'immeuble bâti ainsi qu'aux certificats de localisation de l'immeuble (s'ils sont disponibles). Tous ces documents font normalement partie intégrante du registre de la copropriété, tel que le décrit le projet de loi 16.

**Vous devez  
entreprendre  
des travaux  
pour l'entretien  
de votre  
copropriété ?**



### Protégez votre investissement et exigez la garantie **Qualité Rénovation** pour vos petits et gros projets de rénos !

- ✓ Inspections à des étapes clés des travaux
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Service d'accompagnement en cas de réclamation
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



#### Informez-vous sur nos garanties !

1 800 956-7526 — [residentiel@acq.org](mailto:residentiel@acq.org)  
[www.acqresidentiel.ca](http://www.acqresidentiel.ca)

« Avant même de décider de changer certaines composantes du balcon, comme les garde-corps, avant même de choisir l'entrepreneur qui va réaliser les travaux de remplacement, consulter des inspecteurs en bâtiment et des architectes spécialisés en copropriété, ou au moins habitués à ce type de propriété, est fondamental. Les étapes d'évaluation et de préparation des travaux de remplacement sont cruciales, peu importe la taille de la copropriété. Ça semble évident, mais ça n'est pas toujours le cas », insiste M. Ménassé.

Si certains balcons doivent être remplacés à très court terme et d'autres dans quelques années, les coûts d'un tel projet pourraient justifier le remplacement complet à court terme : obtenir les permis, déplacer la machinerie, mobiliser et payer la main-d'œuvre ne vont qu'augmenter avec le temps, sans compter les désagréments pour les copropriétaires et le temps requis de la part des administrateurs et gestionnaires.

Par ailleurs, il sera important de penser à la logistique et à la séquence de remplacement, en s'assurant d'y aller du haut vers le

**En plus des évaluations et inspections requises au fonds de prévoyance, les devis et rapports techniques spécialisés permettent de mettre à jour et d'ajuster le carnet d'entretien et le plan de gestion des actifs, en l'occurrence. Si les coûts et la quantité de travail semblent imposants, la prévention et la planification s'avèrent toujours moins dispendieuses.**

bas pour éviter que les débris des balcons supérieurs ne ruinent les balcons neufs des étages inférieurs. Les pentes négatives doivent être confirmées et les casse-gouttes ajustés, pour évacuer l'eau. Dans le cas de terrasses, les membranes doivent être conformes et les drains doivent être « existants, localisés et accessibles », précise aussi M. Ménassé. □

## 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



**Demandes de soumission :**  
**514 375-5678, poste 4**  
info@securiteaquadetect.com  
**securiteaquadetect.com**

**RBQ** Entrepreneur général  
5725-6638-01



## HARCÈLEMENT, INTIMIDATION, COMPORTEMENTS DYSFUNCTIONNELS :

# QUELS SONT LES RECOURS POUR METTRE FIN À L'HOSTILITÉ

Toronto, 18 décembre 2022.  
Six personnes trouvent la mort après  
une fusillade dans un immeuble en  
copropriété ; trois des victimes  
sont des membres du conseil  
d'administration.

Au cours de l'enquête, des documents de la cour démontrent que le présumé auteur du crime était en conflit depuis un certain temps avec le conseil d'administration de son immeuble en copropriété. Il estimait que les membres du conseil d'administration de l'immeuble auraient comploté pour lui nuire ; le conseil d'administration cherchait à le faire expulser pour nuisance, notamment après avoir demandé une ordonnance d'interdiction de communiquer pour son comportement allégué de menace, d'abus, d'intimidation et de harcèlement à l'égard du conseil d'administration, de la gestion immobilière, des travailleurs et des résidents de l'immeuble.



## 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 divisée.**

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](http://www.calegal.ca)  
F 514.788.0975 c [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)

Si cette situation dramatique ne constitue pas en soi une conclusion à toutes les hostilités dans un milieu collectif, elle donne à réfléchir...

Les copropriétés ne sont ainsi pas épargnées par les troubles qui peuvent affliger certaines personnes, les comportements dysfonctionnels ou agressifs, que ce soit verbalement ou physiquement, ou le harcèlement. Bien qu'il revienne au conseil d'administration d'assurer la quiétude dans l'immeuble et de protéger les intérêts collectifs de la copropriété, dans certaines circonstances, cela semble presque impossible.

Avant d'en arriver à un tel point, quel est le mode d'action ? Lorsque les avis et mises en demeure n'ont rien fait, comment le syndicat et les administrateurs peuvent-ils gérer un copropriétaire harcelant ou dysfonctionnel ? Quels sont les recours pour mettre fin aux hostilités ?

### **HARCÈLEMENT, INJURES, INTIMIDATION ET MANQUE DE CIVISME RÉPÉTÉS D'UN COPROPRIÉTAIRE**

Par définition, une copropriété implique une coopération et une communication entre plusieurs parties. Il devient important de privilégier une bonne communication afin de ne pas nuire à la relation entre voisins. Cependant, les administrateurs se retrouvent souvent (plus souvent qu'on ne le pense) face à un individu dont les actions sont nuisibles à la communauté, ou en contravention des règlements. Bien qu'il ne soit pas toujours évident de gérer efficacement ces situations, il importe de réagir judicieusement à tout débordement de comportements.

Comme gardiens de la déclaration de copropriété, qui interdit ce genre de comportement, les conseils d'administration des immeubles ne devraient pas se soustraire à leur devoir de résoudre ce type de conflits. Outre les enjeux de qualité de vie et de sécurité - tous et toutes ayant le droit à la jouissance des biens et le droit à la sûreté de la personne -, le conflit dans une copropriété pourrait avoir des conséquences importantes, voire la dévaluation d'un immeuble...

L'une des premières étapes à suivre, si les efforts pour résoudre le problème de manière informelle échouent, est donc de se tourner vers la déclaration et les règlements de copropriété pour voir si le comportement en question est interdit. Si c'est le cas, il est possible de faire intervenir le conseil d'administration ou le gestionnaire de la copropriété pour faire respecter les règles. Cependant, si le règlement de copropriété n'interdit pas le comportement en question ou que la situation en dépasse le cadre, il peut être nécessaire de faire appel à des moyens juridiques pour protéger les droits et la sécurité du ou des copropriétaires.

## FAIRE RESPECTER LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

En principe, les déclarations de copropriété traitent du harcèlement ou de comportements similaires et comportent une clause qui sanctionne le non-respect de la déclaration de copropriété. Toutefois, avant de sanctionner, et agissant prudemment et de bonne foi, il est généralement d'usage pour les administrateurs de respecter une certaine gradation dans les moyens qu'ils utilisent pour intervenir, à moins d'une situation grave ou urgente.

### Aviser

Ainsi, proposer une première rencontre entre les parties impliquées et demander verbalement de remédier à la situation, et assurer un suivi par écrit serait une première étape. Dans le cas où cette réunion ne donnerait pas les résultats escomptés, les administrateurs peuvent procéder à un avis formel et l'envoyer par courrier recommandé.

### Mettre en demeure

Si la situation persiste, une mise en demeure peut être préparée et transmise au copropriétaire harcelant. Il est préférable de ne pas attendre de recevoir une autre plainte avant d'agir. Dans la grande majorité des cas, la déclaration de copropriété indique de manière claire que les administrateurs doivent 1) en faire assurer le respect et 2) protéger les intérêts de la copropriété.

### Sanctionner

Quand les faits et gestes contreviennent à la déclaration et au règlement de l'immeuble, il est possible d'appliquer ce qu'on appelle une « clause pénale ». Cette dernière définit les sanctions qui peuvent être imposées en cas de non-respect de la déclaration, un outil utile pour les conseils d'administration.

Si un copropriétaire continue à ne pas respecter la déclaration de copropriété, il est possible de demander une injonction à la cour. Au Québec, une injonction est une obligation imposée par le tribunal de ne pas faire quelque chose, de cesser de faire quelque chose, ou de faire quelque chose.

## QUELS AUTRES MOYENS PEUVENT DONC ÊTRE MIS EN ŒUVRE ?

D'autres recours sont également possibles pour les gestionnaires et les administrateurs de copropriétés ; ils vont de la médiation à l'arbitrage en passant par les tribunaux, selon les cas.

### Médiation

Une clause de médiation peut être incluse dans la déclaration de copropriété comme un moyen de tenter de résoudre le problème

**Il n'est pas rare d'être témoin de scènes d'intimidation dans les copropriétés. Les conflits entre voisins en copropriété peuvent parfois dégénérer en situation de harcèlement, ce qui ne doit pas – en aucun cas – être considéré comme normal.**

avant d'aller au tribunal si le différend n'est pas résolu. La médiation ne peut pas imposer une solution, mais permet plutôt un dialogue constructif entre les parties afin de les aider à trouver une entente. C'est un moyen moins coûteux pour trouver un terrain d'entente ou pour prévenir de futurs dérapages.

### Arbitrage

En cas d'échec de la médiation, le différend pourrait être soumis à l'arbitrage. Contrairement au médiateur, l'arbitre entend les parties et rend une décision écrite. Cela permet d'éviter de recourir aux tribunaux. La décision prise à la fin de la procédure est finale et contraignante pour les parties relativement aux obligations qui seraient comprises dans une déclaration de copropriété, toutefois l'arbitrage ne permet pas d'ordonner à quelqu'un de faire (ou de ne pas faire) quelque chose (injonction). Il faudra alors se tourner vers les tribunaux.

### Recours en justice

Lorsque la communication informelle, l'avis, la mise en demeure et les autres moyens mis en œuvre ont échoué, recourir aux tribunaux peut être considéré. Il peut s'agir soit de la Cour des petites créances ou d'un tribunal judiciaire, selon le préjudice à un copropriétaire (financier, moral ou psychologique ; dommages à la propriété ou à la personne).

À la suite d'une demande du syndicat de copropriété, le tribunal peut rendre une ordonnance contre le copropriétaire de cesser de contrevenir à la déclaration et de s'y conformer. La partie demanderesse peut aussi prévoir une réclamation en dommages et intérêts pour le copropriétaire victime de harcèlement pour atteinte à ses droits fondamentaux, tel que permis par l'article 49 de la Charte des droits et libertés de la personne.

Comme le mentionne Condolégal, la *Charte* prévoit que toute personne a droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation, ainsi qu'au respect de sa vie privée. Ainsi, il est possible, pour n'importe quelle victime, de soutenir que le copropriétaire harceleur porte atteinte à son droit au respect de sa vie privée, à la sauvegarde de sa dignité, son honneur et sa réputation. Il peut aussi invoquer le non-respect de son droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de son bien, tel que protégé par l'article 6 de la *Charte*.



## Vos conseillers juridiques en matière de copropriété

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

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

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

**TCJ**<sup>7</sup> **Therrien  
Couture  
Jolicœur**

**Avocats • Notaires • Fiscalistes**

[groupecj.ca](http://groupecj.ca)

1 855 633.6326

[communications@groupecj.ca](mailto:communications@groupecj.ca)

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

De plus, selon l'article 1080 du *Code civil du Québec*, si un copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal pourrait aller jusqu'à ordonner la vente de son unité privative, si son comportement cause « un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires ».

La responsabilité civile est une notion importante en droit civil. Elle implique que toute personne est tenue de réparer le préjudice qu'elle a causé à autrui par son action ou son omission. Dans le cas de harcèlement entre copropriétaires, la victime peut invoquer différentes dispositions légales pour faire valoir ses droits.

Il est également possible, dans les cas prévus par la *Charte*, de déposer une plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Une plainte peut aussi être déposée auprès du poste de police local si les agissements du copropriétaire harceleur constituent une infraction criminelle ou une infraction à la paix publique. La plainte suivra son cours et sera acheminée au directeur des poursuites criminelles, lequel prendra la décision d'intenter un recours ou non.

Il est important de noter que les actions judiciaires peuvent être coûteuses et prendre beaucoup de temps. Par conséquent, il est toujours préférable de tenter de résoudre les problèmes de manière informelle avant de recourir à des poursuites judiciaires.

Il convient de rappeler que le harcèlement peut être un problème complexe et difficile à affronter et à résoudre en copropriété. Il est souvent nécessaire de travailler avec d'autres copropriétaires, ainsi qu'avec les autorités compétentes, pour mettre fin à ce type de comportement inapproprié. En collaboration avec ces parties prenantes, il est possible de trouver une solution qui protège la sécurité et le bien-être de tous les résidents, tout en veillant à maintenir l'harmonie au sein de la copropriété. □

*Le harcèlement est un comportement inacceptable qui doit être pris au sérieux. Si vous êtes un gestionnaire de copropriété et que vous êtes aux prises avec une situation de harcèlement, il est recommandé de consulter un avocat pour vous guider dans les démarches à entreprendre et qui pourra vous aviser sur la meilleure façon de procéder, selon la situation.*

## 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
- Structures de béton

### 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](http://www.protechib.ca) | [info@protechib.ca](mailto:info@protechib.ca)



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE VIRTUELLE ET HYBRIDE : UNE TENDANCE QUI SE PERPÉTUE

Le développement de logiciels destinés à faciliter les rencontres virtuelles ou hybrides est en plein essor.

Google Meet, Teams, Zoom, etc. : l'offre ne manque pas. Les multiples restrictions sanitaires qui se sont imposées au courant des dernières années sur les modes de travail et de collaboration auront permis de mieux cerner les besoins et les fonctionnalités nécessaires à ces outils dont certains ne se passeraient plus. La gestion des copropriétés n'y fait pas exception, ayant également bénéficié de l'évolution des solutions hybrides pour la conduite des assemblées générales.

Taux d'absentéisme en chute, processus d'identification des participants et des prises de votes simplifiés, génération automatique des procès-verbaux, voilà autant de raisons d'adopter un mode de fonctionnement hybride et d'en perpétuer l'utilisation, bien au-delà de la période des restrictions sanitaires.

## UNE PLATEFORME NUMÉRIQUE CONÇUE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

Développées en fonction des besoins d'utilisateurs cherchant à se connecter avec leurs collègues situés de part et d'autre, les plateformes comme Google Meet, Teams, Zoom, etc. demeurent limitées dans leurs fonctionnalités, lorsque confrontées à la situation des copropriétaires et de leurs syndicats – sans compter les nombreux problèmes liés à la cybersécurité ayant émergé en cours d'utilisation.

Permis depuis peu, les assemblées générales virtuelles étaient auparavant interdites au Québec en raison des considérations légales auxquelles elles sont soumises. L'arrêté ministériel 2020-029, adopté durant la pandémie, vient légitimer maintenant cette pratique, et ce,

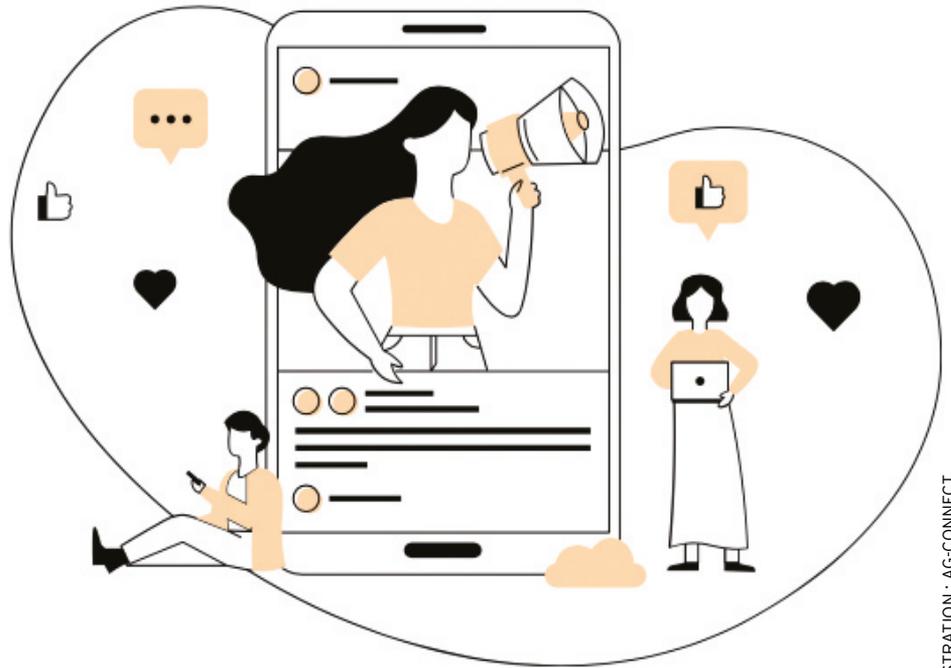


ILLUSTRATION : AG-CONNECT

indépendamment de la durée de la crise sanitaire. Les technologies employées doivent néanmoins satisfaire certaines exigences requises par la loi, telles que l'accessibilité technologique, la tenue de votes au scrutin secret et la protection des données.

Soucieux de répondre aux besoins de ses membres et de les accompagner dans l'évolution des technologies pouvant améliorer l'administration des copropriétés, le Regroupement des gestionnaires et des copropriétaires du Québec (RGCQ) a établi un partenariat avec l'entreprise IMMO SQUARE qui se spécialise dans les services aux professionnels de l'immobilier, afin de concevoir la plateforme numérique « Votre assemblée ».

Ainsi que le souligne Denise Brosseau, directrice générale du RGCQ, « le but de cette initiative est d'aider et d'éduquer les gestionnaires de petites copropriétés en leur donnant accès à des outils pour leur permettre d'assurer une bonne gouvernance ». Cette plateforme, qui sera offerte clefs en main, se veut une ressource abordable, efficace et conviviale pour mener les assemblées générales de copropriétés de 25 unités ou moins.

## « VOTRE ASSEMBLÉE » : FONCTIONNALITÉS

Qu'il s'agisse de la mise en œuvre d'une assemblée entièrement virtuelle, hybride ou en présentiel, la plateforme « Votre assemblée » devient un incontournable. Chacun est libre de déterminer les paramètres de sa participation à l'aide d'un dispositif technologique accessible et démocratique. Les fonctionnalités du logiciel permettent aux utilisateurs de s'identifier et de participer à une assemblée par l'entremise de son ordinateur, de son téléphone portable ou encore de sa tablette – que l'on soit confortablement installé chez soi, à son bureau ou encore présent sur les lieux de l'assemblée. Cette flexibilité permet d'uniformiser l'ensemble des procédures administratives et de s'adapter aux horaires et à la mobilité de chacun.

### Trois fonctionnalités essentielles à la réussite d'une assemblée générale se doivent d'être soulignées :

- Les calculs automatisés nécessaires à l'obtention du quorum en temps réel ;
- La comptabilisation des votes au scrutin secret en conformité avec l'article 1089.1 du *Code civil du Québec* ; et
- La production du procès-verbal par le logiciel, à la suite de l'assemblée.

Une banque de ressources<sup>1</sup> comprenant des modèles de résolutions pouvant être adaptés selon les spécificités de chaque copropriété est également offerte aux utilisateurs par le RGCQ, afin d'assister les copropriétaires dans la mise en place de systèmes formalisés et conformes aux exigences légales et civiles de l'assemblée générale.

Les membres du RGCQ qui souhaitent utiliser cette nouvelle plateforme bénéficieront de tarifs avantageux, et de soutien technique lorsque nécessaire, pour assurer le succès de leurs assemblées. Il est également possible d'accéder au service en tant que non-membre, moyennant des frais supplémentaires.

## AG-CONNECT ET UPPERBEE : RÉPONDRE AUX DÉFIS DES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES COMPORTANT PLUS DE 25 UNITÉS

L'outil « Votre assemblée » du RGCQ vise les petites copropriétés, mais d'autres solutions sont à la portée des gestionnaires et des syndicats responsables d'immeubles de plus grande envergure. Des plateformes telles que AG-CONNECT et UpperBee offrent des services spécialement conçus pour affronter les défis auxquels sont confrontés ces derniers, ainsi qu'un soutien technique adapté. On y retrouve l'en-

### « Votre assemblée » : aperçu des fonctionnalités permettant de faciliter la gestion d'assemblées

- Création et envoi de la convocation d'une assemblée
- Création de l'ordre du jour
- Envoi automatisé des documents requis et des avis de convocation numériques
- Envoi automatique des rappels de convocation par courriel
- Gestion des participants et des présences
- Gestion des procurations
- Calcul automatique des votes en personne, en mode hybride ou en virtuel
- Génération automatique du procès-verbal de l'assemblée
- Enregistrement vidéo de l'assemblée
- Clavardage possible
- Soutien technique offert de 9 h à 22 h, du lundi au jeudi, et de 9 h à 16 h le vendredi

semble des fonctionnalités précédemment présentées (p. ex., l'identification des participants, le calcul des votes, la génération automatique de procès-verbaux), jumelées à des outils de gestion et de sécurité optimisés. La plateforme AG-CONNECT offre, notamment, un soutien technique en tout temps aux copropriétaires, ainsi que la possibilité d'avoir un technicien sur place durant l'assemblée.

L'objectif de ces technologies est de permettre une meilleure gouvernance des assemblées de grande taille en mettant à la disposition des copropriétaires des solutions simples et économiques (en termes de temps comme de ressources), encourageant ainsi une approche transparente et démocratique.

« Outre leur capacité à formaliser les processus des assemblées, ces plateformes peuvent également devenir des outils décisionnels », souligne Jean-Marc Welsch, PDG et cofondateur de l'entreprise IMMO SQUARE, celle qui a développé AG-CONNECT. En simplifiant le déroulement d'une assemblée générale, elles permettent un meilleur taux de résolution puisque l'on ne s'empêtré plus dans les éléments logistiques qui l'entourent. 



AG  
CONNECT

## LA SOLUTION DIGITALE pour les Assemblées Générales



UNE PLATEFORME WEB GLOBALE



3 MODES DE PARTICIPATION  
VIRTUEL - MIXTE (HYBRIDE) - PRÉSENTIEL



SOLUTION SÉCURISÉE

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

**APPROUVÉ**  
PLUS DE 3500  
ASSEMBLÉES réalisées et  
222 000 copropriétaires

Suivez-nous !





RÈGLEMENT SUR  
LA DIVULGATION  
ET LA COTATION  
DES ÉMISSIONS  
DE GAZ À EFFET  
DE SERRE DES  
GRANDS  
BÂTIMENTS



## CARBONEUTRALITÉ ET COPROPRIÉTÉS : COMPRENDRE LES CONTRAINTES

Dans le prolongement de son engagement dans le cadre du *One Planet Charter* (2018), dont elle est signataire, la Ville de Montréal dévoilait en décembre 2020 son plan d'action afin de contrer les perturbations engendrées par les changements climatiques.

Guidées par l'ambition d'atteindre la carboneutralité d'ici 2050, les interventions détaillées dans le Plan climat 2020-2030 visent une réduction de 55 % des émissions de gaz à effets de serre (GES) sur le territoire montréalais, par rapport à leur niveau de 1990. Un objectif audacieux, représentatif de l'urgence de la situation actuelle, à l'échelle mondiale.

Mobilisant l'ensemble de la communauté urbaine, le Plan climat identifie cinq chantiers fondamentaux de transition, dont l'un concerne la consommation énergétique des grands bâtiments. La Ville veut non seulement favoriser une plus grande efficacité énergétique des bâtiments, mais aussi réduire l'utilisation du gaz naturel de source fossile, en plus d'éliminer l'utilisation du mazout pour le chauffage. Le carburant des véhicules et le chauffage des bâtiments comptent en effet parmi les plus importantes sources d'émission de GES - le secteur immobilier représentant à lui seul près de 28 % des GES émis dans la région métropolitaine .

# BFL CANADA

## Protection Condo

### PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉS

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

**POUR DE PLUS 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

En vue d'obtenir un portrait des dépenses en énergies fossiles de l'immobilier, la Ville a donc adopté le Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments (21-042), dont l'objectif principal est d'établir un recensement des émissions actuelles, comme source d'information pour les programmes et politiques nécessaires pour atteindre la cible 2050. Une initiative louable, certes, mais que représente-t-elle concrètement pour les copropriétaires et syndicats de copropriétaires ?

### **QUELLES RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES ?**

Entré en vigueur le 27 septembre 2021, ce règlement requiert des propriétaires de bâtiments à grande surface qu'ils déposent l'ensemble des données concernant leur consommation énergétique pour l'année précédente, via le portail en ligne Energy Star conçu à cet effet, ou en remplissant le formulaire de saisie des données de la Ville, au plus tard le 30 juin de chaque année.



#### **En vertu de ce règlement, la Ville exige que soient divulgués :**

- Les sources d'énergie consommée (électricité, gaz naturel, etc.);
- Les coûts et les dates de livraison des sources d'énergie, telles que le kérosène, le mazout et le diesel;
- La demande de puissance électrique par période de facturation;
- Pour les immeubles alimentés par un réseau thermique urbain, le nom du fournisseur.

La mise en œuvre du règlement est scindée en trois phases. La première visait les bâtiments d'une superficie de plancher supérieure à 15 000 m<sup>2</sup>, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. La seconde phase du règlement, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ajoute les bâtiments de 5 000 m<sup>2</sup> (ou 50 logements et plus). Elle sera suivie d'une dernière phase, pour inclure les bâtiments de 2 000 m<sup>2</sup> (ou 25 logements et plus), qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**gda**

Services immobiliers  
intégrés

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

**418 650-1459**

[info@gdaec.ca](mailto:info@gdaec.ca)

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

Une fois recueillies, ces informations devraient permettre d'établir le rendement énergétique de chacun des bâtiments, lesquels recevront une cote visant à déterminer leur efficacité à ce sujet. Ces renseignements seront ensuite rendus publics sur le site Web de la Ville (notamment l'adresse du bâtiment et sa cote) et devront être affichés sur les lieux.

### **UNE APPROCHE QUI NE TIEN PAS COMPTE DE LA PARTICULARITÉ DES COPROPRIÉTÉS**

Si la municipalité voit dans son règlement un processus aisément accessible et avantageux, il n'en va pas de même pour les syndicats de copropriétaires. D'emblée, le système de collecte d'informations proposé exige une seule déclaration par bâtiment, peu importe qu'il s'agisse d'une résidence, d'un immeuble à logements ou d'une copropriété.

Le règlement définit un « propriétaire » comme étant « toute personne physique ou morale, société, et, dans le cas d'une copropriété divise, tout syndicat de copropriétaires qui détient en tout ou en partie, un droit de propriété dans un bâtiment ». Or, un syndicat de copropriétaires ne détient pas, sauf pour de rares exceptions, un quelconque droit de propriété dans l'immeuble. Ce serait le cas, par exemple, des syndicats qui sont propriétaires d'une unité privative destinée à loger le concierge de l'immeuble. Faut-il en déduire que seules ces copropriétés sont visées par ce règlement, alors que plus de 95% ou 97% des copropriétés ne sont aucunement visées par ce règlement?

Le syndicat est responsable de la gestion administrative de la copropriété et de l'entretien de ses parties communes, certes, mais la propriété elle-même, ainsi que l'utilisation des unités privatives, concernent chaque copropriétaire individuellement. Avec la définition du mot « propriétaire » de ce règlement, la Ville de Montréal démontre une méconnaissance de la copropriété divise, tout en cherchant à imposer aux syndicats l'entière responsabilité de récupérer les consommations énergétiques de l'immeuble, autant ses parties privatives que communes. Une tâche colossale, dans la plupart des cas. Sans oublier que, très souvent, les administrateurs du syndicat sont des bénévoles, déjà aux prises avec une foule de nouvelles obligations. Et on prévoit par surcroît des pénalités en cas de contravention. Chercherait-on une confrontation ?

Outre la définition elle-même de « propriétaire », qui laisse songeur, cette approche ne peut que surcharger les adminis-

trateurs des syndicats, dont la plupart sont des bénévoles, et qui n'ont par ailleurs pas été consultés en amont de la rédaction du règlement, afin d'établir une procédure qui prenne en compte la réalité des copropriétés. N'aurait-il pas été possible de formuler plutôt une requête aux fournisseurs d'énergie, afin de récupérer les données requises pour établir le portrait global souhaité des émissions de GES ?

Qui plus est, l'approche retenue par la municipalité soulève un autre enjeu très épineux, soit celui de l'accès et de la divulgation de renseignements privilégiés. Rappelons que ceux-ci concernent des informations privées, a priori inconnues du public, lesquelles seraient susceptibles d'influencer l'achat, la vente ou autres actions liées à la valeur de la ressource en question. D'ailleurs, la Ville reconnaît elle-même, dans son Guide d'application, cet enjeu de confidentialité.



**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**

# SoluBéton

Imperméabilisation – Réparation – Injection

## Solutions d'étanchéité pour béton!

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



# Fitzback

GESTION • CONCIERGERIE • SÉCURITÉ

**Michel Fitzback**  
Président  
michel@fitzback.ca

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



assurances | services financiers

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

**Claude Paquette**  
 courtier en assurance de dommages  
 et conseiller en sécurité financière

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



Expérience - Diligence - Intégrité

### ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE CARNET D'ENTRETIEN INSPECTION THERMOGRAPHIQUE

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

Engagés 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.

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

**514 607.0000** **efp@diligenceinspection.ca**

La stratégie adoptée par la municipalité dénote une incompréhension, en ce qui a trait aux copropriétés, ce qui en inquiète plusieurs. Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) déplore notamment qu'il n'ait pas été consulté par la Ville, avant l'adoption d'une telle approche à l'égard des copropriétés, et compte intervenir afin d'en modifier la teneur, en retirant de la définition de « propriétaire », toute référence aux syndicats de copropriétaires, et en instaurant une cueillette des informations différente à leur égard. Sauf erreur, les données par immeuble lui sont accessibles par l'entremise des fournisseurs d'énergie.

### POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE RÉUSSI

Personne ne met en doute l'impératif devant lequel nous nous retrouvons, face aux bouleversements climatiques. La nécessité de contribuer au renversement de la tendance représente un effort collectif, autant de la part des citoyens que des municipalités et des paliers gouvernementaux supérieurs. L'enjeu ne se situe pas tant au niveau des actions requises pour la transition énergétique, au cours des prochaines décennies, mais plutôt dans la cohésion des démarches mises en place pour y parvenir, leur efficacité et l'accompagnement des parties concernées, à travers les diverses étapes.

Or, qui dit cohésion, dit également prendre en compte la réalité des copropriétés divisées et les contraintes auxquelles elles font face. Ceci est d'autant plus important que la densification urbaine apparaît comme une solution fondamentale à l'étalement urbain et ses répercussions environnementales. Pierre angulaire du plan de développement durable de la Ville de Montréal, le réaménagement du territoire doit être réfléchi et discuté en vue de son implantation.

Il est primordial d'inclure les syndicats et les copropriétaires dans les discussions entourant l'élaboration de nouvelles réglementations qui les concernent, afin d'éviter les imprécisions, les erreurs et les motifs de contestation, pour en assurer le succès. Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) entend intervenir auprès de la Ville de Montréal, afin de corriger cette malencontreuse situation. 



Restauration de  
**PORTES et  
FENÊTRES**

**LA SOLUTION CLÉ EN MAIN**  
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



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



**REPLACEMENT  
D'UNITÉS SCELLÉES**



**COUPE-FROID ET  
MÉCANISMES**



**CALFEUTRAGE**



**INSERTION DE PORTES  
ET VITRAUX**



**FABRICATION ET  
INSTALLATION DE  
MOUSTIQUAIRES**



**INSTALLATION  
ET REMPLACEMENT  
DE MIROIRS**



**INSTALLATION ET  
RÉPARATION DE  
RAMPES DE VERRE**



**DOUCHE**



**CLOISON VITRÉE**



**RÉPARATION DE  
SOLARIUM**



**INSTALLATION  
ET RÉPARATION  
DE MURS-RIDEAUX**



facebook  
4.9 ★★★★★

Google  
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01

info@bascoworld.com | [bascoworld.com](http://bascoworld.com)



PROJET DE LOI 8

## LA RÉFORME DE LA PROCÉDURE CIVILE DU QUÉBEC ET SON IMPACT SUR LES COPROPRIÉTÉS

# LE PROJET DE LOI 8 DÉCORTIQUÉ POUR VOUS

Les médias font grand état de l'engorgement des tribunaux et des délais d'attente qui s'éternisent.

Si les tribunaux criminels et pénaux ont été particulièrement ciblés depuis l'arrêt Jordan de la Cour suprême du Canada (qui fixe le délai maximal entre le dépôt d'une accusation et la tenue d'un procès à 18 mois pour une cour provinciale et à 30 mois pour les cours supérieures), la justice civile devient elle aussi, depuis la pandémie, particulièrement victime des retards du système.

Dans un mouvement impétueux et soudain de réforme législative, le ministre de la Justice du Québec, a récemment déposé le projet de loi 8 : *Loi visant à améliorer l'efficacité et l'accessibilité de la justice*, notamment en favorisant la médiation et l'arbitrage et en simplifiant la procédure civile à la Cour du Québec. Ce projet de loi, un peu précipité, selon nous, est certainement bien intentionné ; sa philosophie nous rassure, mais certaines de ses modalités nous inquiètent. Ce projet de loi est certainement bien intentionné, sa philosophie, rassurante, mais son dépôt semble précipité considérant son importance, son ampleur et les désirs des acteurs de la communauté juridique.

## Essentiellement, ce projet de loi prévoit, dans l'ordre de ses articles :

1. L'ajout d'une compétence concurrente entre la Cour du Québec et la Cour supérieure (pour les réclamations entre 75 000 \$ et 100 000 \$, le demandeur choisit) ;
2. Des règles de procédures simplifiées à la Cour du Québec ;
3. L'obligation de recourir à la médiation pour les dossiers de 5 000 \$ et moins (puis éventuellement tous les dossiers) aux petites créances et la recommandation de se tourner vers un arbitrage conventionnel plutôt que vers la Cour ;
4. L'ajout de certaines obligations pour le Conseil de la magistrature (qui veille au respect des règles déontologiques et au développement des connaissances des juges nommés par le gouvernement du Québec) ;
5. L'accès aux notaires à la magistrature, ce qui signifie que les notaires pourraient être nommés juges sous certaines conditions.

En regard à la copropriété, les règles de procédures simplifiées à la Cour du Québec et les modifications aux procédures à la Division des petites créances de la Cour du Québec concernent particulièrement les syndicats de copropriété et copropriétaires.

Cependant, le syndicat peut certainement considérer les revendications qui seraient faites par un copropriétaire refusant de payer ses charges (travaux non exécutés par le syndicat qui l'affectent personnellement, problème d'adoption légale du budget, dépenses du syndicat non autorisées selon la déclaration, etc.). Une médiation avec un spécialiste en droit de la copropriété aura alors certainement son utilité de deux manières. D'abord, pour convaincre le copropriétaire que le paiement des charges, légalement cotisées, est incontournable et qu'aucun compromis ne peut être fait par le syndicat. Également, pour voir si certaines revendications du copropriétaire peuvent être justifiées, non pas en réduction de ses charges, mais bien selon les obligations du syndicat prévues à la déclaration de copropriété et au *Code civil du Québec*.

La médiation obligatoire permettrait alors de régler, à court terme, plusieurs dossiers de litige de copropriété. Le recours à l'arbitrage, en cas d'échec de la médiation, pourra avoir deux avantages : réduire les délais avant une audition et faire décider le droit du dossier par un expert spécialiste dans le domaine de la copropriété.

### MÉDIATION OBLIGATOIRE ET L'ARBITRAGE RECOMMANDÉ À LA DIVISION DES PETITES CRÉANCES

La question se pose d'emblée : lorsqu'un syndicat réclame des charges à un copropriétaire aux petites créances, le syndicat n'a aucune marge de manœuvre pour renoncer à une partie des charges et donc, quel compromis pourrait être fait par le syndicat ? En effet, à moins d'une erreur de calcul ou d'une erreur de répartition selon les quotes-parts, le syndicat ne peut renoncer à quelques charges que ce soit en règlement d'un dossier.

### RÈGLES DE PROCÉDURES SIMPLIFIÉES À LA COUR DU QUÉBEC

Pour y voir clair, les nouvelles règles simplifiées du *Code de procédure civile du Québec* (C.p.c.) que le ministre a prévu d'appliquer, à la date de mise en vigueur de la loi, sont présentées ci-dessous. Ces dispositions s'appliqueront pour les causes procédant à la Cour du Québec seulement. La version finale pourrait différer, selon le texte final qui pourra être adopté.

### **Protocole de l'instance**

La préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise (art. 535.2 C.p.c.). Si un protocole de l'instance est établi, il doit contenir un maximum de cinq pages (art. 535.3 C.p.c.).

### **La demande (art. 535.4 C.p.c.)**

Le demandeur doit, dans les 20 jours de la signification de l'avis d'assignation, déposer au greffe :

- Un avis indiquant la nature et le nombre des témoignages par déclaration qu'il entend déposer ;
- La nature et le nombre des interrogatoires préalables auxquels il entend procéder et des expertises dont il entend se prévaloir pour que le tribunal les autorise, le cas échéant.

Il doit également, dans le même délai, communiquer au défendeur les pièces au soutien de sa demande.



### **Les moyens préliminaires (art. 535.5 C.p.c.)**

Les moyens préliminaires et les incidents doivent être dénoncés par écrit à l'autre partie, puis être déposés au greffe dans les 45 jours de la signification de l'avis d'assignation. L'autre partie peut, dans les 10 jours de la dénonciation, présenter ses observations par écrit.

À l'expiration du délai, une demande en rejet de l'instance fondée sur un moyen déclinatoire ou d'irrecevabilité peut être refusée sur le vu du dossier et une demande de suspension de l'instance résultant d'un moyen préliminaire ou d'un incident peut être décidée sur le vu du dossier.

## **GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES**

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

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

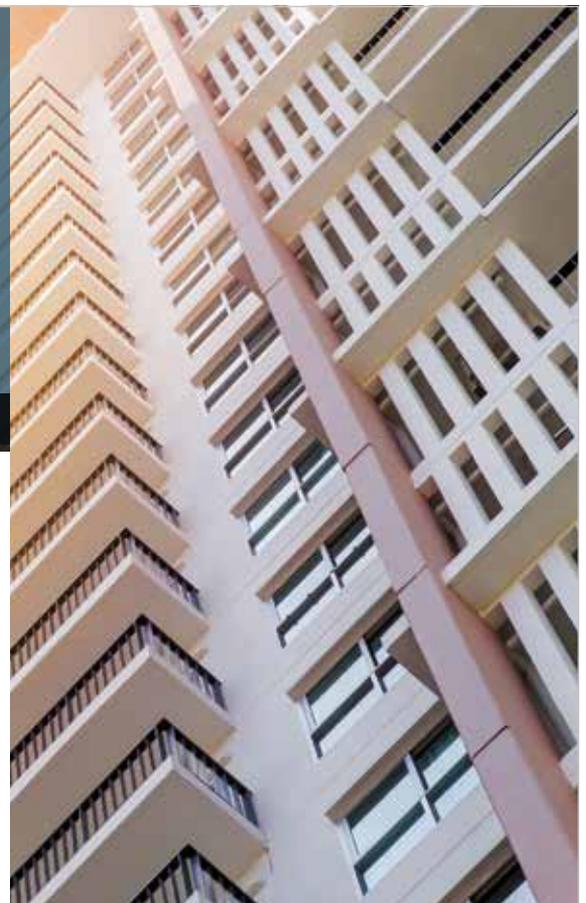


9250 Boul l'Acadie suite 205, Montréal, Qc H4N-3C5

**Tél : 514 389-0101**

[info@gestioncorev.com](mailto:info@gestioncorev.com)

**Service d'urgence 24/7**



### La défense (art. 535.6 C.p.c.)

Le défendeur doit, dans les 95 jours de la signification de l'avis d'assignation, déposer au greffe :

- Un exposé sommaire, d'au plus deux pages, des éléments de sa contestation (sept si demande reconventionnelle) ;
- Un avis indiquant la nature et le nombre des témoignages par déclaration qu'il entend déposer ;
- La nature et le nombre des interrogatoires préalables auxquels il entend procéder et des expertises dont il entend se prévaloir pour que le tribunal les autorise, le cas échéant.

Il doit, dans le même délai, communiquer au demandeur les pièces au soutien de la défense.

### La conférence de gestion de l'instance (art. 535.8 C.p.c.)

Tenue au plus tard dans les 110 jours de la signification de l'avis d'assignation, cette conférence a lieu à distance, sauf si le tribunal exige qu'elle soit en présence, et les parties sont tenues d'y assister si le tribunal l'exige. Elle mène ensuite à...

### La conférence de règlement à l'amiable art. 535.12 C.p.c.)

Tenue au plus tôt 130 jours à compter de la signification de l'avis d'assignation et au plus tard 160 jours à compter de cette signification.

### Ou la conférence préparatoire à l'instruction (art. 535.12 C.p.c.)

Une conférence préparatoire à l'instruction est tenue si :

- Aucun règlement à l'amiable n'intervient ;
- Au consentement des parties, s'ils ont déjà participé à une conférence de règlement à l'amiable ;
- Le tribunal estime qu'il doit en être ainsi.  
Lors de la conférence, les parties procèdent en outre à la mise en état du dossier.

### Mode privé de prévention et de règlement des différends

**Une demande sera instruite en priorité si elle respecte l'une des conditions suivantes (art. 7 C.p.c.) :**

- En toute matière autre que familiale, la demande est accompagnée d'une attestation confirmant que les parties ont eu recours à un mode privé de prévention et de règlement des différends ou d'une preuve qu'elles ont convenu d'un protocole préjudiciaire.
- Une attestation qui confirme qu'elle s'est présentée à un service d'aide aux personnes victimes en invoquant être une personne victime de violence conjugale ou sexuelle de la part de l'autre partie est déposée au greffe.

## 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](http://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.

<sup>100</sup>Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce déposées et utilisées sous licence.



Partenaire  
autorisé

**beneva**

## NOS PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT SONT SPÉCIALISÉS EN COPROPRIÉTÉ

MONTRÉAL | QUÉBEC | GATINEAU

1 888 257 5322  
DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

## LA LOI 16 EST NOTRE SPÉCIALITÉ

- + Étude de fonds de prévoyance
- + Carnet d'entretien
- + Rapport d'état d'immeuble

**RÉSERVEZ VOTRE PLACE  
POUR 2023!**

## PROJET DE LOI 8

### *Volonté de privilégier la médiation ou l'arbitrage*

Les parties doivent privilégier la médiation ou l'arbitrage pour régler leur litige (art. 556 C.p.c.).

- Si les parties s'entendent : elles déposent au greffe un avis que le dossier a fait l'objet d'un règlement à l'amiable. L'entente entérinée par le greffier spécial ou le tribunal équivaut à un jugement.
- Si les parties ne s'entendent pas : le greffier, dans les cas et selon les conditions et modalités prévues par le règlement du gouvernement pris en application de l'article 570, leur offre un arbitrage, sans frais supplémentaires, par un arbitre accrédité. La sentence arbitrale est publique. Elle est transmise aux parties et déposée au greffe.

La médiation encouragée avant d'entamer un recours et l'obligation des parties de participer à une conférence de règlement à l'amiable, avant qu'un juge ne décide de la cause, constituent des côtés positifs de la réforme. De surcroît, ceux qui auront tenté sérieusement de régler, mais auront échoué en raison de la position déraisonnable de l'autre partie, se verront récompensés par la priorisation de la tenue de leur procès sur le rôle d'audience.

Toutefois, la réduction à outrance des délais judiciaires pour entamer et compléter un dossier prêt à être jugé (de 180 jours à 110 jours), la limitation des droits des justiciables d'exprimer par écrit leurs revendications et les faits qu'ils veulent établir constituent des points faibles de cette réforme. Les avocats devront consacrer beaucoup de temps à accélérer la collaboration des par-



ties, des experts, des sténographes, et des tiers qui auraient des documents nécessaires à la preuve, ce qui fera nécessairement augmenter les coûts de préparation des dossiers. Le ministère de la Justice semble par ailleurs indiquer aux justiciables que l'expression de la justesse de leurs droits devrait être limitée en nombre de lignes et de mots dans leurs procédures. Ceci nous semble absurde et surtout, contraire à ce que prévoit l'article 99 du Code de procédure civile du Québec, qui n'a pourtant pas été amendé. Nous citons cet article : « L'acte de procédure doit indiquer tout ce qui, s'il n'était pas énoncé, pourrait surprendre une autre partie ou soulever un débat imprévu. » Lors de la dernière réforme de la procédure civile, les avocats demandaient que le principe de la transparence entre les parties soit rappelé dans le Code ; la réforme actuelle nous apparaît inconciliable avec ce principe en limitant la rédaction des procédures en nombre de mots...

Le dépôt d'un projet de loi est la première d'une longue série d'étapes dans un processus politique et juridique menant à son adoption et sa mise en vigueur par voie réglementaire. À chaque étape, le RGCQ sera à l'affût au nom des copropriétaires, des syndicats et des gestionnaires, jusqu'à ce que les textes définitifs soient adoptés pour vous accompagner vers l'entrée en vigueur. □

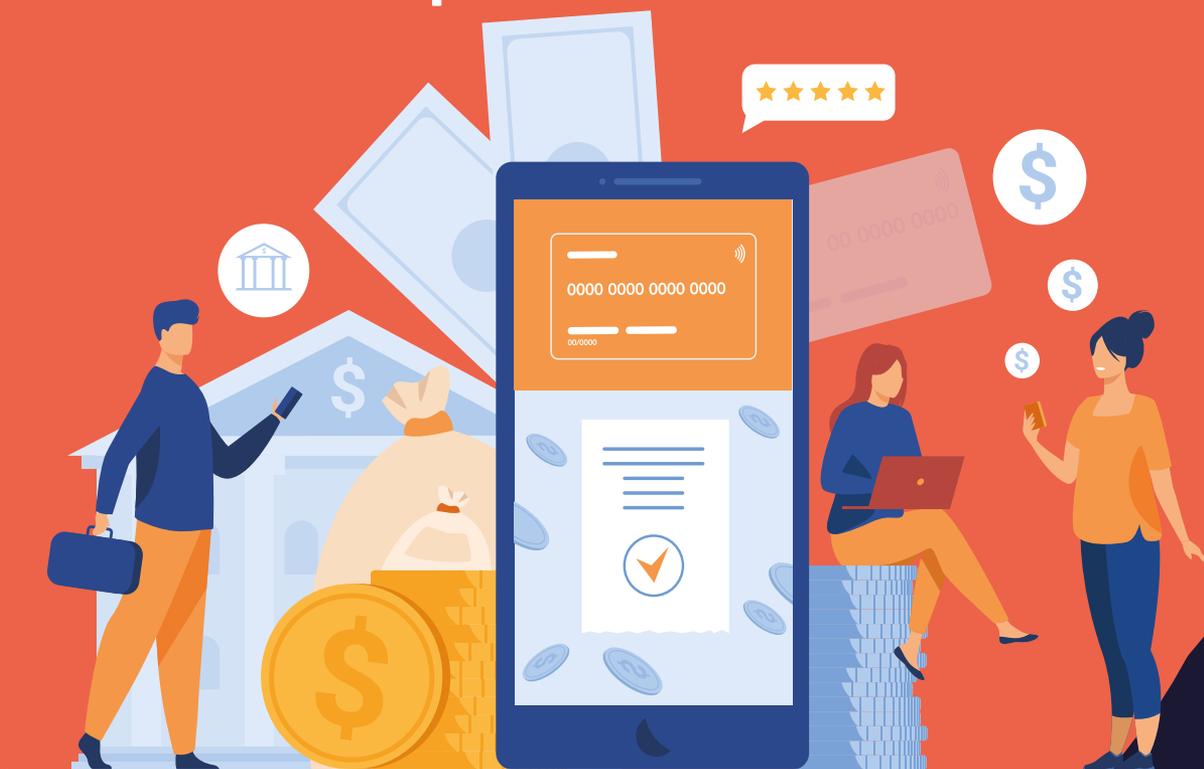




# Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

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**





# LE PROJET DE LOI 78 SUR LA TRANSPARENCE ENTRE EN VIGUEUR : VOTRE SYNDICAT EST-IL PRÊT ?



L'Assemblée nationale du Québec a sanctionné le 8 juin 2021 la Loi visant principalement à améliorer la transparence des entreprises (projet de loi n° 78).

Ce projet de loi apporte des modifications à la Loi sur la publicité légale des entreprises. De nouvelles responsabilités ont ainsi été confiées au Registraire des entreprises du Québec (REQ). Le 31 mars 2023, ce nouveau cadre législatif entrera en vigueur et instaurera de nouvelles obligations relatives à la publication des informations par les assujettis, dont les syndicats de copropriétaires.

### L'OBLIGATION DE CONFIRMER L'IDENTITÉ DES ADMINISTRATEURS

L'essentiel des modifications qui s'appliquent aux administrateurs tient en l'obligation de fournir : l'adresse de leur domicile principal, ainsi qu'une copie d'une pièce d'identité indiquant leur nom et leur date de naissance, dans le but de confirmer leur identité. À compter du 31 mars 2023, les syndicats de copropriété devront désormais fournir au REQ une copie d'une pièce d'identité des administrateurs (actuels et futurs) et déclarer leur date de naissance ainsi que leur adresse.

La loi permet dorénavant aux administrateurs de déclarer aussi leur adresse professionnelle, de façon à ce que celle de leur domicile ne puisse être consultée - car l'adresse des administrateurs au REQ est une information publique. Cependant, en vertu de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (la loi 25, dont il a été largement question dans l'édition précédente du *Condoliation*), la date de naissance est une information personnelle et ne sera pas affichée au REQ ni accessible au public.

### PIÈCES D'IDENTITÉ ACCEPTÉES

La pièce d'identité doit être valide (non expirée) et émise par une autorité gouvernementale. La copie de la pièce d'identité envoyée au REQ doit être lisible. Il s'agit, pour le REQ, d'une façon de s'assurer de l'exactitude du nom, du prénom et de la date de naissance des administrateurs d'un syndicat de copropriétaires.

**Seules les pièces d'identité ci-dessous mentionnées, ayant un nom, un prénom et une date de naissance, sont acceptées :**

- Passeport;
- Permis de conduire ou d'apprenti conducteur;
- Carte d'assurance maladie;
- Carte de résident permanent du Canada;
- Document d'immigration délivré par le gouvernement du Canada (IMN-1442);
- Pièces d'identité officielles pour les militaires, les policiers ou les diplomates en poste au Canada;
- Certificat sécurisé de statut d'Indien;
- Certificat de naissance du Québec;
- Pièces d'identité délivrée par une province canadienne ou un territoire canadien qui comprend une date de naissance.

## TRANSMETTRE LA COPIE D'UNE PIÈCE D'IDENTITÉ

La façon dont peut être transmise une copie d'une pièce d'identité diffère selon que le syndicat est déjà inscrit au registre des entreprises ou nouvellement constitué, ou encore en défaut d'avoir été immatriculé.

### 1. Si le syndicat de copropriétaires est déjà immatriculé au Registre des entreprises.

Le représentant du syndicat doit se connecter sur le site Web du REQ dans la section Bureau en ligne pour déclarer les informations à l'aide d'une déclaration de mise à jour annuelle ou d'une déclaration de mise à jour courante. La copie de la pièce d'identité doit être transférée au REQ d'ici la fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle du syndicat.

### 2. Si le syndicat de copropriétaires n'est pas immatriculé au Registre des entreprises ou encore en défaut d'avoir été immatriculé.

Le représentant du syndicat doit déclarer l'information au moment de la production de sa déclaration d'immatriculation ou de sa déclaration de renouvellement d'immatriculation.

Toujours conformément à la loi 25, la copie de la pièce d'identité des administrateurs sera conservée jusqu'à la date de l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou du dépôt de la déclaration de mise à jour au dossier du syndicat. Elle sera ensuite détruite.

**ATTENTION !** Un syndicat de copropriétaires qui ne se conforme pas à ses obligations de communiquer une pièce d'identité de l'administrateur commet une infraction. Il s'expose à des sanctions administratives ou pénales, les pénalités pouvant aller jusqu'à 20 000 \$ selon le cas. Ces amendes sont toutefois portées au double en cas de récidive.

En somme, le gouvernement du Québec a bonifié l'information disponible au Registre des entreprises du Québec et, pour ce faire, les obligations des assujettis, dont les syndicats de copropriété. Bien que modifiant les pratiques actuelles, cette transparence comme guide de bonne pratique de gouvernance améliore et renforce aussi la protection du public, tout en contribuant aux efforts de la lutte contre l'évasion fiscale, le blanchiment d'argent et la corruption. □



Pour aller plus loin, consultez le site [Condolégal.com](http://Condolégal.com) et le site du gouvernement du Québec présentant les « Nouvelles obligations pour la transparence des entreprises » à <http://bit.ly/3ZXDjIT>

**sergic-sequoia**  
QUÉBEC GESTION IMMOBILIÈRE



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](http://www.sequoias.ca)

Licence RBQ : 8312-3349-20

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](http://www.constructionstremco.com)



# CONFLITS D'INTÉRÊTS ET GESTIONNAIRES : LA TRANSPARENCE D'ABORD



**Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, qui a vu le jour il y a près de 25 ans, a notamment pour objectif de valoriser une saine gestion des copropriétés, laquelle devrait passer par l'encadrement, voire la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriétés.**

PAR M<sup>e</sup> **RICHARD LECOUFFE**

De telles mesures, si elles étaient mises en place, amélioreraient sûrement la qualité des services rendus aux syndicats de copropriétaires, en plus d'offrir une meilleure protection au public concerné, soit les copropriétaires.

NOUS SOMMES HEUREUX DE VOUS ANNONCER L'ARRIVÉE DE **CAROL BÉRUBÉ**  
AU SEIN DE NOTRE UNITÉ EN ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ.



Voici quelques-uns des services qui seront offerts par Carol à nos clients :

- Accompagner et assister l'assuré pour les sinistres sous franchise.
- Optimiser les chances, pour le syndicat, de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive.
- Suivre l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de diminuer les délais.
- Renseigner l'assuré quant à ses droits et ses obligations.
- Assurer un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat.
- Participer virtuellement aux rencontres avec les copropriétaires.

Carol est reconnu comme étant la sommité dans le règlement des sinistres en copropriété au Québec. Avec plus de 35 ans d'expérience dans le domaine, il saura vous faire bénéficier de son expertise en matière de gestion et règlement des sinistres.

Carol est accrédité par la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) pour former les experts en sinistre du Québec dans le règlement des sinistres en copropriété.

Plusieurs assureurs s'adressent à lui pour avoir son opinion lors de sinistres complexes ou hors normes. À titre de directeur de notre service des réclamations – Immobilier Québec, Carol sera à coup sûr un atout pour notre précieuse clientèle dans l'accompagnement, la gestion et le règlement des réclamations.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus amples renseignements.

**Carol Bérubé**

Chef d'équipe réclamations

T. 438 990-4208 | [cberube@bflcanada.ca](mailto:cberube@bflcanada.ca)

**Une telle professionnalisation des gestionnaires, avec encadrement de la part d'un organisme de contrôle, assurerait aussi le développement d'une activité professionnelle, avec pour conséquence de favoriser la pérennité du parc immobilier et, de ce fait, protéger les avoirs de ceux qui en sont propriétaires.**



**GLOBAL  
INSPECT  
GÉNIE  
CONSEIL**

**Fonds de prévoyance**

Plan de gestion de l'actif

**Carnet d'entretien**

**Inspections des façades et  
des stationnements intérieurs/garage**

Étude d'efficacité énergétique

[info@globalinspect.ca](mailto:info@globalinspect.ca)

**514 813.8721**



**GLOBAL INSPECT**  
WWW.GLOBALINSPECT.CA

Le Québec n'a pas jugé bon, jusqu'à présent, de réglementer ce métier, contrairement à l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique, qui ont toutes décidé d'agir à cet égard, en introduisant diverses obligations pour les gestionnaires de copropriété, notamment des cours de formation préalable, voire un stage obligatoire, l'obtention d'un permis d'exercice renouvelable, des cours de formation permanente, la possession d'une assurance responsabilité civile, en plus d'être régi par un code d'éthique et de déontologie, avec comité de discipline et fonds d'indemnisation.

**DÉNONCER  
TOUT CONFLIT D'INTÉRÊTS**

Un code d'éthique et de déontologie permettrait, entre autres, de préserver l'intégrité des gestionnaires en prescrivant notamment des règles visant à empêcher les situations de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts.

Actuellement, les membres du conseil d'administration des syndicats, les administrateurs, ont notamment l'obligation d'éviter de se placer dans une situation de conflit entre leur intérêt personnel et leurs devoirs d'administrateur. En effet, l'article 324 du *Code civil du Québec* stipule qu'ils doivent dénoncer au syndicat tout intérêt qu'ils ont dans une entreprise ou une association susceptible de les placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'ils peuvent faire valoir contre elles, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur.

L'article 326 C.c.Q. ajoute que lorsqu'un administrateur omet de dénoncer correctement et sans délai une acquisition ou un contrat (le mettant en conflit d'intérêts), le tribunal peut, entre autres mesures, annuler l'acte ou ordonner à l'administrateur de rendre compte et de remettre à la personne morale le profit réalisé ou l'avantage reçu.

Si les administrateurs des syndicats de copropriétaires font face à de telles obligations, il devrait en être de même pour les gestionnaires de copropriété. Entendons-nous bien. L'idée n'est pas nécessairement d'interdire à un gestionnaire de détenir des intérêts auprès d'un fournisseur qu'il recommande au syndicat, par exemple. Ce qui importe d'abord et avant tout, c'est la transparence à l'endroit du syndicat.

Certaines compagnies de gestion ont développé une pratique par laquelle elles incitent les syndicats de copropriétaires à négocier avec des fournisseurs ou entreprises dont elles détiennent une participation dans le capital ou exercent des fonctions de direction ou de contrôle. Cette pratique leur permet de bonifier les marges bénéficiaires de leur propre entreprise.

Certes, la loi prévoit que l'administration courante du syndicat peut être confiée à un « gérant » choisi, ou non, parmi les copropriétaires, et que cette personne agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration (article 1085 C.c.Q.). Or, bien que les articles 1310 et suivants du *Code civil du Québec* imposent à ce « gérant » les mêmes règles de divulgation de situations, réelles ou potentielles, et de conflit d'intérêts que pour les membres du conseil d'administration (articles 323 et suivants C.c.Q.), il existe un flou dans la pratique, entre le « gérant » de l'article 1085 C.c.Q. et les compagnies de gestion et gestionnaires qui œuvrent en vertu de contrats de service, ce que le législateur aurait intérêt à clarifier.

Nous estimons que tous, « gérant » autant que « gestionnaire », doivent divulguer toute situation, réelle ou potentielle, susceptible de les placer en conflit d'intérêts, en vue d'obtenir l'accord du conseil d'administration, le cas échéant. Il revient alors aux membres du conseil d'administration de prendre la décision qu'ils jugent appropriée, dans les

circonstances. Bien entendu, le gestionnaire ne doit pas alors participer aux délibérations du conseil.

À défaut d'une réglementation et de la mise en place d'un organisme de contrôle par le gouvernement, il conviendrait de prévoir dans les nouvelles déclarations de copropriété ou d'amender les règlements existants de l'immeuble, en assemblée des copropriétaires, afin d'inclure des clauses exigeant des gestionnaires qu'ils dévoilent leurs intérêts dans des entreprises ou sociétés liées, ou auprès des fournisseurs qu'ils recommandent aux syndicats.



## 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

# NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

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



AGRÉÉE  
RGCQ  
FONDS DE  
PRÉVOYANCE

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

**GUARD-X**  
PROTECTION INCENDIE

10600 Bd Parkway  
Anjou, QC H1J 1R6  
514 277 2127

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

VISITEZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB!  
[www.GUARD-X.COM](http://www.GUARD-X.COM)

## GESTION SAINE

### Voici un exemple de règlement :

Le gérant ou le gestionnaire de copropriété doit divulguer par écrit au conseil d'administration, dans les 30 jours de la conclusion du contrat, tout intérêt qu'il possède, directement ou indirectement, dans toute personne morale, société ou entreprise qui est en rapport avec le syndicat, ou qui pourrait le devenir en cours de mandat.

De plus, pendant la durée de son contrat, le gérant ou gestionnaire de copropriété doit aviser sans délai le conseil d'administration de toute situation qui le met ou risque de le mettre en conflit entre son intérêt personnel et les intérêts du syndicat. Il doit également informer le conseil d'administration de tout avantage ou bénéfice, de quelque nature que ce soit, qui lui est proposé, offert ou remis, à lui ou à son conjoint, ou encore à une personne liée, par un fournisseur du syndicat ou une entité proposant des services au syndicat. Le gérant ou gestionnaire de copropriété doit également éviter de participer aux délibérations du conseil d'administration, dans de telles circonstances.

Nous suggérons que des clauses semblables soient inscrites, avant la publication d'une déclaration de copropriété, ou ajoutées par la suite, en modifiant le règlement de l'immeuble par décision de l'assemblée des copropriétaires.

On cherche à éviter, autant que faire se peut, les liens, les affiliations, les bénéfices ou les avantages pouvant influencer les actions du gestionnaire de copropriété envers le syndicat. La transparence, l'intégrité et l'absence de conflit d'intérêts doivent être des règles de conduite incontournables, lorsque la protection et l'intérêt du syndicat et des copropriétaires sont en jeu.

### UN ENCADREMENT FORMEL SERAIT ENCORE PLUS APPRÉCIÉ

Notre compréhension a toujours été que le gouvernement du Québec n'est pas totalement fermé à l'idée d'encadrer les gestionnaires de copropriété, de créer un ordre professionnel ou de les assujettir au contrôle d'un organisme autorégulateur, avec code de déontologie, formations obligatoires, assurance responsabilité obligatoire et fonds d'indemnisation.

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec entend donc poursuivre ses démarches auprès des autorités gouvernementales concernées, au cours de l'année, afin d'en arriver à un encadrement des gestionnaires de copropriété, en vue d'améliorer la qualité des services et la protection des syndicats de copropriétaires et des copropriétaires. □

#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

**AKISENS**  
Gestion des risques |   



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](http://www.akisens.com)

1.844.333.7018

# LA GESTION PARASITAIRE EN COPROPRIÉTÉ, UNE APPROCHE PRÉVENTIVE GAGNANTE

L'expression « Fais des beaux dodos, pas de puces, ni de punaises », dite affectueusement avec des petites chatouilles aux enfants à l'heure du coucher, a pris une signification bien différente et moins rassurante lors des premières vagues d'épidémies de punaises de lit qui sévissaient dans les grandes villes du monde au début des années 2010.

Depuis, les citoyens et citoyennes ont appris à repérer ce minuscule envahisseur pour en limiter la propagation, non sans grands efforts de communication de la santé publique et des acteurs du milieu. Les efforts ciblés n'ont pas été élargis au sujet plus global de la gestion parasitaire. Peu de choses dans le domaine de l'habitation continuent d'inquiéter autant que la présence de parasites, de vermines et de rongeurs, surtout dans les immeubles, car les infestations se propagent comme une traînée de poudre. En copropriété, les copropriétaires, les occupants et les syndicats ont des responsabilités et des obligations particulières, déterminées par la loi. Comme toujours, faire appel à des professionnels certifiés est essentiel.

## **GESTION PARASITAIRE OU EXTERMINATION ?**

Hélène Bouchard, présidente fondatrice de MBM Gestion parasitaire et présidente de l'Association québécoise de gestion parasitaire

été la norme d'intervenir seulement en situation de crise. Bien que parfois nécessaires, l'idéal pour une communauté est d'éviter ces épisodes catastrophiques qui créent beaucoup d'anxiété chez les résidents en raison de l'urgence d'agir, des



(AQGB), explique que les mœurs et les pratiques ont évolué à vitesse grand V au cours des cinq dernières années : « L'extermination, c'est un traitement choc pour venir à bout d'une infestation déclarée. Ça a longtemps

mesures de préparation dans les logements. Une extermination coûte aussi beaucoup plus cher qu'une gestion parasitaire préventive. Par exemple, inspecter et traiter des unités d'un coup, que ce soit 6 ou 200, est

évidemment plus complexe et plus coûteux que de vérifier un réseau de contrôle une fois par mois et d'intervenir de manière ciblée quand il le faut. »

M<sup>me</sup> Bouchard compare les techniciens en gestion parasitaire à des inspecteurs : « Notre travail est de penser à ce qui pourrait se produire et d'avoir une réflexion professionnelle pour envisager et endiguer les risques potentiels. S'il y a des travaux d'aqueducs dans les rues voisines, les colonies de rats seront dérangées et remonteront à la surface ; il faut penser à des mesures pour éviter qu'ils pénètrent dans les immeubles. Autre exemple : il est impossible de penser que des rongeurs ne rentreront pas par la porte d'un garage souterrain, car le va-et-vient est constant et la porte est toujours ouverte. Il faut alors trouver les bonnes manières et les bons endroits pour installer notre réseau et les capturer afin d'éviter qu'ils ne montent aux étages supérieurs. Une fois l'inspection préliminaire complète de l'immeuble réalisée, plans à l'appui quand c'est possible, nous mettons en place un réseau de contrôle que nous vérifions une fois par mois. Comme sur une scène de crime, nous analysons le contenu des boîtes de contrôle pour exécuter, au besoin, des interventions ciblées et ponctuelles visant à éviter les infestations. De la sorte, un plan de gestion parasitaire est une approche préventive qui représente une économie substantielle en argent, en temps et en stress pour les copropriétés. »



**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

## GESTION PARASITAIRE

Pour bien comprendre à quoi s'attaquent les techniciens en gestion parasitaire, voici quelques-uns des types de parasites domestiques les plus fréquents au Québec. Si plusieurs sont inoffensifs, la plupart peuvent causer ou transmettre des maladies graves et leur présence ne doit pas être prise à la légère, qu'on les retrouve dans les parties privatives ou les parties communes.

- **Petits mammifères** : mouffettes, taupes, marmottes, rongeurs (rats, souris, mulots, écureuils) ;
- **Vermine** : insectes parasites de l'homme et des animaux (tiques, puces, punaises) ;
- **Insectes rampants** : fourmis charpentières, fourmis de pavé et fourmis pharaon, lépismes argentés (aussi appelés « poissons d'argent »), thermobies, araignées, perce-oreilles, coquerelles (aussi appelées « blattes » ou « cafards ») ;
- **Insectes volants et alimentaires, et leurs larves** : mites des vêtements, guêpes et abeilles, coléoptères (dont la coccinelle, l'attagène des tapis et le charançon du riz), mouches domestiques et mouches à fruits (ou drosophiles).

### D'OÙ VIENNENT LES PARASITES ?

Les insectes se terrent souvent où l'humidité et la moisissure sont importantes et beaucoup sont détritivores, c'est-à-dire qu'ils se nourrissent de petits débris comme les miettes, se nourrissent de miettes, d'insectes morts, d'amidon, d'adhésif, de colle pour papier peint et de produits en papier. Lorsque ces conditions sont présentes dans une partie commune ou dans une unité de copropriété, elles le sont souvent dans plusieurs d'entre elles, d'où les risques de propagation rapide, transformant un cas isolé en épidémie difficile à endiguer.

Les rongeurs recherchent surtout la chaleur et la sécurité offertes par la protection contre le monde extérieur que représente l'immeuble. Il est connu que les rongeurs peuvent être porteurs de maladies. De surcroît, ils peuvent aussi être à l'origine de la présence de vermine et d'indésirables, comme les tiques, les puces, les poux et les mites des

vêtements, en ayant transporté sur leur pelage des œufs ou des larves, ou en les ayant attirés une fois morts.

« Nos modes de vie ont bien changé depuis la pandémie et sont parfois en cause. Les coquerelles, par exemple, raffolent de la colle utilisée pour assembler les boîtes de carton. Le commerce électronique ayant connu un essor phénoménal avec le confinement, nous sommes plus à risque d'introduire des individus dans nos maisons, et vérifier les paquets avant de les rentrer est une bonne habitude. Ce qu'il faut comprendre, c'est que la présence de parasites n'est pas un signe d'insalubrité et que personne n'est à l'abri. Il faut briser les tabous et sensibiliser les gens à l'importance de la prévention et de l'identification des espèces envahissantes pour réduire les risques d'infestations, particulièrement dans les immeubles multilogements », témoigne l'experte, qui applique les meilleures pratiques internationales en gestion parasitaire.

Pour agir ou réagir rapidement et efficacement, le syndicat de copropriété doit connaître et faire respecter les obligations de chacune des parties prenantes impliquées.

### Responsabilités et obligations des copropriétaires, des occupants et des syndicats de copropriété

La responsabilité première du syndicat de copropriété est d'assurer la conservation et la sauvegarde de l'immeuble, ce qui signifie de mandater les intervenants qualifiés requis pour exécuter les travaux nécessaires, tel que stipulé à l'article 1039 du *Code civil du Québec*.

« S'il n'y a que des parties communes infestées, ou qu'elles sont la source d'une infestation dans une ou plusieurs parties

privatives, le conseil d'administration devra mandater un expert en gestion parasitaire. Ce sont les copropriétaires qui devront assumer la totalité du coût de l'intervention à travers les charges qu'ils paient au syndicat. Si le syndicat n'entretient pas adéquatement les parties communes, c'est en vertu de l'article

1077 du *Code civil du Québec*, qu'il devient responsable des dommages causés par ce manquement », peut-on lire sur le site *Condo-légal*, véritable bible de la copropriété, dont la mission est d'informer les Québécois de leurs droits et de leurs obligations en matière de copropriété.

## Conseils d'experte

- Ne touchez jamais un rongeur mort et faites immédiatement appel à un professionnel pour éviter tout risque de contamination.
- En copropriété, n'utilisez pas d'insecticides ou de pesticides chimiques domestiques, car ceux-ci peuvent aggraver la situation. En effet, la plupart des insectes de structure, dont les coquerelles, ont développé une très grande résistance chimique et pourront s'adapter aux produits domestiques, tandis que d'autres sentent le danger et se reproduisent alors plus rapidement, comme la fourmi pharaon, qui génère de nouvelles reines afin de protéger la colonie.

Hélène Bouchard



## GESTION D'INSECTES ET DE RONGEURS INVASIFS

Résidentiel · Commercial  
Industriel

Des traitements personnalisés,  
selon vos besoins

Estimation Gratuite  
Garantie écrite

514 765-9250

info@arrelleextermination.com

arrelleextermination.com 

1758, Rue Galt, Montréal, QC H4E 1J2

DEPUIS  
1987

Peu de choses dans le domaine de l'habitation continuent d'inquiéter autant que la présence de parasites, de vermines et de rongeurs, surtout dans les immeubles, car les infestations se propagent comme une traînée de poudre. **En copropriété, les copropriétaires, les occupants et les syndicats ont des responsabilités et des obligations particulières, déterminées par la loi. Comme toujours, faire appel à des professionnels certifiés est essentiel.**

« Si la présence d'insectes ou d'animaux nuisibles se limite à une partie privative, et que le reste de l'immeuble en est exempté, le conseil d'administration doit informer les copropriétaires du risque que la totalité du bâtiment soit éventuellement infestée. Rappelons que les copropriétaires et occupants sont tenus d'entretenir leur appartement de façon à éviter les infestations en prenant toutes mesures préventives ou curatives » et sont tenus d'informer le syndicat de la présence d'indésirables et des démarches entreprises pour s'en débarrasser, apprend-on aussi sur le même site. « Advenant que les copropriétaires concernés n'agissent pas pour éradiquer les intrus, le syndicat doit les mettre en demeure d'agir. Cela dit, s'ils n'agissent toujours pas, le conseil d'administration devra lui-même mandater une entreprise en gestion parasitaire, et ce, aux frais du copropriétaire négligent. À défaut de collaboration du copropriétaire concerné de donner accès à sa partie privative, le syndicat devra requérir une ordonnance d'un juge de la Cour supérieure du Québec l'enjoignant de donner accès à sa partie privative. »

## **BIEN CHOISIR SON ENTREPRISE DE GESTION PARASITAIRE**

Comme toutes celles offrant un service régulier dans une copropriété, l'entreprise spécialisée en gestion parasitaire doit être considérée comme un partenaire d'affaires à long terme. Les premières étapes de la relation d'affaires jettent les bases d'une gestion durable, efficace et satisfaisante.

« Avant d'engager une entreprise pour effectuer des travaux d'extermination, il est essentiel de demander si celle-ci et ses employés ont les qualifications requises, mais aussi si leur niveau d'expérience en la matière est adéquat. Seuls des experts en gestion parasitaire, détenteurs d'un permis délivré par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec sont habilités à traiter la totalité d'un immeuble

infesté. Il est conseillé d'établir avec eux un contrat annuel, et ce, en fonction de la taille de l'immeuble. Ces experts sauront vous conseiller, et vous proposer les méthodes et techniques les plus adéquates à votre situation », explique-t-on sur le site *Condolégal*.

Plusieurs entreprises proposent aussi des outils de communication destinés aux copropriétaires pour les informer au sujet des différents volets des plans de gestion parasitaire en place, dont les produits utilisés et les gestes simples que chacun peut poser dans sa partie privative.

Hélène Bouchard, présidente et fondatrice de la première entreprise de l'industrie à avoir obtenu la prestigieuse accréditation Green Pro au Canada, renchérit : « Les valeurs et les méthodes de travail de l'entreprise choisie sont aussi importantes que le prix, sinon plus. Ce que les syndicats doivent trouver, c'est l'entreprise qui correspond à leurs besoins et à leur vision. Posez des questions sur la formation continue, les assurances, les méthodes de travail, les produits utilisés, vérifiez que l'entreprise est membre de l'AQGP. Chez MBM Gestion parasitaire, nous privilégions la formation continue, nous répondons à toutes les questions de nos clients et nous sommes sensibles à l'environnement : l'environnement intérieur, où les gens habitent, l'environnement extérieur, composé des lieux et des aires de vie entourant l'immeuble, et l'environnement au sens large, qui doit être respecté et protégé autant que faire se peut. Si les indésirables n'ont pas leur place dans nos maisons, les en chasser ne doit pas se faire au coût de la détérioration de la nature. Cette vision s'installe lentement mais sûrement dans l'industrie, et nous sommes fières d'être des pionnières. »

En confiant un contrat à une entreprise accréditée en gestion parasitaire, qui effectue la prévention et un suivi périodique, le syndicat honore son obligation d'entretien des parties communes et de préservation de l'immeuble. 

Mise en lumière, avec Hélène Bouchard :

## LA GESTION PARASITAIRE ET L'ENTREPRISE FÉMININE EN 2023



*Hélène Bouchard, présidente fondatrice de MBM Gestion parasitaire et présidente de l'Association québécoise de la gestion parasitaire*

**Comment une femme**, artiste du milieu de la musique en nomination à l'ADISQ, en arrive-t-elle à devenir propriétaire d'une entreprise cheffe de file d'une industrie presque exclusivement masculine et présidente de son association professionnelle sectorielle ? C'est la question que nous avons posée à Hélène Bouchard. La réponse est étonnante !

### *Propos recueillis par Véronique Martel*

C'est par visioconférence que nous avons rencontré Hélène Bouchard, en voyage d'affaires à l'étranger pour un congrès. Malgré le décalage horaire, elle n'a pas hésité à accepter notre invitation : sa passion

pour son métier et son industrie de même que sa volonté de parler de la place des femmes en affaires prennent tout de suite le dessus. Ayant constaté le besoin flagrant de sensibilisation au sujet de la gestion parasitaire auprès du grand public, cette excellente communicatrice est la personne tout indiquée pour être présidente et porte-parole de l'Association québécoise de gestion parasitaire (AQGP). À ce titre, et par intérêt personnel, elle est toujours à l'affût des avancées en la matière, partout dans le monde, qui pourront contribuer à rendre le travail des techniciens et techniciennes de son industrie plus écologique, plus efficace et plus sécuritaire. Portrait inspirant d'une femme d'affaires engagée qui voit grand.

**Condoliation :** Comment et pourquoi avez-vous fait le saut d'une carrière excitante dans le milieu du spectacle à la fondation d'une entreprise en gestion parasitaire ?

**Hélène Bouchard :** « Ma carrière dans la gestion parasitaire est tout aussi excitante ! C'est mon fils cadet qui m'avait mise au défi, il y a 10 ans, de suivre la formation en gestion parasitaire avec lui. Il faut dire que mes frères travaillaient déjà dans le domaine et que mon fils cadet les accompagnait sur le terrain en emploi d'été. Pour pouvoir opérer seul, il devait suivre la formation en gestion parasitaire et m'a mise au défi de la suivre avec lui. J'ai accepté et c'est alors que j'ai réalisé deux choses. La première : la formation de base, rapide et condensée, a éveillé en moi une curiosité dont j'ignorais l'existence.

# 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** **Grand-Montréal**  
**1 855-619-6174** **450 619-6174**

**Courriel**  
**info@immoplex.com**

**Site internet**  
**www.immoplex.com**

La seconde : l'industrie est beaucoup plus vaste que ce que je pensais et je découvrais le rôle de protection du public et de santé publique de la gestion parasitaire dans le secteur commercial et industriel, par la protection des denrées alimentaires, par exemple, et de la santé, par la protection des médicaments et des équipements médicaux. Ma curiosité ouvrait la voie à une véritable passion et je voulais tout savoir et tout explorer. J'ai alors décidé de troquer mes talons hauts pour des bottes à cap d'acier et je ne reviendrais pas en arrière ! »

**Condoliation :** Vous vous êtes rapidement impliquée dans l'industrie. Qu'est-ce qui vous motive ?

**H. B. :** « C'est vrai que dès mon arrivée dans l'industrie, j'ai voulu m'impliquer. J'ai commencé par stabiliser mon entreprise familiale, et j'ai continué à suivre des formations pour approfondir ma compréhension des enjeux. Je suis un peu Dr. Dolittle, en fait : j'aime la nature et je considère qu'il faut aborder la gestion parasitaire d'un point de vue du respect de l'environnement. Ça commence par des produits non toxiques et des méthodes les moins envahissantes possible. Il faut observer, analyser, comprendre, poser des questions et réfléchir à comment faire évoluer les pratiques, comme des enquêteurs. Le réchauffement climatique, l'augmentation des voyages internationaux et l'explosion du commerce électronique sont des facteurs qui transforment les écosystèmes et les amènent à interagir davantage. Il y a des impacts sur la prolifération d'espèces parasites dans de nouveaux milieux et sur leur résistance, et donc sur notre industrie dont la mission fondamentale est d'assurer le bien-être et la sécurité des gens. Faire connaître au grand public ce service essentiel méconnu et extrêmement passionnant me motive à m'impliquer. Je siège au conseil d'administration de l'AQGP depuis huit ans, dont trois à titre de présidente. Je peux ainsi contribuer à rechercher et promouvoir les meilleures pratiques à travers le monde en développant des partenariats avec des associations canadiennes, américaines et bientôt, je l'espère, européennes. »

**Condoliation :** Quels sont les bons coups dont vous êtes particulièrement fière ?

**H. B. :** « Je dirais qu'il y a principalement trois réussites dont je suis fière, qui ont toutes trait à repousser les limites pour établir de nouveaux standards pour l'industrie et pour les gens. D'un point de vue entrepreneurial, MBM Gestion parasitaire est la première entreprise au Canada à être certifiée GreenPro. Cette certification

reconnait que notre entreprise respecte les plus hauts standards en matière de pratiques écoresponsables de gestion parasitaire. Notre travail se fait en ayant le moins d'impacts sur les écosystèmes : c'est la voie d'avenir et il faut montrer que c'est réaliste et souhaitable. La certification Entreprise féminine envoie le message aux plus grands donneurs d'ouvrage internationaux, comme les chaînes d'alimentation ou de restauration, que la propriété, la gestion et le contrôle de l'entreprise sont effectivement féminins et que l'entreprise respecte les normes les plus élevées de son industrie ; les nombreux partenaires d'affaires de WEConnect International privilégient les entreprises certifiées. Et ça donne un coup de pouce à la visibilité des femmes en affaires ! Enfin, cette année, c'est aussi 10 en 10 pour MBM Gestion parasitaire : nous avons maintenant 10 employés et nous fêtons nos 10 ans ! L'entreprise est en pleine croissance et nous sommes prêtes à continuer de vivre de notre passion : accompagner les gens dans une saine gestion parasitaire en offrant un service à la clientèle 10 sur 10 et un service technique d'avant-garde. » 

### Profil d'entreprise : MBM Gestion parasitaire

**Fondation :** 2012

**Territoire desservi :** le sud du Québec,

**dans un rayon allant de Mont-Tremblant à Sherbrooke**

**Personnel :** 10 employé.e.s

**Siège social :** Saint-Hubert

**Valeurs :** Performance, service à la clientèle, sensibilisation et préservation de l'environnement

**Mission :** Être l'alliée des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles en offrant une saine gestion parasitaire grâce à une exécution sans faille, à une qualité nettement supérieure à la moyenne et aux technologies les plus récentes disponibles sur le marché.

**Vision :** Révolutionner les méthodes de travail et revoir les produits utilisés qui sont trop toxiques et ainsi, contribuer à protéger l'environnement et la santé de tous.

**Certifications internationales :** Entreprise féminine, décernée par WEConnect International ; Quality Pro (service de qualité supérieure), décernée par la Foundation for Professional Pest Management ; GreenPro (pratiques écoresponsables), décernée par la National Pest Management Association (É.-U.).

**UNE GAMME COMPLÈTE DE SERVICES  
AINSI QU'UNE ÉQUIPE  
DÉVOUÉE ET COMPÉTENTE**

**Eau / Feu / Moisissures / Décontamination fongique**



Dégât d'eau  
Inondation



Feu et  
Fumée



Nettoyage  
écoresponsable



Analyse d'air  
et d'humidité



Intervention  
d'urgence



*Christian Harmant,  
président*

**Résidentielle et commerciale**

**Spécialiste des condominiums  
et appartements multiples**

**Service partout  
dans la région  
de Montréal !**



Certifié



**514 806-2181**

**[info@decontaminationharmant.com](mailto:info@decontaminationharmant.com)**

**[decontaminationharmant.com](http://decontaminationharmant.com)**

## DEMANDES D'INFORMATION AU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ



# QUAND LA COLLABORATION N'EST PAS TOUJOURS AU RENDEZ-VOUS

## La copropriété peut être un mode de vie agréable et pratique pour ceux qui le pratiquent, mais elle peut aussi être une source de frustration lorsque les administrateurs ne sont guère enclins à faire preuve de collaboration – et vice versa, dans le cas des copropriétaires.

**Des questions** sur la vie en copropriété qui restent sans réponse, des difficultés à consulter les registres de copropriété ou de longs délais pour obtenir les informations requises... quand la collaboration n'est pas au rendez-vous, la colère, la frustration, l'intolérance, l'irrespect et la méfiance peuvent s'installer.

Le manque de collaboration peut très souvent découler de demandes déraisonnables. D'une part, il y a les copropriétaires qui font des demandes répétées ou à la dernière minute pour consulter les registres ou obtenir des renseignements. D'autre part, ce sont parfois les administrateurs qui agissent de façon malveillante et refusent l'accès aux registres à un copropriétaire, ou sont tout simplement submergés par l'ampleur des demandes.

Si tout syndicat de copropriété doit constituer et maintenir des registres, en plus d'en permettre la consultation par les copropriétaires, il arrive que cet accès aux informations sur la copropriété ne s'effectue pas toujours de façon harmonieuse. Cela peut être particulièrement vrai lorsqu'un tiers est impliqué dans la dynamique – par exemple, dans le cas de la vente ou de l'achat d'une unité privative, ce qui ajoute des acteurs à l'équation, tels que des notaires ou des courtiers immobiliers... et d'autres demandes d'accès aux informations contenues dans les documents et le registre de la copropriété.

Les administrateurs doivent-ils respecter certaines obligations ? Peuvent-ils limiter l'accès aux informations ? Quand les demandes de renseignements aux syndicats de

copropriété sont déraisonnables, comment faciliter la collaboration ?

### **ACCÈS ET CONSULTATION DES RENSEIGNEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ**

La tâche d'un administrateur est souvent loin d'être de tout repos. De manière générale, les administrateurs sont simplement des copropriétaires qui s'impliquent bénévolement comme membre du conseil d'administration d'un syndicat de copropriété dans la gestion et l'administration du bien collectif,

encadrés par certains droits, mais surtout certaines obligations. Ce conseil d'administration est responsable, entre autres, de la gestion de la copropriété, y compris de la prise de décisions importantes et de la communication avec les copropriétaires. L'administrateur est aussi tenu de gérer les affaires de la copropriété à l'intérieur de délais raisonnables.

Il peut donc arriver que les copropriétaires aient besoin d'obtenir des informations de la part des administrateurs, par exemple pour connaître les décisions prises ou les actions entreprises, ou à des fins de vérification diligente dans un contexte de vente ou d'achat d'une copropriété divisée. Les droits et les moyens d'obtenir ces informations sont ici importants.

### Les documents énoncés sous l'article 1070 du C.c.Q. incluent :

- le registre des copropriétaires,
- les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration,
- la déclaration de copropriété,
- la copie du plan cadastral,
- les plans et les spécifications de l'immeuble,
- tous les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

### Les documents énoncés sous l'article 1087 du C.c.Q. incluent :

- le bilan financier du syndicat,
- l'état des dettes et des créances du syndicat,
- l'état des résultats de l'exercice écoulé,
- le budget prévisionnel
- toute proposition de modification à la déclaration de copropriété,
- les renseignements de tout contrat proposé et de tout travail projeté.



**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

Tout d'abord, il est utile de savoir que les administrateurs ont l'obligation légale de fournir aux copropriétaires toute information pertinente sur la gestion de la copropriété (art. 342, C.c.Q., ou Code civil du Québec), et de conserver les documents relatifs à la déclaration de copropriété et de les rendre disponibles pour consultation par les copropriétaires. Cette obligation précise que les administrateurs doivent rendre compte de leur gestion et fournir aux copropriétaires tous les documents et tous les renseignements nécessaires. Tous les documents disponibles pour consultation par les copropriétaires sont ceux visés par les articles 1070 et 1087 du C.c.Q.

Si ces documents sont la propriété du syndicat, cela ne signifie pas que le registre soit accessible à tout moment et en tout lieu. En pratique, cependant, cela signifie que les copropriétaires peuvent demander des informations aux administrateurs à tout moment, par exemple en envoyant une demande écrite ou en posant des questions lors d'une assemblée générale. Les administrateurs sont tenus de répondre dans les meilleurs délais et de manière complète et précise, et de permettre la consultation du registre et des documents à des heures raisonnables et selon les modalités prévues au règlement de l'immeuble. Une fois la demande reçue, le syndicat de copropriété dispose d'un délai de 15 jours pour répondre et fournir les documents et les informations demandés.

Pour mieux aider ses membres, le conseil d'administration peut adopter un règlement qui restreint la consultation du registre ou qui exige de prendre rendez-vous. Toutefois, cette condition ne doit pas priver le copropriétaire de son droit d'accès au registre. Il est important de noter que les administrateurs peuvent refuser de divulguer certaines informations, par exemple si elles sont confidentielles ou si leur divulgation pourrait porter atteinte aux intérêts de la copropriété. Les administrateurs doivent cependant expliquer les raisons de leur refus.

Si un copropriétaire estime que les administrateurs ne fournissent pas les informations demandées ou qu'ils ne respectent pas leurs obligations légales, il peut prendre des mesures pour faire valoir ses droits, par exemple en demandant l'aide d'un avocat.

### **QUAND LES DEMANDES VIENNENT DE L'EXTÉRIEUR... ET SONT EXCESSIVES**

En cas de vente ou d'achat d'une copropriété divisée, des vérifications usuelles seront effectuées par le promettant acheteur - une personne ayant signé une offre d'achat -, le courtier ou le notaire qui le représente pour bien analyser la situation de la copropriété en vue



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



**NOTRE EXPERIENCE  
 À VOTRE SERVICE**

**HÉLÈNE WOODS MBA ADM**

Bureau 1417, 200 de Gaspé  
 Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1E6  
 ☎ : (514) 616-6226  
 info@gestaconseil.com



**Simon Beauchemin**

B.A.A., É.A., Associé  
 sbeauchemin@pcgcarmon.com

T 514.365.6664, poste 205  
 C 514.944.3950  
 F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,  
 BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2  
**www.pcgcarmon.com**

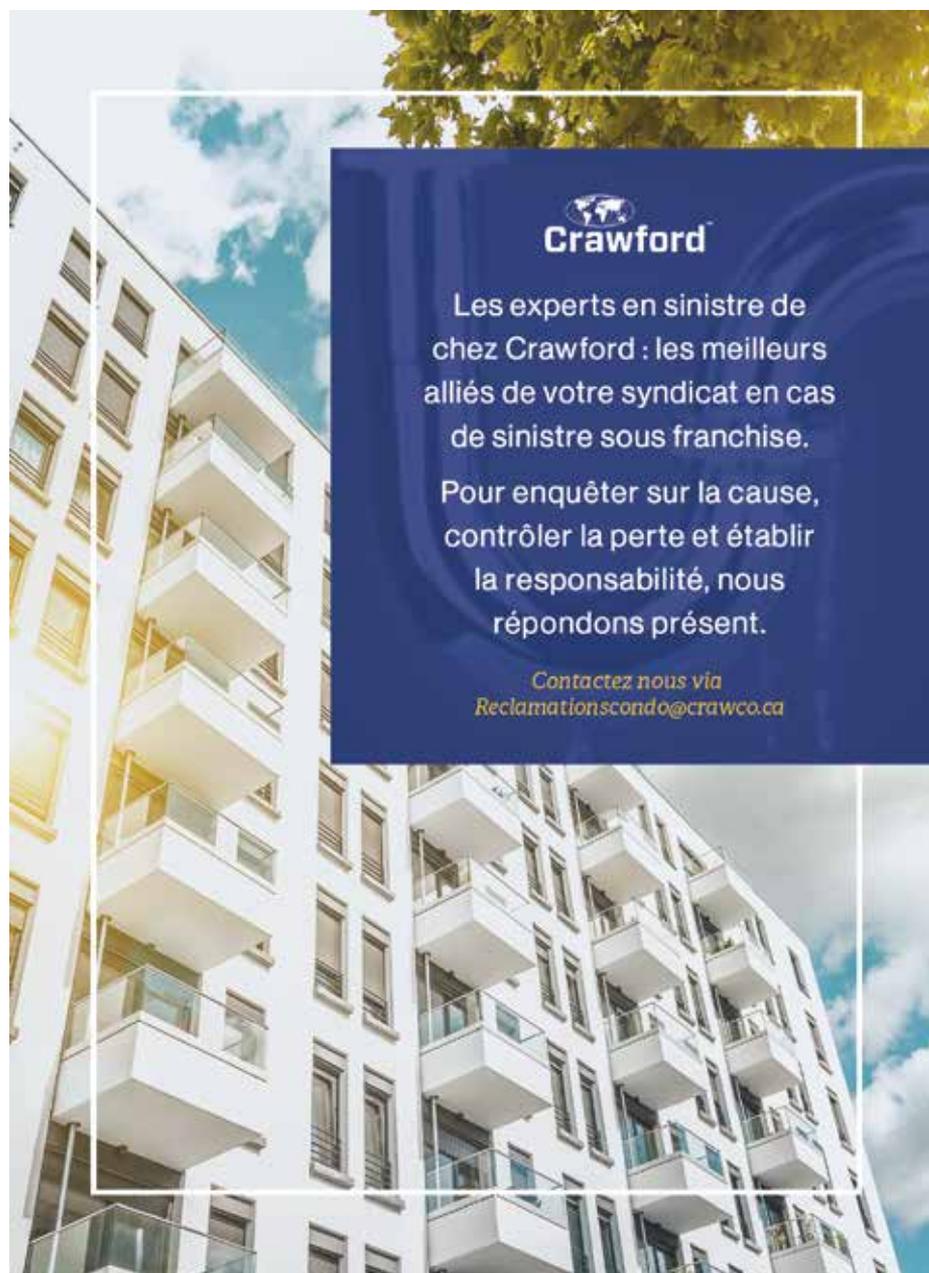
de l'achat. La loi prévoit d'ailleurs qu'un promettant acheteur peut demander au syndicat de lui fournir « les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé ». Ce dernier peut adresser sa demande directement au syndicat de copropriété. Le copropriétaire vendeur recevra également les informations transmises à l'acheteur.

Dans ce contexte, les demandes peuvent sembler venir de toutes parts, répétitives ou contraignantes quant aux délais demandés. Tant les courtiers que les notaires peuvent procéder à certaines vérifications relatives à la copropriété, notamment en envoyant des questionnaires aux administrateurs du syndicat concernant les informations requises par leur domaine respectif. Le courtier utilisera notamment le formulaire *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP), conçu par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), pour obtenir plusieurs renseignements sur l'immeuble. Bien que ces professionnels jouent un rôle important dans les transactions immobilières, ils peuvent parfois exiger des choses qui vont au-delà de leur rôle et de leurs responsabilités.

Ainsi, l'un des plus grands défis auxquels les administrateurs de copropriété font face est le temps qu'ils consacrent à répondre à ces demandes déraisonnables. Elles peuvent être très complexes et prendre beaucoup de temps pour être traitées, ce qui peut causer des retards importants dans les transactions immobilières. Elles peuvent inclure des exigences pour des informations inutiles ou déjà disponibles, des demandes de changements de document de copropriété sans justification valable, et des exigences pour des délais de réponse extrêmement courts. Les adminis-

trateurs de copropriété sont souvent laissés sans le temps nécessaire pour traiter les demandes de manière adéquate, ce qui peut entraîner des erreurs et des retards dans les transactions immobilières.

Il est important de noter que les administrateurs de copropriété ne sont pas tenus de répondre aux demandes déraisonnables de notaires et de courtiers. Cependant, ils peuvent choisir de le faire pour aider à faciliter les transactions immobilières et maintenir une bonne relation avec les professionnels concernés. Toutefois, il est tout aussi important que certaines informations soient disponibles le plus tôt possible dans les transactions touchant les copropriétés.



  
**Crawford**

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](mailto:Reclamationscondo@crowco.ca)

À cet égard, en plus des informations provenant du copropriétaire vendeur, la législation oblige le syndicat à remettre, au promettant acheteur, tous les documents ou les renseignements qui lui permettront d'acquérir la propriété en toute connaissance de cause. Cette obligation est précisée à l'article 1068.2 du C.c.Q., introduit dans le C.c.Q. par le projet de loi 16. En outre, le syndicat doit montrer au propriétaire vendeur les documents ou les informations qu'il a fournis au promoteur acheteur pour garantir que toutes les parties disposent des mêmes informations et, ainsi, assurer une transaction transparente à l'avantage de tous.

Pour minimiser les demandes excessives, les administrateurs de copropriété peuvent prendre certaines mesures. Ils peuvent, par exemple, établir des politiques claires pour les demandes de renseignements, fournir des instructions claires sur les documents nécessaires pour les transactions immobilières, et travailler en étroite collaboration avec les notaires et les courtiers pour éviter les retards inutiles.

D'un autre côté, certains gestionnaires de copropriété peuvent se montrer peu collaboratifs en ne répondant qu'au minimum d'informations, en invoquant la confidentialité, par exemple. Il serait propice d'exiger, dans l'offre d'achat, que le copropriétaire vendeur s'engage à fournir toutes les informations pertinentes pour permettre une vérification diligente en bonne et due forme.

En fin de compte, les demandes déraisonnables peuvent être frustrantes pour les administrateurs de copropriété. Ces derniers peuvent cependant adopter des mesures pour les minimiser, et permettre de faciliter la communication et le partage de l'information, entre autres par des règles simples et efficaces. En travaillant ensemble, les syndicats, les copropriétaires et les professionnels peuvent faciliter les transactions immobilières, fournir un service de qualité aux propriétaires, et encourager la coopération... ce qui peut faire une grande différence dans l'harmonie qui régnera dans l'immeuble. 

## 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

# 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 :  

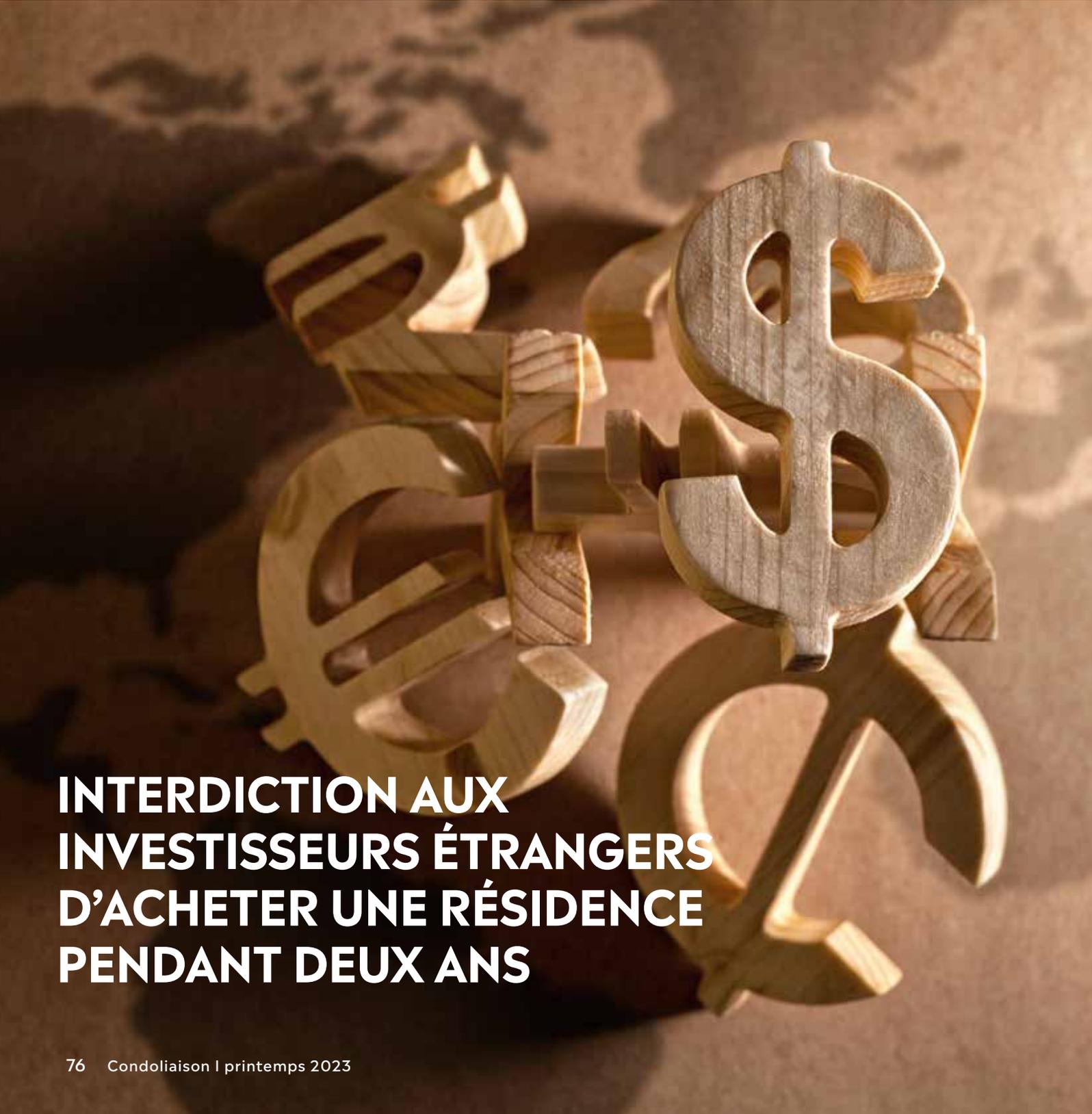


Demandez une soumission

[water-protec.com](http://water-protec.com)



**Comprendre la Loi sur l'interdiction  
d'achat d'immeubles résidentiels  
par des non-Canadiens**



**INTERDICTION AUX  
INVESTISSEURS ÉTRANGERS  
D'ACHETER UNE RÉSIDENCE  
PENDANT DEUX ANS**

Devant une surchauffe immobilière exacerbée par la pandémie de COVID-19, le gouvernement du Canada adoptait, le 23 juin 2022, la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, dans le but de restreindre cette surchauffe, en interdisant à des investisseurs non canadiens d'influencer le marché immobilier résidentiel, pour une période de deux ans

Le Canada connaît actuellement une pénurie de logements, en particulier dans les grandes villes comme Toronto, Vancouver et Montréal - les deux tiers des logements manquants se trouveraient en Ontario et en Colombie-Britannique, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)<sup>1</sup>, « deux provinces ayant composé avec d'importantes baisses d'abordabilité au cours des dernières années. Une offre supplémentaire serait également nécessaire au Québec, car l'abordabilité y a considérablement diminué ces dernières années. » Au moins 3,5 millions de nouveaux logements devraient être construits d'ici 2030 pour espérer un retour à l'abordabilité<sup>2</sup>.

Le Québec n'échappe donc pas à ce phénomène, où la situation est particulièrement préoccupante à Montréal et dans les grands centres. Le manque de logements et l'inflation y ont entraîné une hausse importante des prix des loyers - sans parler du drame humain vécu par de nombreux ménages...

Ce manque de logements est attribuable à plusieurs facteurs, notamment la croissance démographique des villes, avec leurs efforts de densification, la hausse des prix de l'immobilier et la baisse de la construction de logements neufs. La situation immobilière actuelle a également été exacerbée par la pandémie de COVID-19, qui a entraîné une augmentation de la demande de logements, alors que de nombreux travailleurs passaient plus de temps à la maison.

## 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](mailto:info@hpdg.ca) / [www.hpdg.ca](http://www.hpdg.ca)

405, Avenue Ogilvy, bureau 106  
Montréal, Qc  
H3N 1M3

## MARCHÉ IMMOBILIER

Pour contrer en partie cette situation intenable, le gouvernement canadien a adopté cette loi, qui vise à protéger et à stabiliser le marché immobilier canadien, à soutenir les citoyens dans leur lutte pour accéder à la propriété, et à stimuler l'économie, en s'assurant que le marché soit réservé aux investisseurs locaux. Si le Canada est considéré comme l'un des pays les plus accueillants au monde, cela sera moins évident au cours des deux prochaines années, du moins pour les non-Canadiens désirant acheter une propriété immobilière.

Alors, qu'en est-il de cette *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* ? À quelles formes de propriété s'applique-t-elle ? Y a-t-il des exceptions ? *Condoliation* vous propose un survol de cette nouvelle législation.

### UNE MESURE POUR PROTÉGER LE MARCHÉ IMMOBILIER CANADIEN

Parmi les mesures annoncées dans le budget 2022 du gouvernement fédéral, la nouvelle législation vise à résoudre les problèmes d'abordabilité du logement à l'échelle du pays, « afin que les logements appartiennent à la population, et non à des investisseurs étrangers ».

Adoptée par le Parlement le 23 juin 2022, la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, pour une période de deux ans. Ainsi, toutes les règles qu'elle prévoit seront applicables du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### QUI EST CONCERNÉ PAR CETTE LOI ?

Pour les deux prochaines années, les personnes qui ne sont pas des citoyens canadiens ou des résidents permanents ne pourront plus acquérir une propriété résidentielle au Canada, incluant un logement en copropriété.

Des exceptions sont toutefois prévues, notamment les personnes qui détiennent un permis de travail temporaire, les demandeurs du statut de réfugié, ainsi que les étudiants étrangers, qui peuvent en être exemptés, s'ils répondent à certains critères.

Par ailleurs, un non-Canadien ayant conclu une promesse d'achat ou de vente avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'est pas visé par l'interdiction, même si le contrat de vente de l'immeuble résidentiel est signé pendant la période d'interdiction de deux ans. Un jugement déclaratoire de la Cour supérieure du Québec a statué en ce sens, le 31 janvier dernier.

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



450 430-3663 | 1 877 304-3660 | [www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)

Résidentiel / Commercial / Industriel



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



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



**BOUDRIAS**  
ÉVALUATION

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

450 394.3533 

SOUSSION EN LIGNE > [BOUDRIASEVALUATION.COM](http://BOUDRIASEVALUATION.COM)  
13, RUE BABY, JOLIETTE (QUÉBEC) J6E 2V4 | [INFO@BOUDRIASEVALUATION.COM](mailto:INFO@BOUDRIASEVALUATION.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](mailto:davidmenasse@epgcondo.com) [www.epgcondo.com](http://www.epgcondo.com)

## **Le gouvernement fédéral imposera une amende de 10 000 \$ aux non-Canadiens qui achètent une propriété résidentielle en violation de l'interdiction, ainsi qu'à toute personne qui participe à la transaction.**

### **LES CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT**

À noter que le non-respect de l'interdiction n'invalidera pas automatiquement la transaction. Si un tribunal conclut qu'un non-Canadien a enfreint la loi, il pourrait ordonner la vente du logement en copropriété ou de l'immeuble résidentiel, de la manière et selon les conditions prévues par le règlement.

Cette loi rend également responsable toute personne qui dirige, autorise, consent ou participe à la commission de l'infraction, par une société ou une autre entité. Ainsi, les dirigeants, les administrateurs, les agents, les cadres et les gestionnaires peuvent être poursuivis et condamnés pour des infractions commises au nom de la société.

---

L'interdiction aux investisseurs étrangers d'acquérir un immeuble résidentiel est une mesure qui aura sans aucun doute des conséquences. Le gouvernement souhaite, avec cette mesure, stabiliser les prix de l'immobilier et rendre l'achat de la propriété plus accessible pour les citoyens canadiens. Cependant, il est encore trop tôt pour savoir ce que seront les effets à long terme de cette nouvelle législation.

Dans tous les cas, toute personne désirant vendre une propriété résidentielle devra être vigilante, et, dans certaines circonstances, consulter un professionnel (courtier immobilier, avocat, notaire), qui pourra vérifier si la loi risque de s'appliquer à la transaction envisagée, compte tenu des pénalités qu'elle comporte. ▣



### **Interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens pendant deux ans**

**La nouvelle loi canadienne s'applique aussi aux entreprises commerciales étrangères, ou autres entités juridiques, tout comme aux gens qui ne sont pas des citoyens canadiens ou des résidents permanents.**

#### **Les types de propriétés visées**

- Les maisons individuelles, les maisons jumelées ou les maisons en rangée
- Les copropriétés divisées et indivises
- Les immeubles d'au plus trois logements

#### **Les exceptions**

- Une personne non canadienne qui détient un permis de travail
- Une personne non canadienne dont le conjoint ou la conjointe est résident
- Les demandeurs du statut de réfugié et les étudiants étrangers

#### **Ne sont pas concernés par la loi**

- Les immeubles commerciaux
- Les immeubles de plus de trois unités (quadruplex et plus)
- Les terrains vacants



## **LES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**UN OUTIL  
IMPORTANT  
DANS LA GESTION  
DE L'IMMEUBLE**

## Les procès-verbaux en copropriété sont des documents dans lesquels sont consignées les décisions prises lors des assemblées de copropriétaires et des réunions de conseil d'administration.

Ils jouent donc un rôle essentiel dans la gestion d'une copropriété, puisqu'ils attestent du déroulement de ces assemblées et de ces réunions, permettant d'en établir la validité. Ils permettent de veiller à ce que l'assemblée de copropriétaires ou la réunion du conseil d'administration se soit tenue conformément aux règles. La loi exige désormais qu'ils soient rédigés en français (article 1070.11 du Code civil du Québec).

Les procès-verbaux garantissent entre autres que les délibérations sont conservées par écrit, ainsi que les résultats de chaque vote, afin que tout copropriétaire ou administrateur puisse les consulter ultérieurement. Compte tenu de son importance, un procès-verbal doit respecter certaines règles, notamment en ce qui concerne son contenu, sa transmission, sa conservation et son accessibilité. Il possède également une certaine force probante.

### LES BASES DU PROCÈS-VERBAL EN COPROPRIÉTÉ

Lorsque la déclaration de copropriété contient des indications concernant le contenu ou la forme du procès-verbal, celles-ci doivent être suivies, que ce soit par rapport à sa rédaction, à sa signature, à sa transmission aux copropriétaires, à sa conservation au registre ou à son accessibilité.

À noter qu'un procès-verbal n'est pas une transcription de tous les propos (*verbatim*) tenus lors de la réunion ou de l'assemblée ; il doit toutefois permettre de comprendre la nature de la discussion. L'important est de rapporter brièvement et de façon claire les sujets de discussion ou les résolutions, et les motifs qui appuient l'adoption d'une décision ou son rejet, selon le cas, en plus d'indiquer les résultats des votes.

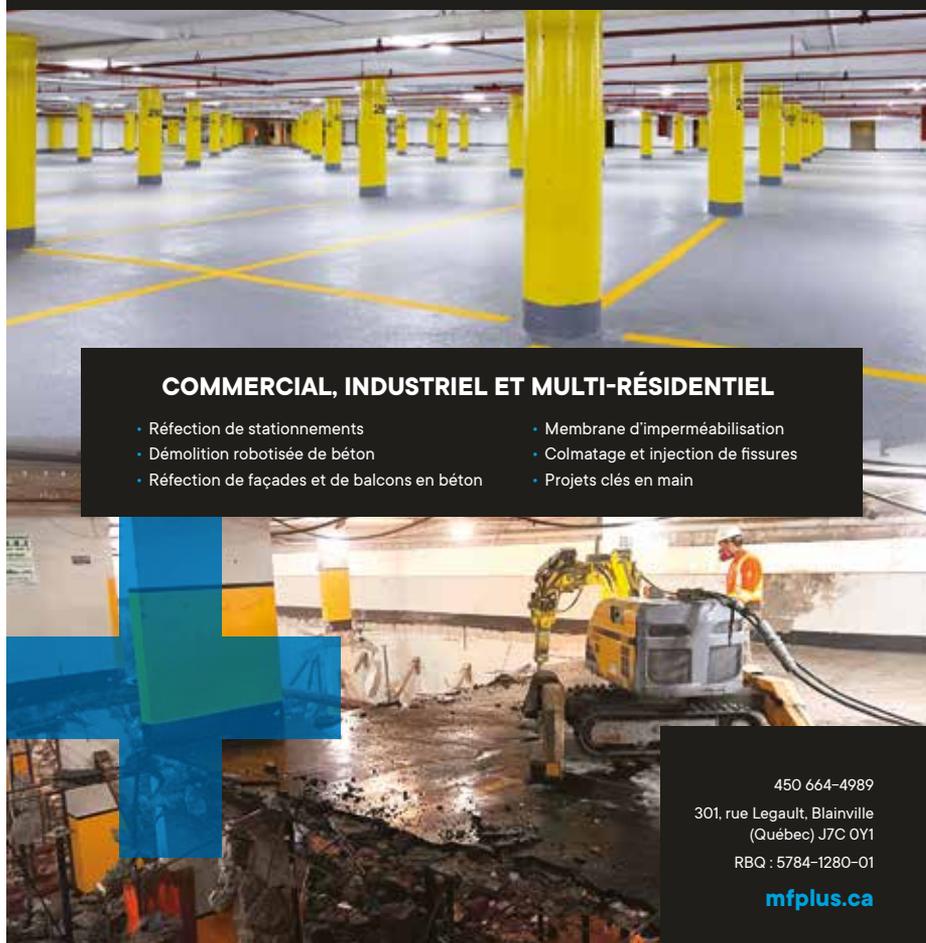
De façon générale, c'est le secrétaire d'assemblée qui note les informations pertinentes, de manière objective, et qui signe le procès-verbal.

La loi impose au syndicat de communiquer les procès-verbaux aux copropriétaires, au plus tard 30 jours après la tenue de l'assemblée de copropriétaires (article 1102.1 du C.c.Q.) ou d'une réunion du conseil d'administration (article 1086.1 du C.c.Q.).



## RÉFECTION DE BÉTON

STATIONNEMENTS, BALCONS ET PLUS!



### COMMERCIAL, INDUSTRIEL ET MULTI-RÉSIDENTIEL

- Réfection de stationnements
- Démolition robotisée de béton
- Réfection de façades et de balcons en béton
- Membrane d'imperméabilisation
- Colmatage et injection de fissures
- Projets clés en main

450 664-4989  
301, rue Legault, Blainville  
(Québec) J7C 0Y1  
RBQ : 5784-1280-01

[mfplus.ca](http://mfplus.ca)

## Assemblée des copropriétaires

Pour une assemblée de copropriétaires, le procès-verbal doit être rédigé de manière claire et précise, en français. Il doit refléter fidèlement les décisions prises. Il indique également le lieu, la date de la rencontre, le quorum obtenu et les décisions prises, avec les résultats des votes.

### Contenu du procès-verbal d'assemblée

- Nom du syndicat
- Type d'assemblée (annuelle ou extraordinaire en présence, virtuelle ou hybride)
- Date et lieu de l'assemblée
- Heure de début de l'assemblée
- Nombre de copropriétaires présents ou représentés, le nombre de voix qu'ils représentent et le nombre de voix habiles à voter
- Nom des personnes invitées sur demande du conseil d'administration
- Nom des officiers d'assemblée et mode de nomination
- Points de discussion de l'ordre du jour
- Points ajoutés à l'ordre du jour à la suite de l'envoi de l'avis de convocation
- Nom des auteurs des propositions faites pendant l'assemblée et des personnes appuyant ces propositions, le cas échéant
- Texte intégral des résolutions soumises au vote
- Mode de scrutin
- Résultats du vote
- Dans le cas d'un vote secret, bien détailler le nombre de voix présentes ou représentées au moment du vote et le nombre de voix en faveur, contre ou s'abstenant, ainsi que le nombre de voix absentes, si requis
- Heure de fin de l'assemblée
- Noms des signataires et signatures

Les copropriétaires disposent d'un délai de 90 jours, à la suite d'une assemblée de copropriétaires (article 1103 du C.c.Q.) ou d'une réunion du conseil d'administration (article 1086.2 du C.c.Q.), pour demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier

## Conseil d'administration

Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration suivent sensiblement les mêmes règles, mais leur contenu diffère, pour correspondre à ce type de rencontre.

### Contenu du procès-verbal d'une réunion du conseil d'administration

- Nom du syndicat
- Date et lieu de la réunion
- Heure de début de la réunion
- Nom des administrateurs présents
- Nom des personnes invitées sur demande du conseil d'administration
- Points de l'ordre du jour
- Nom des auteurs des propositions faites pendant la réunion et des personnes qui ont appuyé ces propositions, le cas échéant
- Texte intégral des résolutions soumises au vote
- Résultat du vote
- Dissidences exprimées par un ou certains administrateurs
- Dénonciation d'intérêt, le cas échéant
- Heure de fin de la réunion
- Nom et qualité des personnes qui signent le procès-verbal

Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration doivent également être conservés au registre de la copropriété

une décision, par exemple si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. Le délai de 90 jours est un délai strict de déchéance, après quoi il n'est plus possible de contester une décision de l'assemblée de

copropriétaires. Dans le cas d'une assemblée de copropriétaires, l'article 1103 du C.c.Q. ajoute un motif additionnel, à savoir si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

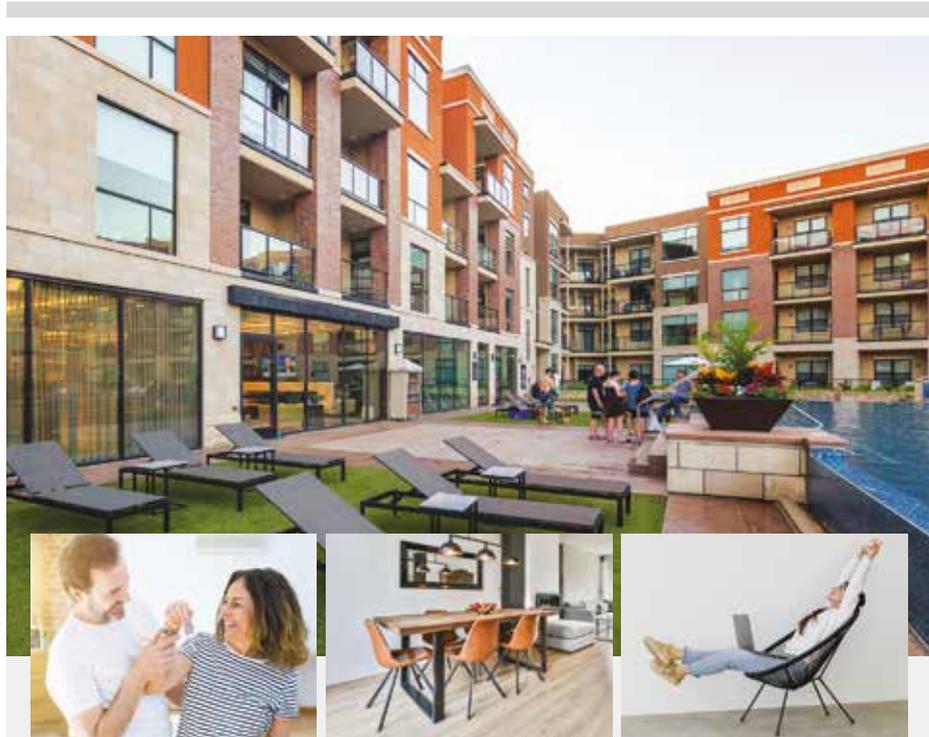
Les procès-verbaux originaux sont conservés au registre de la copropriété et sont à la disposition des copropriétaires, qui peuvent les consulter et en obtenir copie, moyennant des frais raisonnables (articles 1070 et 1070.1 du C.c.Q.).

### PEUT-ON MODIFIER UN PROCÈS-VERBAL ?

Il peut arriver que des erreurs ou des omissions se glissent, lors de la rédaction d'un procès-verbal. Ainsi, un copropriétaire pourrait souligner, par exemple lors de l'assemblée de copropriétaires suivante, une erreur dans un procès-verbal, soit une coquille, une omission involontaire, une inexactitude factuelle, un texte incomplet, une faute d'inattention. Il s'agit toutefois d'un exercice périlleux. Tout d'abord, l'inexactitude doit être clairement démontrée. De plus, outre une évidence, telle une erreur matérielle (par exemple, une erreur dans le nom d'un copropriétaire), on voit difficilement comment un copropriétaire absent lors d'une assemblée pourrait prétendre que le procès-verbal qui s'y rapporte contient des erreurs ou des omissions. Enfin, on ne peut pas, par ce moyen, modifier ultérieurement une décision valablement prise par l'assemblée.

Pour modifier un procès-verbal, il faut démontrer que ce dernier est effectivement incorrect. Lorsque c'est le cas, le président de l'assemblée peut procéder aux corrections nécessaires, par exemple une erreur matérielle. Toutefois, la rectification ne pourrait pas modifier une décision valablement prise par l'assemblée de copropriétaires. La contestation d'une décision de l'assemblée doit nécessairement passer par le recours prévu à l'article 1103 du C.c.Q.

Pour en apprendre davantage ou pour télécharger des modèles de procès-verbaux pour les assemblées de copropriétaires ou les réunions du conseil d'administration, visitez la section « Trousse à outils » sous l'onglet « Documentation » du site du RGCQ. [▣](#)



## Vous désirez mettre en location votre condo?

Louez votre unité en toute paix d'esprit.

Octave société immobilière déploie plusieurs stratégies afin de trouver le locataire parfait qui vivra en harmonie avec vos voisins copropriétaires.

Service clé en main ou sur-mesure, c'est selon votre besoin.

Le condo locatif, c'est notre spécialité.

Visitez notre site Web pour découvrir l'étendue des services que nous offrons dans la grande région de Québec et le Grand Montréal

**si octave.com**

o c t a v e

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

# ANNULER UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES



**Les irrégularités constatées lors d'une assemblée des copropriétaires ne rendent pas les décisions prises inexistantes, mais annulables.**

**En conséquence**, le copropriétaire qui entend se prévaloir de l'irrégularité d'une décision doit entreprendre un recours judiciaire, conformément à l'article 1103 du *Code civil du Québec*. Voulant favoriser la stabilité des décisions prises par l'assemblée, le législateur ne permet d'intenter un tel recours que dans certaines circonstances. C'est ainsi que tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée des copropriétaires si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

## LES CAUSES D'ANNULATION OU DE MODIFICATION

Un copropriétaire peut ainsi engager un recours judiciaire pour faire sanctionner notamment des excès de la majorité des copropriétaires et demander l'annulation d'une décision prise par une assemblée de copropriétaires. Les causes permettant l'intervention du tribunal sont les suivantes :

- La partialité d'une décision ;
- L'intention de nuire aux copropriétaires ;
- Le mépris des droits des copropriétaires ;
- Une erreur dans le calcul des voix.
- La partialité d'une décision

Une décision de l'assemblée de copropriétaires est considérée comme partielle lorsqu'elle est prise au mépris de l'équité, de l'objectivité ou de l'intérêt collectif, par exemple elle favorise ou défavorise indûment un ou plusieurs copropriétaires. Ce type de décision peut ainsi être sanctionnée lorsque

seul un nombre restreint de copropriétaires en tire avantage, alors qu'aucun élément objectif ne peut la justifier.

## L'INTENTION DE NUIRE AUX COPROPRIÉTAIRES

L'intention de nuire constitue, en droit, le sommet de l'échelle des fautes qui peuvent être reprochées aux copropriétaires en assemblée, car elle comporte une connotation de mauvaise foi. Elle consiste, pour l'assemblée des copropriétaires, à user de ses droits sans avantage pour le syndicat et dans l'intention de nuire aux droits individuels des copropriétaires ou, à tout le moins, dans un but contraire à l'intérêt collectif.

## LE MÉPRIS DES DROITS DES COPROPRIÉTAIRES

Les termes « mépris des droits des » couvrent une large gamme de cas d'espèce. En voici une liste non exhaustive :

- L'absence de documents obligatoires devant accompagner l'avis de convocation et pour lesquels l'assemblée devra délibérer (par ex. un projet de modification à la déclaration de copropriété) ;
- Un ordre du jour trop vaguement libellé ;
- Une décision prise alors qu'elle ne figurait pas à l'ordre du jour ;
- La non-désignation d'un président d'assemblée en début d'assemblée ;
- La délibération de l'assemblée avant la nomination du président d'assemblée ;
- L'exclusion injustifiée d'un copropriétaire de l'assemblée ;
- Une décision votée à une majorité erronée.

Cependant, un trop grand formalisme entourant certaines règles de procédure pourrait occasionner une prolifération de recours en annulation de décision d'assemblée. C'est pour quoi il appartient au tribunal d'évaluer les conséquences d'un vice procédural sur l'expression du vote formulé par la majorité.

## UNE ERREUR DANS LE CALCUL DES VOIX

Il doit être tenu compte dans le calcul des voix de la règle énoncée à l'article 1090 du *Code civil du Québec* qui stipule ce qui suit : « Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction ». Ce nombre de voix est lié à la part du droit de propriété qu'il détient dans l'immeuble. De plus, il faut savoir que certaines règles particulières prévues au *Code civil du Québec* ont pour objet d'atténuer ce principe général. Ainsi, une décision peut être viciée si l'on n'a pas pris compte de :

- La répartition des voix des copropriétaires établie dans la déclaration de copropriété (Acte constitutif de copropriété) ;
- L'absence de droits de vote rattachés à la fraction dont le syndicat est propriétaire [ p. ex. ] : l'appartement du concierge) ;
- La réduction du droit de vote du promoteur et ses ayants cause dans une copropriété comptant cinq fractions ou plus;
- La suspension des droits de vote d'un copropriétaire qui n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois;
- La réduction du droit de vote du copropriétaire majoritaire dans une copropriété comptant moins de cinq fractions ;
- L'absence d'un copropriétaire alors que la feuille de présence indiquait erronément qu'il était présent.

Toutefois, il est parfaitement inutile d'engager un recours en annulation contre le syndicat des copropriétaires lorsqu'une décision est prise en méconnaissance du droit de vote d'un copropriétaire, dès lors que celui-ci, s'il avait été correctement comptabilisé n'aurait pas changé l'issue de la délibération.

## LE RECOURS ET LE TRIBUNAL COMPÉTENT

Une demande en nullité ou en modification constitue le recours judiciaire afin que soit déclarée nulle une décision prise par l'assemblée des copropriétaires ou encore pour qu'elle soit modifiée. Elle sera traitée par un juge de la Cour supérieure du Québec. Une telle procédure devra être préparée et déposée au tribunal par tout copropriétaire qui subit un préjudice ou son avocat. Il appartient au copropriétaire de faire la preuve de ses prétentions.



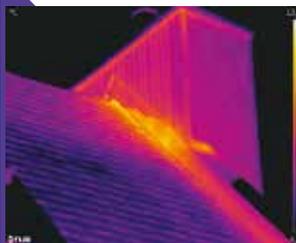
## INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

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

### SERVICES DE THERMOGRAPHIE ET D'INSPECTION par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Inspection de façades  
Inspection de toiture • Inspection intérieure  
Détection d'eau dans les revêtements  
Inspection d'équipements électriques pour assurance

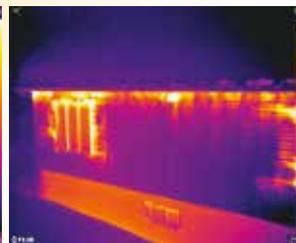
## VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des pertes de chaleur



Détection des fuites d'air

Experts en thermographie et Maitres Inspecteurs

514-718-8440  
819-631-1010

admin@inspection-eb.com  
www.inspection-eb.com

### LE POUVOIR D'INTERVENTION DU TRIBUNAL

L'article 1103 du *Code civil du Québec* a été modifié, en décembre 2019, par le Projet de loi 16 et son entrée en vigueur le 10 janvier 2020. Le tribunal peut désormais non seulement annuler, mais aussi, exceptionnellement, modifier une décision de l'assemblée des copropriétaires qui a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix. Ce pouvoir devrait toutefois s'exercer avec prudence et parcimonie. Le juge ne pourrait dès lors opérer qu'un contrôle marginal et ne pourrait substituer sa propre appréciation de l'opportunité de la décision prise par les copropriétaires en assemblée. Ce n'est que dans des cas d'erreur manifeste (par ex. un mauvais décompte des voix a eu comme conséquence de rejeter une résolution qui aurait dû être adoptée, n'eût été cette erreur) ou une décision jugée abusive qu'il pourra substituer son appréciation à celle de l'assemblée des copropriétaires quant à l'opportunité d'une décision.

### LE DÉLAI POUR AGIR (DE DÉCHÉANCE)

La demande en nullité d'une décision d'assemblée doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 90 jours de la date de l'assemblée. De manière plus précise, ce délai commencera à courir à compter du lendemain du jour de l'assemblée des copropriétaires. Une fois le délai expiré, plus aucun recours n'est possible, même si des motifs de contestation se révèlent ulté-

rieurement. Ainsi une décision manifestement irrégulière deviendra en quelque sorte régulière, et sera applicable à tous.

### LES LIMITES AU RECOURS

Le recours prévu à l'article 1103 du *Code civil du Québec* n'autorise pas un copropriétaire à remettre en question le bien-fondé d'une décision de l'assemblée des copropriétaires; elle vise plutôt à remédier aux situations prévues à cet article. Il est de plus inutile d'engager un recours judiciaire contre le syndicat lorsqu'une décision est prise sans tenir compte des droits de vote d'un copropriétaire, dès lors que ceux-ci, s'ils avaient été correctement comptabilisés, n'auraient pas changé l'issue de la délibération.

### LE RISQUE ASSOCIÉ AU RECOURS

L'article 1103 du *Code civil du Québec*, troisième alinéa, permet au tribunal, lorsqu'il rejette un tel recours, de condamner le copropriétaire demandeur à des dommages-intérêts s'il juge que le recours était futile ou vexatoire. Si le tribunal conclut que le recours entrepris par le copropriétaire constitue un cas flagrant d'acte de procédure abusif, celui-ci pourrait devoir indemniser le syndicat. Outre les frais de justice, le copropriétaire pourrait être tenu de payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice que le syndicat a subi, notamment pour le compenser des honoraires extrajudiciaires et des débours que celui-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, des dommages-intérêts punitifs. □



#### BON À SAVOIR!

Une erreur purement matérielle dans la rédaction du procès-verbal n'affecte pas la validité des décisions prises lors de l'assemblée des copropriétaires, dès lors qu'elle n'a pas d'incidence sur les votes, dont les résultats ont été correctement retranscrits.



#### À RETENIR

Une simple mise en demeure est insuffisante, car la contestation d'une décision votée ne peut se faire que par le dépôt d'une procédure judiciaire, dans les 90 jours de la date de l'assemblée. Passé ce délai, même une décision manifestement irrégulière deviendra en quelque sorte régulière, et sera applicable à tous.



#### ATTENTION!

Le syndicat peut introduire une demande reconventionnelle (un moyen de défense) contre l'action du copropriétaire si son action est futile et vexatoire. Il pourra dès lors requérir des dommages-intérêts.

UNE COLLABORATION



Consultants pour les Administrateurs  
Copropriétaires et Promoteurs

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

514 239.3536

 [info@cgconseil.ca](mailto:info@cgconseil.ca)

**Condo Groupe Conseil**

LA COPROPRIÉTÉ EN SANTÉ

**CONDO GROUPE CONSEIL snc**  
CONSULTANTS EN COPROPRIÉTÉ

Présidence d'assemblée / Règlements d'immeuble - Clause pénale  
Fluently bilingual



## L'ÉQUIPE DU RGCQ S'AGRANDIT

L'AVOCATE  
**Cécile Pilarski**  
EST NOMMÉE DIRECTRICE  
DES AFFAIRES JURIDIQUES



Dans un environnement juridique en mutation et un contexte économique exigeant, la mission du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est plus que jamais pertinente; ses services et son expertise en matière de plaider en font plus que jamais un allié stratégique de choix pour ses membres et un acteur d'influence pour le gouvernement du Québec.

Sur cette toile de fond, après plusieurs années au sein de la fonction publique, madame Cécile Pilarski a accepté avec enthousiasme de rejoindre le RGCQ en tant que directrice des affaires juridiques, afin de mettre son expertise au profit d'un organisme qu'elle connaît déjà.

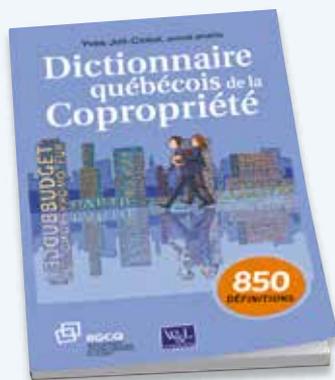
En effet, le domaine d'intervention du RGCQ, son environnement, son fonctionnement, ses enjeux stratégiques et ses services ne lui sont pas inconnus, puisque Cécile Pilarski a eu l'occasion de contribuer à la mission de l'organisation de 2014 à 2015 comme chargée de projet. Depuis, elle a gardé un lien étroit avec plusieurs des collaborateurs; elle possède donc déjà une bonne connaissance du profil des membres, de leurs besoins ainsi que des enjeux auxquels ils sont confrontés.

«L'expérience de madame Pilarski, notamment au sein de la fonction publique québécoise et du RGCQ par le passé, est un atout précieux. Au cours de sa carrière, elle a participé à l'élaboration de plusieurs projets de lois et de règlements, effectué des recherches et analyses dans divers domaines de droit, produit de nombreux avis juridiques, préparé des contrats et des ententes, ainsi que de nombreuses autres réalisations qui s'avèreront d'une grande utilité pour le Regroupement et pour nos membres», indique Denise Brosseau, directrice générale du RGCQ. «Nous sommes ravis d'accueillir Cécile au sein de notre équipe!»

«Je désire avant tout contribuer à renouveler la façon de penser et de vivre la copropriété au Québec», mentionne pour sa part Cécile Pilarski. «J'aborde mon nouveau mandat avec un esprit de coopération et d'ouverture. Je compte bien mettre mon expertise au profit des membres, mais aussi profiter des savoirs et de la mémoire collective de l'organisation. Je remercie le RGCQ, son conseil d'administration et Denise Brosseau pour leur confiance et l'accueil chaleureux. Je suis enthousiaste et motivée à l'idée de mettre mon énergie au service de cette belle et grande communauté.»

Professionnelle engagée et rigoureuse, Cécile Pilarski est reconnue pour son esprit d'analyse, son écoute active, sa grande capacité à résoudre des problèmes, son intégrité, son jugement et sa curiosité intellectuelle. Membre du Barreau du Québec, elle est titulaire d'une maîtrise en droit international de l'Université Laval ainsi que d'un diplôme de deuxième cycle en droit européen obtenu à Toulouse, en France.

Sa connaissance du droit français et européen permettra, entre autres, au RGCQ de renforcer ses liens avec ses partenaires en France et en Belgique, en plus d'explorer les cadres juridiques étrangers afin de s'inspirer des meilleures pratiques et développer des projets innovants et aux retombées positives pour les membres, et plus largement, pour l'ensemble de la société québécoise. ▣



## UNE DEUXIÈME ÉDITION POUR LE DICTIONNAIRE QUÉBÉCOIS DE LA COPROPRIÉTÉ

Ouvrage unique en son genre au Québec et dans la francophonie, le *Dictionnaire québécois de la copropriété* est un incontournable pour tous ceux et celles qui s'intéressent de près ou de loin à la copropriété. Son objectif est de mieux faire comprendre un concept d'habitation qui a le vent dans les voiles au Québec, et surtout à en démystifier les notions juridiques complexes.

Originellement publiée en 2018, cette deuxième édition a été officiellement lancée au début du mois de janvier 2023, prenant en compte les nombreuses réformes législatives qui ont eu lieu au cours des dernières années. L'œuvre est le fruit du travail de longue haleine et de la passion de l'avocat émérite et actuel président du RGCQ, M<sup>e</sup> Yves Joli-Cœur, et de ses proches collaborateurs.

Cet ouvrage comporte notamment quelque 850 définitions qui se déclinent en ordre alphabétique, ainsi que des titres, des sous-titres, des thèmes principaux et des sous-thèmes. Proposant des définitions claires et accessibles dans des mots et expressions du droit de la copropriété divise au Québec, ce dictionnaire recense tous les termes propres au monde de la copropriété, ainsi que les mots du langage courant qui ont un sens particulier ou une résonance précise en droit. De plus, cet ouvrage réfère et renvoie le lecteur vers des articles du *Code civil du Québec* et de diverses autres lois, contribuant ainsi à rendre le droit de la copropriété beaucoup plus accessible. ▣

L'ouvrage est disponible sur le site Web de l'éditeur et libraire juridique Wilson & Lafleur : [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)

**Auteur :** Yves Joli-Cœur, avocat émérite

**Éditeur :** Wilson & Lafleur

**Année :** 2023

**Nombre de pages :** 376 pages

**Type de reliure :** souple

**Prix :** 19,95 \$

**ISBN :** 978-2-89689-613-4

### 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 1200, av. McGill College, bur. 1500 Montréal (Québec) H3B 4G7

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- Atmospec
- Boudrias Évaluation inc.
- Centurions Solutions
- Enspeco inc.
- Gestion Concilie
- Gestion Immobilière Delta inc.
- Gestion Luciano Salvatore
- Giroux Arpentage (Chapitre de Québec)
- Global Réfrigération
- Inspect2000 inc.
- Into 1972 inc.
- Ménagez-vous inc.
- SD Maintenance
- SMR Experts inc.

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



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

## REPENSER LA PRATIQUE NOTARIALE EN CE QUI CONCERNE LES VALEURS RELATIVES ET LE PARTAGE DES CHARGES COMMUNES

Il nous arrive trop souvent, comme praticiens en droit de la copropriété, de constater que les valeurs relatives liées aux parties privatives par les promoteurs d'un projet créent une injustice quant au paiement des charges.

Je pense ici à des copropriétaires qui, dans un même syndicat, disposent de deux ou trois espaces de stationnement à usage restreint, ou de deux ou trois espaces de rangement, par rapport à d'autres qui n'en ont aucun ou qu'un seul ; ou à des maisons en rangée qui disposent de cours communes à usage restreint avec de grandes différences de dimensions ; ou même à des copropriétaires qui bénéficient, presque seuls dans leur immeuble, de terrasses de grandes dimensions, à leur usage restreint, au sol ou sur la toiture de l'immeuble. Ces éléments exercent une influence importante sur la valeur des parties privatives qui bénéficient de tels avantages. On estime, en général (et ce n'est certainement pas uni-

versel), que la valeur financière d'une unité de copropriété constitue un des principaux facteurs (il y en a évidemment plusieurs autres) à considérer dans le partage équitable des charges entre les copropriétaires d'un même syndicat.

Pourtant, nous ne cessons de voir des immeubles pour lesquels les quotes-parts, parfois toutes égales (comment est-ce vraiment possible dans un immeuble à étages, ou même dans des complexes de plusieurs maisons en rangée ?), ou sans réelle correspondance avec la réalité des immeubles construits ou les attributions à usage restreint, ne permettent pas une répartition juste des charges communes entre les copropriétaires.





Les notaires s'empresseront de dire que les promoteurs ne prennent pas la peine de les informer sur la finalisation de leur construction ou la disposition des parties communes à usage restreint attribuées (cours, terrasses, stationnements et espaces de rangement) et donc qu'ils ne peuvent pas traiter ces questions dans la déclaration. Pourtant, certains notaires, spécialistes de la copropriété divise, anticipent et prévoient ces situations dans leur déclaration. Ils prévoient une répartition spéciale des charges, pour les parties communes à usage restreint notamment. Ils étudient minutieusement, avec l'arpenteur, les plans, les prix de mise en vente et l'ensemble des critères à prendre en considération pour établir les valeurs relatives du projet. ▣

**Donc, nos recommandations aux futurs acheteurs de condos neufs sont les suivantes :**

1. Méfiez-vous des syndicats avec des quotes-parts égales, surtout si vous achetez l'unité la moins chère du projet ;
2. Vérifiez le nombre de stationnements, d'espaces de rangement ou les autres avantages individuels qui peuvent être offerts à vos voisins par le promoteur, ce qui pourrait créer une injustice quant au partage des charges de l'immeuble ;
3. Alors que, évidemment, les acheteurs de condos vérifient les antécédents d'un promoteur ou d'un entrepreneur, beaucoup ignorent que le droit de la copropriété est une spécialisation notariale et qu'il est possible de savoir si le notaire choisi par le promoteur pour rédiger la déclaration se distingue par son expérience et ses connaissances dans le domaine.

# On change le monde un syndicat à la fois

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

**Condo Stratégis inc.**  
7735 Boul. Provencher,  
Montréal (Québec) H1S 2S9  
514. 508-6987 poste 302  
[samuel.grondin@condostrategis.ca](mailto:samuel.grondin@condostrategis.ca)  
[www.condostrategis.ca](http://www.condostrategis.ca)

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

**Rapports explicatifs** envoyés aux administrateurs  
lors des déplacements de nos gestionnaires

**Communications constantes**  
avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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



DES OUTILS  
DE RÉFÉRENCE  
À SE PROCURER!

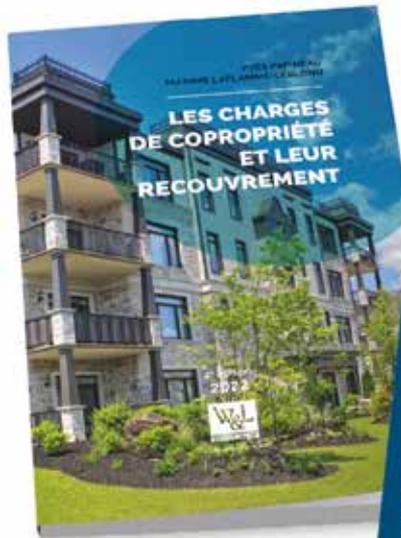
## LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET LEUR RECOUVREMENT

2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Christine Gagnon et M<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Maxime  
Laflamme-Leblond  
avocat



M<sup>e</sup> Yves  
Papineau  
avocat



M<sup>e</sup> Christine  
Gagnon  
notaire

Disponible chez Wilson & Lafleur - [www.wilsonlafleur.com](http://www.wilsonlafleur.com)

AFFAIRES ET ACQUISITIONS – COPROPRIÉTÉ – LITIGE CIVIL, COMMERCIAL ET FAMILIAL – DROIT DU TRAVAIL  
FINANCEMENT – TECHNOLOGIES – DROIT COMMERCIAL – COMMUNICATIONS ET MARKETING – SUCCESSIONS  
IMMOBILIER ET CONSTRUCTION – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE – PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS  
VIE PRIVÉE ET ACCÈS À L'INFORMATION

 (514) 842-8891

 <https://www.ljt.ca>

 [ljt\\_avocats\\_lawyers](https://www.instagram.com/ljt_avocats_lawyers)

 LJT Avocats Lawyers



*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

## LES CONJOINTS DE FAIT ET LA COPROPRIÉTÉ

PAR M<sup>e</sup> SOPHIE C. FORTIN, Deveau Avocats

**T** GROUPE CONSEIL  
**apama** INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

**Le Bottin des fournisseurs du RGCCQ est maintenant en circulation !**

Offert gratuitement à ses membres, Le Bottin 2023 présente les fournisseurs de chaque chapitre régional du RGCCQ Montréal, Québec et Outaouais.

N'hésitez pas à retenir leurs services en mentionnant que vous avez vu leur publicité dans le Bottin.

Les fournisseurs figurant à l'intérieur du Bottin 2023 nous ont été référés par des membres actifs du RGCCQ.

**LE RGCCQ, LE GRAND RASSEMBLEUR DE L'INDUSTRIE DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC !**

**RGCCQ**  
REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

**Certains conjoints** de fait croient, à tort, qu'ils bénéficient d'un régime de protection prévu par les lois québécoises lors d'une rupture ou d'un partage de copropriété. Contrairement aux époux ou aux conjoints unis civilement, les conjoints de fait ne bénéficient point de protection particulière pour les donations, les héritages ou les mises de fonds investies au moment de l'achat d'une copropriété, qu'elle soit divisée ou indivise. Il en va de même pour des donations ou les héritages investis pour le remboursement d'une hypothèque ou un investissement dans la propriété (rénovations importantes).

En conséquence, si les sommes investies par chacun des conjoints ne sont pas prévues dans l'acte d'achat, par exemple, les parts des copropriétaires sont présumées égales. Ainsi, si l'un des conjoints injecte une mise de fonds pour l'achat d'une copropriété, cette mise de fonds, idéalement, doit être prévue dans l'acte d'achat ou dans un acte notarié séparé, afin que le conjoint puisse récupérer son investissement au moment du partage. Les modalités de partage de la copropriété peuvent également être prévues dans un contrat de vie commune.

Dans un acte notarié ou un contrat de vie commune, les conjoints pourront également prévoir la restitution d'une mise de fonds ainsi que sa valeur ajoutée au moment du partage.

Ces principes s'appliquent, qu'il s'agisse d'une propriété divisée ou indivise.

L'article 1030 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* prévoit que nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision (outre les exceptions prévues par la loi). Alors, une personne n'est pas tenue



de demeurer copropriétaire d'une propriété ; en cas de mésentente entre les conjoints de fait pour le partage, ceux-ci devront saisir les tribunaux. Toutefois, les pouvoirs des tribunaux sont limités. Ils ne peuvent qu'ordonner le partage en nature ou la vente du bien. Les tribunaux n'ont pas le pouvoir de transférer la part de l'une ou l'autre des parties, à moins d'une entente précise entre les parties à cet effet.

Lors d'une rupture, c'est la valeur de la propriété au moment du partage qui sera retenue par les tribunaux, et non la valeur au moment de la rupture. Ainsi, l'augmentation de la valeur de la copropriété entre la date de la rupture et la date de partage profitera aux deux conjoints de fait, et ce, bien qu'une partie ait eu l'usage exclusif de la propriété à la suite de la rupture.

Malgré la rupture, les propriétaires, qu'ils occupent la copropriété ou non, devront verser leur part des frais liés à la résidence (hypothèque, taxes foncières, assurance habitation, entretien et réparations, etc.). Le copropriétaire qui n'a plus l'usage de la propriété entre la date de rupture et la date de partage pourra réclamer une indemnité locative, prévue à l'article 1016 du C.c.Q., celle-ci étant laissée à la discrétion du tribunal.

Lorsque des conjoints de fait sont copropriétaires d'une propriété divise ou indivise, il reste prudent de prévoir un contrat de vie commune ou un acte notarié faisant état du partage du bien en cas de rupture. □

**gica inc.**  
Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

- 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

AGRÉE  
**RGCQ**  
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

**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**



## Info RGCQ

### Calendrier des activités

Soucieux de proposer des formations qui répondent aux besoins de tous ses membres, le RGCQ vous propose des formations sur des sujets variés en personne et en ligne. Au plaisir de vous y retrouver ! Rendez-vous au [rgcq.org/activités](http://rgcq.org/activités) pour vous inscrire.

#### Les contrôles à mettre en place pour éviter la fraude

11 avril 2023, 18 h à 19 h 15  
WEBINAIRE

#### Travaux majeurs et entretien : les rôles du conseil d'administration

18 avril 2023, 18 h à 19 h 15  
WEBINAIRE

#### Responsabilités des administrateurs

Centre St-Pierre, Montréal  
3 mai 2023, 18 h à 20 h  
FORMATION EN PERSONNE

#### Nouvellement administrateur : par où commencer ?

9 mai 2023, 18 h à 19 h 30  
WEBINAIRE

#### L'assurance en copropriété

Centre St-Pierre, Montréal  
10 mai 2023, 18 h à 20 h  
FORMATION EN PERSONNE

#### Rédaction d'un règlement : comment faire ?

Maison de la Culture de Gatineau  
13 mai 2023, 9 h à 12 h  
FORMATION EN PERSONNE

#### Mise à jour du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance

Université Laval, Québec  
14 mai 2023, 9 h à 12 h  
FORMATION EN PERSONNE

#### Table ronde : le projet de loi 16

16 mai 2023, 18 h à 20 h  
WEBINAIRE

#### Foire aux questions : le conseil d'administration et ses devoirs

23 mai 2023, 18 h à 19 h 15  
WEBINAIRE

#### Condo 101

24 mai 2023, 8h30 à 16h30  
FORMATION EN LIGNE  
OU EN PERSONNE

#### L'assemblée générale annuelle :

tout ce qu'il faut savoir  
Centre St-Pierre, Montréal  
27 mai 2023, 9 h à 12 h  
FORMATION EN PERSONNE

#### Vitrine sur la copropriété :

la thermographie  
6 juin 2023, 18 h à 19 h  
WEBINAIRE

#### Tout sur l'assurance condo

7 juin, 8h30 à 16h30  
FORMATION EN LIGNE  
OU EN PERSONNE

#### Transactions immobilières

et location : comment se préparer aux déménagements ?  
8 juin 2023, 18 h à 19 h  
WEBINAIRE

#### Faire respecter votre déclaration de copropriété

13 juin 2023, 18 h à 19 h 15  
WEBINAIRE

#### Comment choisir un.e gestionnaire ?

20 juin 2023, 18 h à 19 h  
WEBINAIRE

#### Stationnements et garages en copropriété

27 juin 2023, 18 h à 19 h  
WEBINAIRE

#### Stationnements et garages en copropriété

Mardi 27 juin 2023 | 18 h-19 h  
EN LIGNE

Des commentaires ou des suggestions ? Écrivez-nous à [evenements@rgcq.org](mailto:evenements@rgcq.org).

# D+BC

MONTRÉAL  
QUÉBEC  
GATINEAU

NOUS AIDONS  
LES COPROPRIÉTÉS  
À PRENDRE SOIN  
DE LEUR IMMEUBLE



## LES LOI 16 & LOI 122

SONT LES SPÉCIALITÉS DE NOS PROFESSIONNELS

- + Étude de fonds de prévoyance et carnet d'entretien (Loi 16)
- + Inspection des façades (Loi 122)
- + Inspection du stationnement étagé (Loi 122)
- + Plans et devis de réfection
- + Surveillance de travaux
- + Réception des parties communes
- + Investigation d'infiltrations d'eau / d'air

DEPATIE  
BEAUCHEMIN  
CONSULTANTS

1 888 257 5322

INFO@DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

## Notre mission

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.



**Une équipe expérimentée formée  
d'ingénieurs et de technologues**

**Contactez-nous!**

450 806.9235 | [rene.paquin@stpierreassocies.com](mailto:rene.paquin@stpierreassocies.com)