



Condoliation

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

NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL AU RGCQ

Yves Nadon,
une vision renouvelée
pour la copropriété
québécoise



PROJET DE LOI N° 16

Une réforme en attente
qui fragilise les
copropriétaires

ASSURANCES SÉISME

Votre copropriété
est-elle vraiment
protégée?

SÉRIE « LA COURSE À LA CARBONEUTRALITÉ »

La cotation énergétique
des bâtiments instaurée
au Québec

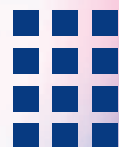


9 780571 230457 4,95 \$

ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



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

**SERVICE
24/7**

**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.dsbmontreal.com**

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

- 4 **Éditorial national**
Une rencontre nécessaire
par Yves Joli-Coeur, Ad. E.,
président du RGCQ - Provincial



- 6 **Nomination**
Le RGCQ annonce l'arrivée de son nouveau directeur général
Yves Nadon, une vision renouvelée pour la copropriété québécoise
- 8 **Nouvelle gouvernance**
Nouvelles nominations aux conseils d'administration du RGCQ
- 12 **Projet de loi n° 16**
Une réforme en attente qui fragilise les copropriétaires
- 16 **Refinancer ou vendre une unité appartenant au syndicat pour obtenir des liquidités**
Un choix de dernier recours
- SÉRIE**
La course à la carboneutralité
- 20 **La cotation énergétique obligatoire des copropriétés**
La Loi sur la performance environnementale des bâtiments du Québec instaure la cotation énergétique obligatoire des copropriétés
- 28 **Le RGCQ au Maroc : inspirer l'excellence**

- 30 **Chronique juridique**
Pour un tribunal de la copropriété
par Caroline Martel
- 36 **Fraude en copropriété**
Personne n'est à l'abri
- 42 **Assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants**
Dans quelles circonstances les administrateurs ne sont-ils pas assurés?
- 50 **Chronique gestion**
Assemblées virtuelles : préserver le droit de parole sans perdre le contrôle
par Caroline Martel
- 53 **Vivre en copropriété**
Ces documents qui protègent votre investissement
- 57 **Tremblement de terre au Québec**
Votre copropriété est-elle vraiment protégée?

- 59 **Aménagement collectif et vivre-ensemble**
Levers de cohésion et de valorisation en copropriété

Info RGCQ

- 61 **Chronique info-gestion**
Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété
par Céline Germain
- 62 **RGCQ - chapitre de Montréal**
Nouvelles lois en copropriété : un impact déterminant sur la valeur marchande des unités
par Catherine Pépin
- 63 **RGCQ - chapitre de Québec**
Le déclin de l'intérêt des Québécois pour la copropriété divise : une tendance très préoccupante qui doit être renversée rapidement
par Michel Paradis, Ad. E.
- 64 **RGCQ - chapitre de l'Outaouais**
Copropriétaire : un rôle de premier plan
par Michel Mancini

UN TRAVAIL EXEMPLAIRE

Le Regroupement des gestionnaires et des copropriétaires du Québec tient à souligner le travail accompli par madame Gabrielle Tournier, qui a assumé l'intérim de la direction générale de notre organisme, de septembre 2024 à mai 2025.

À la barre de la revue *Condoliation* et de la gestion par intérim de la direction, madame Tournier a permis au RGCQ de traverser cette période de transition en toute confiance grâce à son professionnalisme, sa capacité d'adaptation et de mobilisation, ainsi que sa compétence en gestion.

Au nom des membres, du personnel et des conseils d'administration des chapitres régionaux, les membres du conseil d'administration provincial la remercient sincèrement!



Une rencontre nécessaire

par **Yves Joli-Coeur, Ad. E.**,
président du RGCQ - Provincial

Dans cette édition de *Condoliation*, nous abordons, parmi divers autres sujets, une question fort préoccupante : les dispositions du projet de loi n° 16 de 2019 qui, plus de cinq ans après son adoption, ne sont toujours pas en vigueur. Parmi celles-ci, l'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance forment le cœur de la réforme du droit de la copropriété entamée il y a bientôt 15 ans. Leur objectif vise à assurer la pérennité de ce parc immobilier, en obligeant les syndicats à se doter des outils nécessaires pour bien suivre l'évolution de l'état de l'immeuble et accumuler graduellement les sommes requises pour effectuer les inévitables travaux majeurs et travaux de remplacement des parties communes. Quant à l'attestation du syndicat, elle doit permettre aux acheteurs d'être mieux renseignés sur la situation physique et financière de la copropriété où ils envisagent d'emménager dans un souci essentiel de transparence.

Prévue à l'article 1068.1 C.c.Q., l'attestation du syndicat représentera une avancée majeure : elle permettra à l'acheteur d'obtenir une image fidèle de l'état physique et financier de la copropriété. Toutefois, une interprétation restrictive – selon laquelle cette attestation ne pourrait être exigée qu'après la signature d'une promesse d'achat – semble poindre à l'horizon, ce qui va à l'encontre de l'intention du législateur, comme il fut discuté lors de la commission parlementaire préalable à l'adoption du projet de loi n° 16. L'objectif de l'attestation était que l'information soit disponible **dès la mise en marché de l'unité par le copropriétaire vendeur**, afin d'éclairer l'acheteur en vue de sa décision et sécuriser la transaction. Restreindre l'accès à l'attestation créerait un vide juridique préjudiciable autant au vendeur qu'à l'acheteur.



C'est dans ce contexte que j'ai eu le privilège, en compagnie de M^e Richard Leblanc, président du chapitre de l'Outaouais du RGCQ, de rencontrer la ministre de l'Habitation, madame France-Élaine Duranceau, le 26 mai dernier. Nous avons alors réitéré l'urgence d'adopter les règlements d'application attendus, en rappelant que la pleine efficacité de la réforme dépend autant du respect de l'intention du législateur que de la mise en vigueur rapide de ces mesures essentielles.

Nous avons également insisté sur la nécessité de mettre en place d'autres volets du chantier, abordés dans le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, en 2012. Il s'agit notamment de la professionnalisation de la gestion des copropriétés, la création d'un tribunal spécialisé attiré à ce mode particulier de propriété et l'élargissement du plan de garantie obligatoire aux copropriétés actuellement exclues, soit les immeubles convertis en copropriété et les constructions comportant plus de quatre unités privatives superposées.

Madame la ministre a démontré une écoute attentive et a renouvelé son engagement à finaliser les travaux réglementaires. Elle a aussi souligné l'importance de maintenir un dialogue soutenu avec les acteurs du milieu, dont le RGCQ.

Soyez assurés que le RGCQ va effectivement poursuivre ses efforts afin de rendre la gouvernance des copropriétés plus rigoureuse, efficace, transparente et durable.

Bonne lecture. 

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec Provincial –
RGCQ Provincial

1200, avenue McGill College,
bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgcq.org

Direction

Gabrielle Tournier

Coordination

Jade Serbah

Équipe éditoriale

M^e Michel Paradis
Gabrielle Tournier
Jade Serbah
Hélène Joli-Coeur
Richard LeCouffe, révision
juridique
Caroline Martel
Véronique Martel

Équipe de rédaction

Caroline Martel
Véronique Martel
Jade Serbah
Richard LeCouffe

Révision linguistique et révision des maquettes

Frédérique LeBlanc

Publicité

Diane Ménard –
d.menard@rgcq.org

Production graphique

Bernard Lamy –
blamylamy@gmail.com
Sophie Bellemare

Impression et distribution

Imprimerie Solisco inc.
Scott (Québec)

Dépôt :

Bibliothèque nationale
du Québec
Envoi de publication
convention # 42063014



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



AU SERVICE DE MONTRÉAL DEPUIS
PLUS DE 40 ANS

L'expert en rénovation et en gestion de sinistres en copropriété

Un sinistre va souvent au-delà des dommages matériels

il peut affecter les assureurs, les copropriétaires, les administrateurs, et peut nécessiter l'intervention d'un syndic d'assurance en cas de pertes importantes. Conscient de ces implications, **Newsam Construction** assure un contrôle de qualité irréprochable à chaque étape du processus.

Newsam Construction excelle dans la gestion des rénovations techniques et des sinistres complexes dans les copropriétés divisées, qu'ils soient causés par l'eau ou par le feu.

Newsam combine l'expertise juridique, les compétences techniques en matière de construction et la maîtrise de la dynamique de groupe pour apporter des solutions sur mesure.

Faites confiance à une équipe réputée pour son professionnalisme, son souci du détail et son respect des délais et des budgets.

Newsam Construction transforme chaque défi en opportunité et redonne sérénité et éclat à votre copropriété.

Contactez Paul Schapira
paul@newsam.ca
ou au 514 969-8757



Newsam Construction
316, Avenue Victoria
Westmount (Québec)

514 484-5020
www.newsam.ca
RBQ : 8279-2896-42



Le RGCQ annonce l'arrivée de son nouveau directeur général



Yves Nadon nommé directeur général du RGCQ : une nouvelle vision pour répondre aux défis grandissants de la copropriété au Québec

De gauche à droite : M^e Yves Joli-Coeur, président du RGCQ Provincial, et Yves Nadon, directeur général du RGCQ.

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est heureux d'annoncer la nomination d'Yves Nadon au poste de directeur général. Fort de plus de 25 ans d'expérience à des postes de direction exécutive, M. Nadon a travaillé dans des secteurs clés liés à la copropriété, dont la gestion immobilière, les milieux juridiques et les services professionnels, notamment au sein de cabinets d'architectes et d'avocats.

M. Nadon possède une solide expertise en gouvernance, un engagement associatif reconnu et une approche stratégique centrée sur l'humain. Titulaire d'un MBA et détenteur des titres ASC et C.Dir, il s'est distingué par sa capacité à mener d'importants changements organisationnels dans des situations variées et en constante évolution. M. Nadon apportera une vision stratégique renouvelée à une organisation plus que jamais au cœur des enjeux de la copropriété au Québec.

UNE PÉRIODE CHARNIÈRE POUR LES COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES

Le secteur de la copropriété connaît actuellement des transformations majeures : adaptation aux nouvelles obligations législatives, modernisation des pratiques de gouvernance, enjeux d'entretien et de financement, transition écologique des immeubles, et besoin accru de formation des administrateurs bénévoles. Le RGCQ entend renforcer son rôle de pilier dans cet écosystème en soutenant ses membres avec des outils concrets, plus de formations, et une voix forte auprès des décideurs publics.

UNE DIRECTION TOURNÉE VERS L'INNOVATION ET LA PROXIMITÉ

« L'arrivée de M. Nadon à la direction générale marque un moment important pour le RGCQ. Sa solide expérience en gestion et sa compréhension fine des enjeux liés à la copropriété en font un leader tout désigné pour guider l'organisation dans cette nouvelle phase de transformation. Je suis convaincu qu'il saura mobiliser les forces vives du RGCQ pour faire rayonner notre mission avec rigueur, innovation et humanité. »

— M^e Joli-Coeur, président du conseil d'administration du RGCQ

« Je suis honoré de rejoindre le RGCQ à ce moment clé de son histoire. Ma priorité sera de renforcer notre mission d'accompagnement, de sensibilisation et de représentation, tout en favorisant des solutions innovantes et collaboratives pour répondre aux défis complexes auxquels font face les copropriétaires », a déclaré Yves Nadon.

Avec M. Nadon à sa tête, le RGCQ réaffirme sa volonté d'être un acteur de changement positif pour un secteur en pleine évolution, au bénéfice de milliers de copropriétaires et gestionnaires partout au Québec. 



Assurance Condo

Un programme d'assurance de copropriété exclusif

Nouveau programme disponible pour les syndicats de copropriété de 25 unités et moins

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** propose un programme d'assurance spécialement conçu pour répondre aux besoins des syndicats de copropriétés, offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

Adhérez à ce programme et profitez gratuitement de nombreux services exclusifs :

- ✓ Prix avantageux;
- ✓ Courtiers spécialisés en assurance de la copropriété;
- ✓ Remboursement des frais du gestionnaire lors des sinistres couverts;
- ✓ Service d'accompagnement par un expert en sinistre pour vos réclamations et sinistres sous franchise, incluant un suivi personnalisé de vos droits et obligations, une assistance dans vos démarches auprès des assureurs, et un suivi de l'évolution du règlement afin de réduire les délais;
- ✓ Optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- ✓ Participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires.

On vous assiste au-dessus et en-dessous de votre franchise dans les règlements des sinistres.

Pour plus d'information, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. (514) 904-4434

pbeauvais@bflcanada.ca

Nouvelles nominations au RGCCQ : découvrez les profils inspirants des nouveaux administrateurs

Nous sommes
fiers d'annoncer
l'arrivée de nouveaux
membres au sein
de nos chapitres
régionaux de
Montréal, Québec
et de l'Outaouais,
ainsi que de
notre conseil
d'administration
provincial.

Œuvrant à l'amélioration de la gouvernance en copropriété et à la promotion des meilleures pratiques dans ce domaine, le RGCCQ peut compter sur l'expertise et l'engagement de ces nouveaux administrateurs et administratrices pour poursuivre sa mission : soutenir une gestion saine, responsable et éthique des copropriétés partout au Québec.

RGCCQ PROVINCIAL



Annie Gosselin

Associée, directrice de cabinet et courtière en assurances
Fort Assurances & Avantages sociaux

Annie Gosselin est associée et courtière en assurance de dommages des entreprises chez Fort Assurances. Récemment, elle a été nommée au poste de directrice de leur cabinet situé à Québec. Forte de plusieurs années d'expérience en assurance de dommages des entreprises, elle a développé depuis 15 ans une expertise pointue en assurance des copropriétés. Elle accompagne les conseils d'administration de syndicats de copropriétaires dans la gestion de problèmes complexes, grâce à sa maîtrise approfondie des enjeux propres à ce secteur. Sa rigueur professionnelle et son approche humaine lui ont permis de bâtir une réputation enviable auprès de ses clients et partenaires.

RGCQ - chapitre de Montréal



Charles-Antoine Carra

Courtier en assurance de dommages
Fort Assurances & Avantages sociaux

Charles-Antoine Carra s'est joint à Fort Assurances en 2021. CPA de formation, il a travaillé en assurance au cours des 20 dernières années en tant que courtier d'assurance des particuliers et des entreprises, de souscripteur et de directeur. Il a toujours considéré comme important d'être en mesure de décortiquer un contrat d'assurance et de l'expliquer à son équipe et à sa clientèle. Bon vulgarisateur, il a écrit des dizaines d'articles de blogues sur l'assurance au cours des dernières années. Il se plaît à intéresser les gens à lire sur l'assurance, un sujet qu'il juge banalisé et trop souvent négligé par les consommateurs.



Catherine Pépin

Associée et directrice du département de la gestion des propriétés HPDG

Catherine Pépin, B. Sc., est associée et directrice du département de la gestion des copropriétés au sein de HPDG Associés inc. depuis plus d'une décennie. Forte d'une expertise en études urbaines et en immobilier, elle supervise une équipe de 20 collaborateurs et gère un portefeuille de plus de 50 immeubles. Son rôle couvre la stratégie, l'innovation opérationnelle, la gestion budgétaire et la conformité réglementaire. Elle excelle en leadership, en formation d'équipe et en optimisation des processus, tout en entretenant des relations solides avec la clientèle et les partenaires. Ancienne évaluatrice agréée et membre de l'Ordre des administrateurs agréés, Catherine conjugue vision stratégique et rigueur opérationnelle.



M^e Raphaëlle Lévesque

Avocate
Dunton Rainville avocats et notaires

M^e Raphaëlle Lévesque sert une clientèle variée dans les champs d'expertise qu'elle a développés au fil des années, notamment le droit de la construction, de l'immobilier, de la copropriété et les cas de vices cachés. De plus, grâce à son sens de la répartie et sa soif d'apprendre, elle traite des dossiers litigieux complexes de natures variées et plaide devant tout tribunal. Avant de se joindre à l'équipe de Dunton Rainville, M^e Lévesque a travaillé au sein de deux cabinets nationaux, où elle a su parfaire ses aptitudes dans les domaines précis qui composent aujourd'hui sa pratique. En plus d'être avocate, M^e Lévesque est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires (MBA), qui lui permet de comprendre sa clientèle d'affaires et de mieux la conseiller.



Simon Vanasse

Président
CondoConsulte inc.

Simon Vanasse est président de CondoConsulte, une firme spécialisée en gestion de copropriétés. Fort de plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de la construction et de la gestion de projets, il a su mettre son expertise au service des syndicats de copropriétaires depuis 2013. Titulaire d'un certificat en gestion de copropriété de l'UQAM, il se distingue par son leadership, sa connaissance approfondie des enjeux de l'industrie et son engagement envers des pratiques de gestion rigoureuses et humaines. Il s'implique aussi activement dans la communauté du RGCQ depuis quelques années.

RGCQ - chapitre de Québec



**Julien
Gobeil Simard**

Président-directeur général de Hoodi et directeur général chez Depatie Beauchemin Consultants

Président-directeur général de Hoodi, directeur général chez Depatie Beauchemin Consultants (DBC) et créateur de la communauté d'entraide Facebook Condo Admin, **Julien Gobeil Simard** est diplômé de l'Université de Sherbrooke en génie et a travaillé pendant dix ans dans le secteur des technologies. Il a fait le saut dans l'univers de la copropriété en 2019, après avoir lui-même été administrateur de sa copropriété. Son entreprise Hoodi est rapidement devenue un incontournable pour les petites copropriétés désireuses de se conformer aux nouvelles exigences du projet de loi n° 16, alors que DBC offre toute une gamme de services professionnels de pointe aux plus grandes copropriétés.



**Hugo
Tessier**

Directeur d'agence Sergic Québec

Hugo Tessier est un professionnel chevronné en communication et en gestion de projet, diplômé de l'Université Laval. Il a cofondé Sublime Architecture, où il a été directeur général pendant plus de dix ans, guidant l'entreprise dans des projets architecturaux novateurs. Depuis l'automne dernier, il occupe le poste de directeur d'agence chez Sergic Québec, où il met à profit son expertise stratégique et son leadership. Reconnu pour son sens de l'organisation et sa vision à long terme, il excelle dans la gestion d'équipes et la réalisation de projets d'envergure.



**M^e Julie
Banville**

Avocate
Fasken Martineau DuMoulin
s.e.n.c.r.l., s.r.l.

Membre du Barreau du Québec depuis 2005, **M^e Julie Banville** est avocate et associée au sein du cabinet Fasken Martineau DuMoulin s.e.n.c.r.l., s.r.l. Elle travaille notamment en droit de la construction, droit immobilier et en copropriété. La clientèle qu'elle représente est variée, composée d'administrateurs, d'actionnaires, de dirigeants d'entreprises, de syndicats de copropriétaires, de promoteurs et de gestionnaires immobiliers. Elle plaide régulièrement devant des tribunaux de droit commun, des tribunaux spécialisés, des tribunaux d'arbitrage ainsi que devant la Cour fédérale. Diplômée en droit de l'Université Laval, elle a su se forger une réputation de professionnelle engagée et à l'écoute des besoins de ses clients.

RGCC - chapitre de l'Outaouais



M^e Gabrielle Papineau

Notaire en droit des sociétés, immobilier, des personnes et des successions

M^e Gabrielle Papineau, notaire, pratique depuis plus de dix ans. Elle se spécialise en droit des affaires et commercial. En plus d'accompagner les entreprises de la région dans les diverses étapes de leur expansion, elle s'implique également auprès d'associations et de regroupements œuvrant au développement et à l'accessibilité au droit dans la région de l'Outaouais.



Roch St-Jacques

Courtier immobilier résidentiel en Outaouais

Roch St-Jacques est une figure bien établie du marché immobilier résidentiel de l'Outaouais. Fort de plus de 35 ans d'expérience, il s'est imposé comme un professionnel de confiance, reconnu pour son sens stratégique, sa fine compréhension du marché et son engagement constant envers ses clients et la profession. Président du conseil d'administration de la Chambre immobilière de l'Outaouais, il est également chroniqueur immobilier à la station 104,7 FM. Il fait profiter de son expertise et contribue activement à l'avancement de la pratique immobilière dans la région.



Pierre Girard

Gestionnaire
Groupe Conseil Pierda inc.

Pierre Girard entame sa carrière en 1999 à la Direction générale des communications du ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration du Canada, où il travaille jusqu'en 2004. Il se joint ensuite au Groupe Conseil Pierda inc., au sein duquel il se consacre depuis plus de 15 ans à la gestion immobilière, tant pour des copropriétés que pour des immeubles locatifs. Pour lui, gérer des immeubles ne consiste pas seulement à assurer la pérennité du patrimoine immobilier qui lui est confié, mais également à adopter une approche proactive afin de contribuer activement à la valorisation des biens immobiliers de ses clients.



Julien Chaput-Lemay

Président-directeur général
Groupe ecoPlus

Julien Chaput-Lemay est entrepreneur et président-directeur général de Groupe ecoPlus, une firme spécialisée dans l'efficacité énergétique, la qualité de l'environnement intérieur et les analyses de fonds de prévoyance pour les immeubles en copropriété. Il détient une licence d'entrepreneur général et de conseiller en efficacité énergétique. Ancien officier de la Force régulière et maintenant commandant du Régiment de Hull, il est également diplômé de l'École de guerre de France, en plus de détenir un baccalauréat en philosophie, une maîtrise en histoire des idées et un MBA. Il siège au conseil d'administration du RGCC depuis 2024.



UNE RÉFORME EN ATTENTE QUI FRAGILISE LES COPROPRIÉTAIRES

Alors que le projet de loi n° 16 devait marquer un tournant en matière de gouvernance et de transparence dans la copropriété, son application demeure partielle, cinq ans après son adoption. L'absence persistante de règlement d'application compromet l'efficacité de plusieurs dispositions essentielles. Le RGCQ déplore cette lenteur et en appelle à une mobilisation urgente du gouvernement pour protéger adéquatement les copropriétaires du Québec.

par **Caroline Martel**

DES OUTILS PRÉVUS, MAIS NON EN VIGUEUR

L'attestation sur l'état de la copropriété, l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont au cœur de cette réforme. Leur objectif est clair : fournir aux acheteurs une vision juste de la situation physique et financière de l'immeuble, tout en permettant aux syndicats de mieux planifier les travaux et investissements.

Ces mesures, bien que prévues par la loi depuis 2019, ne peuvent toutefois être exigées tant que le règlement d'application n'est pas

adopté. Résultat : la réforme demeure incomplète, laissant les acteurs du milieu dans l'incertitude... et les copropriétaires dans une position vulnérable.

DES CONSÉQUENCES BIEN RÉELLES SUR LE TERRAIN

Les effets de ce vide réglementaire se font sentir. Plusieurs syndicats peinent à justifier l'accumulation de sommes suffisantes dans leur fonds de prévoyance, et certains immeubles se retrouvent dans un état critique. À titre d'exemple, M^e Yves Joli-Coeur, président du RGCQ, a récemment mentionné les cas de copropriétés à Montréal et à Boisbriand qui devront être démolies, faute de planification adéquate et d'entretien structuré.

Son constat : « Il y a des immeubles qui devront être rasés. Cette situation découle d'un manque d'encadrement, de transparence et d'un contrôle de qualité insuffisant dans la construction. »

Dans une entrevue accordée à QUB radio, M^e Joli-Coeur a aussi souligné la détresse croissante de jeunes familles ayant acheté un condo sans connaître l'état réel du bâtiment. « Plus on retarde la mise en place de ces mesures, plus on fragilise les copropriétaires », a-t-il affirmé.

UNE PRESSION POLITIQUE QUI MONTE

Lors de la conférence *Cocktail sur la copropriété*, tenue à Québec en avril, la députée Virginie Dufour, porte-parole en matière d'habitation de l'opposition officielle, a réitéré l'urgence d'adopter le règlement. Elle a exprimé l'inquiétude partagée par nombre d'administrateurs : pendant que le gouvernement tarde, des transactions continuent de se faire à l'aveugle, et des acheteurs découvrent trop tard les déficits ou les carences de leur syndicat.

De son côté, la ministre de l'Habitation, madame France-Élaine Duranseau, a laissé entendre que l'adoption du règlement pourrait être repoussée jusqu'à la fin de l'année 2025, soulevant incompréhension et frustration parmi les professionnels du milieu.

VOTRE GUICHET UNIQUE POUR TOUT BESOIN JURIDIQUE EN MATIÈRE DE **COPROPRIÉTÉ**

POINT JURIDIQUE

Que faire en cas de charges communes impayées ?

Par M^e Alex Laplante, avocate chez Dunton Rainville

Le défaut de paiement des charges communes est l'un des problèmes les plus fréquents en copropriété. Chaque mois, le syndicat doit assumer des dépenses essentielles – travaux à l'immeuble, assurances, paiements aux fournisseurs, et bien d'autres. Ces obligations reposent sur la contribution financière de chaque copropriétaire. Lorsqu'un d'eux tarde à s'en acquitter, ce sont les autres copropriétaires qui doivent combler le manque à gagner pour assurer le respect des obligations financières du syndicat. Alors, quelles mesures un syndicat peut-il prendre pour récupérer les sommes dues ?

Chez Dunton Rainville, nous accompagnons régulièrement des syndicats dans ce type de démarches, en assurant une prise en charge efficace et adaptée à chaque situation. Voici un aperçu des démarches disponibles :

- ✓ **LA MISE EN DEMEURE** : Rédigée par un avocat, elle constitue un avertissement formel et incite souvent les copropriétaires à régulariser leur situation.
- ✓ **L'HYPOTHÈQUE LÉGALE** : Un outil redoutablement efficace qui peut être utilisé dès que les charges communes sont impayées depuis plus de 30 jours.
- ✓ **LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE** : En dernier recours, le syndicat peut demander la vente de la fraction du copropriétaire défaillant.



Bon à savoir

Plusieurs déclarations de copropriété permettent aux syndicats de récupérer les honoraires professionnels engagés pour le recouvrement des charges communes. N'hésitez pas à nous contacter pour vérifier si votre déclaration contient cette disposition ou pour savoir comment l'y intégrer.



Vous avez des questions ?

Vous faites face à un copropriétaire délinquant ?

Communiquez avec
M^e Alex Laplante
alaplante@duntonrainville.com
514 866-6743

Nous vous guiderons dans les meilleures stratégies à adopter, en conformité avec votre déclaration de copropriété et le *Code civil du Québec*.

Plus que jamais, Dunton Rainville est LE cabinet de confiance pour tout service juridique en matière de copropriété.

Licence RBO : 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



Gestior
 Gestion de copropriété depuis 1992

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

Actualités

PROJET DE LOI N° 16 : UNE RÉFORME EN ATTENTE QUI FRAGILISE LES COPROPRIÉTAIRES

PROJET DE LOI N° 16 : TROIS OUTILS ATTENDUS POUR MIEUX GÉRER LA COPROPRIÉTÉ

Cinq ans après son adoption, le projet de loi n° 16 n'a toujours pas déployé ses principaux outils, faute de règlement d'application. Pourtant, ils sont essentiels pour une gestion efficace et transparente :

- **Attestation sur l'état de la copropriété**
Pour informer clairement les acheteurs sur la santé financière et physique de l'immeuble.
- **Carnet d'entretien**
Pour assurer un suivi rigoureux des travaux d'entretien et de réparation.
- **Étude du fonds de prévoyance**
Pour planifier les contributions nécessaires et éviter les mauvaises surprises.

POURQUOI EST-CE URGENT?

Sans ces outils, plusieurs syndicats naviguent à vue. Cela expose les copropriétaires à des hausses soudaines de charges, à des imprévus coûteux, voire à des pertes majeures de valeur pour leur propriété. Pour le RGCQ, l'adoption rapide du règlement d'application est une nécessité absolue. Le retard dans sa mise en œuvre fragilise copropriétaires et syndicats. Il est temps d'agir.

UN RETARD QUI MINE LA CONFIANCE

Le Québec accuse un net retard comparativement aux autres provinces. En Ontario, les outils qui sont attendus ici – attestation, carnet, étude – sont déjà en place depuis des années. Le manque de surveillance des gestionnaires et de contrôle de qualité dans la construction y est également mieux encadré. En laissant cette réforme en plan, le Québec se prive d'un cadre rigoureux qui protégerait à la fois les syndicats, les copropriétaires et les consommateurs.

«Il est temps de doter le Québec d'un véritable filet de sécurité pour les copropriétaires, soutient M^e Joli-Coeur. On ne peut pas se permettre de laisser ces familles sans protection alors que l'encadrement existe ailleurs au Canada.»

UN APPEL RENOUVELÉ À L'ACTION

Le RGCQ appelle le gouvernement à agir sans attendre. L'adoption du règlement d'application du projet de loi n° 16 est non seulement urgente, mais essentielle pour assurer la pérennité du parc immobilier québécois. Il est temps de remettre la copropriété au centre des priorités en habitation et de répondre aux attentes des gestionnaires, des administrateurs et de tous les citoyens copropriétaires. 

NOWA
4S + PRÉSENCE

UN DUO DOTÉ D'UNE FIABILITÉ INCOMPARABLE

Développés pour les copropriétés, NOWA 4S et le service PRÉSENCE permettent une gestion de comptes multicouche. Une gestion globale du bâtiment est accordée aux syndicats, tandis que les propriétaires ont un accès limité à leur système.

Détection de l'eau ultrarapide

Connexion hybride wifi et cellulaire LTE

Application mobile et web simple

Synchronisation en temps réel

Cybersécuritaire

Soutien d'urgence 24/7

À PARTIR DE
25\$
/MOIS/PROPRIÉTÉ

**CONTACTEZ NOS EXPERTS
POUR PLUS D'INFORMATION
SUR CE DUO ET SUR
FINANCEMENT NOWA.**

1-877-287-7777 | nowa4s.com



CERTIFIÉ
PREVCAN

Pour qu'il soit reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié PREVCAN.

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

REFINANÇER OU VENDRE UNE UNITÉ APPARTENANT AU SYNDICAT POUR OBTENIR DES LIQUIDITÉS :

UN CHOIX DE DERNIER RECOURS

Devant l'ampleur des travaux à réaliser dans les copropriétés vieillissantes, de plus en plus de syndicats de copropriétaires cherchent des solutions pour financer les interventions majeures sans imposer d'importantes cotisations spéciales. Parmi celles-ci, refinancer ou vendre une unité entièrement payée dont il est propriétaire peut sembler intéressant.

propos recueillis par **Véronique Martel**

Selon monsieur **Jasmin Patenaude**, comptable professionnel agréé auditeur (CPA auditeur) et associé du cabinet comptable **Desormeaux Patenaude inc.**, il s'agit d'une fausse bonne idée. L'expert en comptabilité de copropriétés explique pourquoi il s'agit d'un choix de dernier recours et comment éviter d'en arriver là.



Condoliation : Dans les premières copropriétés, la destination de l'immeuble incluait parfois un service de concierge résident. L'unité de résidence de celui-ci, appartenant au syndicat, est le plus souvent payée, représentant un actif qui peut être exploité. Qu'implique le refinancement d'une unité payée?

Jasmin Patenaude : Cette stratégie permet de générer rapidement des liquidités. Il faut toutefois se souvenir que refinancer un tel actif génère une dette - pas un revenu. Une hypothèque est un prêt, ce qui crée une charge supplémentaire pour les copropriétaires sur les 15, 20 ou 25 prochaines années. Même si, d'un point de vue comptable, seuls



les intérêts sont considérés comme une dépense pour le syndicat, d'un point de vue budgétaire, le plein montant du paiement hypothécaire devra être calculé dans l'établissement des frais de condo futurs.

En comparaison, c'est l'équivalent d'un copropriétaire qui, personnellement, réhypothèque son unité pour réussir à s'acquitter d'une cotisation spéciale. Ça donne une bouffée d'air dans une situation d'urgence, mais les conséquences à long terme sont non négligeables.

Condoliation : Est-ce que vendre l'unité pour dégager un revenu serait une meilleure idée pour l'ensemble de la communauté des copropriétaires?

Jasmin Patenaude : Vendre l'unité permet d'en tirer le maximum, puisque l'hypothèque ne permet jamais d'aller chercher 100 % de la valeur. De plus, des interprétations techniques de l'Agence du Revenu du Canada ont confirmé qu'il n'y a pas d'impôt à payer sur la vente de l'unité, puisque le syndicat est un OSBL. Vendre signifie toutefois se départir de son actif : une fois l'actif vendu, sa valeur est perdue, tandis que si on a une autre urgence dans dix ans, on peut peut-être refinancer à nouveau.

Dans un contexte où la copropriété a besoin de liquidités rapidement, il est préférable de conserver l'unité et d'aller chercher sa valeur sous forme de prêt hypothécaire. Dans un cas comme dans l'autre, le syndicat doit d'abord s'assurer que le logement est juridiquement une « partie privative ». C'est généralement le cas, mais cette unité figure parfois comme une partie commune à usage restreint ou comme une entité sans désignation de lot privatif.



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



REEMPLACEMENT
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

VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT -
SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTREAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

AVANCEMENT DES TRAVAUX

LOI 16

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
& CARNET D'ENTRETIEN

LOI 141

COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF
- ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

info@valoris.ca 438-259-3149



VISION MAINTENANCE

Maître de l'art
ENTRETIEN MÉNAGER



- ✓ Ménage régulier
- ✓ Service de surintendant
- ✓ Lavage de tapis
- ✓ Lavage de vitres
- ✓ Entretien de garage, etc...

www.visionmaintenanceplus.com
514.916.1921

Une division de
netcor

Gestion financière

**REFINANÇER OU VENDRE UNE UNITÉ APPARTENANT
AU SYNDICAT POUR OBTENIR DES LIQUIDITÉS :
UN CHOIX DE DERNIER RECOURS**

Condoliation : Est-ce simple de modifier le statut juridique
d'une unité appartenant au syndicat?

Jasmin Patenaude : Vendre l'unité du concierge serait un acte d'aliénation immobilière par le syndicat, ce qui nécessite minimalement une décision à la majorité renforcée lors d'une assemblée, par des copropriétaires représentant 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés. Toutefois, si la destination de l'immeuble est changée, la décision doit alors être prise à la majorité des 3/4 des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires. Ce n'est pas simple à obtenir! Par ailleurs, une modification de la déclaration de copropriété serait nécessaire et on doit passer par un notaire.

Si on parle plutôt d'un refinancement, il faudrait s'assurer que la déclaration de copropriété le permet, mais une décision à la majorité renforcée prise par l'assemblée serait encore probablement requise. Quoi qu'il en soit, avant de s'engager dans l'une ou l'autre de ces avenues, il faudrait consulter un juriste bien au fait du droit de la copropriété.

Condoliation : Ces solutions peuvent-elles régler durablement
le problème de financement?

Jasmin Patenaude : Ce sont des aides ponctuelles, pas une stratégie idéale et encore moins une vision à long terme. En copropriété, rien ne remplace une saine gestion du fonds de prévoyance ni une planification rigoureuse des travaux.

Condoliation : Est-ce que beaucoup de copropriétés font ça
aujourd'hui?

Jasmin Patenaude : J'en ai vu quelques-unes le faire, mais ça reste marginal, pour l'instant. Je pense toutefois que dans le contexte actuel - coûts de construction qui explosent, propriétaires réticents à payer des cotisations spéciales, fonds de prévoyance dégarnis, etc. - c'est une stratégie qu'on risque de voir de plus en plus. Comme il fut mentionné précédemment, les copropriétés qui choisiront cette avenue devront s'y engager avec précaution, rigueur, transparence et un accompagnement professionnel.

Condoliation : Que recommandez-vous aux syndicats
de copropriétaires?

Jasmin Patenaude : Faire un état des lieux clair de leur actif immobilier. Y a-t-il des espaces inutilisés? Peuvent-ils être convertis? Ensuite, il faut en parler avec un notaire ou un juriste spécialisé pour en mesurer la faisabilité.

La meilleure solution demeure la prévention : alimenter le fonds de prévoyance selon les recommandations de l'étude du fonds de prévoyance, planifier les travaux en fonction de celui-ci et du carnet d'entretien, et garder les copropriétaires bien informés. □



NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

25+ Années d'expérience
dans le domaine

1200+ Études de fonds de
prévoyance réalisées

5000+ Expertises
cumulées

10+ Régions desservies
partout au Québec

NIVOEX.COM | INFO@NIVOEX.COM | SANS FRAIS 1-855-595-1265



LA LOI SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS DU QUÉBEC INSTAURE

LA COTATION ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

L'urgence climatique continue de mobiliser tous les pans de la société. Faisant suite à l'article abordant le contexte et la démarche de la France en habitation, et dans la foulée de la série d'articles de *Condoliation* sur la course à la carboneutralité en copropriété, voici l'état de situation au Québec, où le cadre législatif et réglementaire évolue rapidement.

par **Véronique Martel**

Interdiction de foyers au bois dans les grandes villes, interdiction du chauffage au mazout, subventions du gouvernement et d'Hydro-Québec pour la mise en place de mesures d'efficacité énergétique permettant de diminuer la consommation d'énergie des bâtiments : les mesures visant à la fois la carboneutralité et la performance énergétique des bâtiments se multiplient.

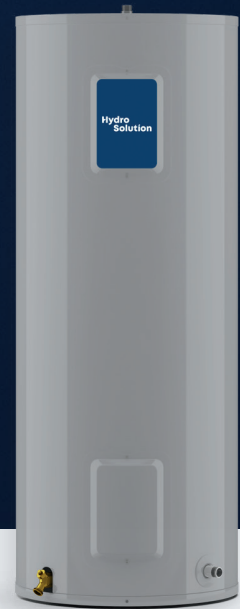
Depuis le 27 mars 2024, la performance énergétique des bâtiments se trouve au cœur d'une nouvelle loi québécoise. La *Loi sur la performance environnementale des bâtiments* (chapitre 5 des lois de 2024, devenu le chapitre P-9.02 des lois du Québec) vise la cotation énergétique obligatoire des bâtiments, dont les bâtiments résidentiels, y compris les copropriétés. Sont également encadrées les méthodes de calcul pour attribuer la cote et fixer des normes de performance environnementale pour la construction, la rénovation et la démolition des bâtiments jugés irrécupérables.



Vous gérez beaucoup de portes ? Profitez d'un service clé en main.

**RABAIS
ENTENTES
GROUPEES***

À partir
de 6 unités.



Membres RGCQ

Équipez-vous
d'un détecteur
de fuites d'eau
**AKWA
Technologies.**



Coupure automatique
de la valve d'eau



Notification immédiate
par courriel ou texto



Rabais accordé sur certaines
primes ou assurances



Remplacez votre
vieux chauffe-eau
par un modèle **plus
durable** qui réduit les
risques de fuites d'eau.

Contactez notre équipe d'experts

1 877 326-0606 poste 4228
ententegroupee@hydrosolution.com

Membre

PREVCAN ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

*Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.

RBQ : 8324-3550-12

HPDG
associés inc

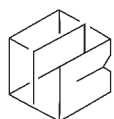
gda
Services
immobiliers
intégrés

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca



PLANIBATIMAT
LA PASSION DU BÂTIMENT

**ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE
GÉNIE CONSEIL EN BÂTIMENT**

Ingénieurs conseils experts en bâtiment
pour des résultats exceptionnels dans
la gestion de vos actifs immobiliers.

**PROFITEZ
D'UN RABAIS
de 5 % à 10 %**

sur nos services
d'étude de fond de prévoyance
et carnet d'entretien
ou inspection thermographique
en mentionnant le RGCQ.

514 607-0000
contact@planibatimat.ca
www.planibatimat.ca

Dossier | La course à la carboneutralité

**LA LOI SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE
DES BÂTIMENTS DU QUÉBEC INSTAURE LA COTATION
ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE DES COPROPRIÉTÉS**

UNE AVANCÉE MAJEURE D'UN POINT DE VUE COLLECTIF

Présentée comme «une avancée majeure du gouvernement vers son objectif d'accélérer la décarbonation du secteur des bâtiments, responsable de plus de 9 % des émissions de GES du Québec», cette loi crée un registre public de la performance environnementale des bâtiments et instaure l'obligation d'afficher la cote obtenue (dans la majorité des cas).

Pour ce faire, cette loi octroie au ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs et au gouvernement les pouvoirs suivants, parmi d'autres :

- Établir des normes en matière de performance environnementale des bâtiments, dont des cotes de performance environnementale à atteindre lorsque des travaux de rénovation sont effectués;
- Déterminer les informations sur la performance environnementale des bâtiments à déclarer;
- Déterminer les distributeurs d'énergie responsables de créer et d'administrer une plateforme numérique pour transférer aux propriétaires les données sur la consommation énergétique de leur bâtiment.

Les grandes lignes de cette loi concrétisent une transition contraignante déjà amorcée par certaines villes au cours des dernières années, dont le *Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de GES des grands bâtiments* de la Ville de Montréal, entré en vigueur le 27 septembre 2021.

Alors que le texte de la loi va trop loin pour certains, il manque de mordant pour d'autres. La députée de Notre-Dame-de-Grâce, Désirée McGraw (PLQ) a d'ailleurs tenu ces propos au Salon bleu dans le cadre de l'étude du projet de loi : « Dans le *Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques du Québec de 2018*, [le Parti libéral avait] prévu doter le Québec d'un système de cotation énergétique obligatoire pour les nouvelles constructions et lors de la revente des maisons unifamiliales d'ici 2023, donc l'année passée. La CAQ n'a décidément pas effectué le plan, et nous voilà six ans plus tard, et en retard. Considérant que nos réserves d'énergie sont à sec, et considérant la faible efficacité énergétique de nos bâtiments au Québec, il y a lieu d'agir avec célérité et audace avec ce projet de loi. En atteignant les objectifs visés, le Québec entier va en bénéficier. »

En outre, parmi les critiques les plus virulentes se trouve la mise en œuvre par voie réglementaire. Or, cette approche adaptée au contexte québécois permet aux entités visées, dont les syndicats de copropriétaires, de s'organiser et de s'adapter dans une démarche transparente de mise à niveau.



Pour en finir avec les dégâts d'eau

Un seul contrat, zéro casse-tête

Systèmes, plomberie et électricité : nous nous occupons de tout !



FIER PARTENAIRE DE

NOWA

Protégez vos investissements et évitez les sinistres coûteux.

Notifications en temps réel

Application gratuite permettant de contrôler facilement votre système et de recevoir des alertes en temps réel sur votre cellulaire

Condo sécurisé, esprit en paix

Protection de votre investissement immobilier grâce au système installé par AquaDetect

Présence fiable

Soutien technique par téléphone 24/7

Neuf années de spécialisation

Exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016

Appelez-nous !

- Soumission détaillée sans frais
- Possibilité de financement

Saviez-vous que vous pourriez profiter de RABAIS sur certaines polices d'assurance ?

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

514 375-5678, poste 4



RBQ
Entrepreneur général
5725-6638-01

Membre installateur certifié

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

CMMTQ
Entrepreneur
en plomberie

Dossier | La course à la carboneutralité

LA LOI SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS DU QUÉBEC INSTAURE LA COTATION ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

En effet, le propriétaire d'un bâtiment n'ayant pas obtenu la cote minimale devra soumettre au ministre «un programme correcteur par lequel il s'engage à prendre des mesures afin que cette cote de performance environnementale soit atteinte dans un délai raisonnable». Des amendes et des sanctions pénales sont prévues en cas de non-respect des obligations, de 3 000 \$ à 600 000 \$ pour les personnes morales (dont les syndicats de copropriétaires).

UNE LOURDE CHARGE DU POINT DE VUE DES ADMINISTRATEURS

Le législateur québécois privilégie (pour l'instant) une approche proactive plutôt que coercitive – contrairement aux pratiques françaises. Malgré ce baume, la lourde charge de travail imposée aux administrateurs par la mise en œuvre de ces me-

sures aurait pu être partiellement allégée si les acteurs publics et parapublics faisaient preuve d'une plus grande cohésion.

«Exiger des syndicats qu'ils collectent et relaient des informations relatives aux unités d'habitation ajoute une charge de travail et une exigence de connaissance technique considérables aux administrateurs, généralement bénévoles de surcroît. C'est choquant puisque, en réalité, la donnée sur la performance énergétique des bâtiments se trouve déjà, en grande partie, entre les mains d'Hydro-Québec», note le président du Regroupement des

Syndicats de copropriétaires, soyez aux aguets!



L'article 2 de la loi définit notamment les propriétaires comme suit : «Les propriétaires d'un bâtiment qui constitue un immeuble détenu en copropriété divisée sont le syndicat des copropriétaires et tout copropriétaire de cet immeuble.»

Le même article stipule aussi que «sont assimilés à des travaux de construction les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'entretien, de modification ou de démolition d'un bâtiment ainsi que l'installation ou le remplacement total ou partiel des équipements dont est doté ce bâtiment».

En somme, tous les travaux prévus au fonds de prévoyance devront être soumis aux nouvelles normes de construction édictées par cette loi.

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



**FIRST
ONSITE®**

RESTAURATION APRÈS SINISTRE

ÊTES-VOUS PRÊT EN CAS D'IMPRÉVU ? OBTENEZ VOTRE PROTOCOLE D'INTERVENTION EN CAS D'URGENCE GRATUITEMENT.

Ceci vous permettra de sauver temps et argent en cas de situation nécessitant une intervention immédiate.

Contactez nous dès aujourd'hui pour en profiter!

Valérie Bouchard,
Directrice du développement des affaires
vbouchard@firstonsite.ca | 514.917.3265



Suivez-nous sur LinkedIn

**POUR VOUS AIDER À RESTAURER,
RECONSTRUIRE ET VOUS RELEVER.**

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA

Dossier | La course à la carboneutralité

LA LOI SUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS DU QUÉBEC INSTAURE LA COTATION ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

gestionnaires et copropriétaires du Québec, M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite et expert du droit de la copropriété reconnu dans toute la francophonie.

LA RÉNOVATION À L'AVANT-SCÈNE DU MAINTIEN DE LA VALEUR DES UNITÉS

À la manière de la sous-capitalisation du fonds de prévoyance, des acteurs périphériques à la copropriété vont commencer à s'intéresser à la cote de performance énergétique des copropriétés. Celle-ci devra en effet également faire partie de l'attestation de l'état de la copropriété.

Sur le terrain, les mœurs, les valeurs et les pratiques sont bousculées par les générations montantes. Un immeuble peu ou pas performant en terme énergétique risque de voir sa valeur marchande dépréciée et ses primes d'assurance grimper.

«Le marché commence à s'intéresser à la performance de gestion des immeubles. En parallèle, nous remarquons que la réflexion et les préoccupations environnementales et énergétiques sont de plus en plus poussées chez les acheteurs. Il ne fait aucun doute pour moi qu'il y aura rapidement un impact sur le financement des unités d'habitation. Je forme annuellement des milliers de courtiers immobiliers sur la transaction condo, j'échange avec eux, et la constatation est sans équivoque : la performance énergétique des bâtiments va s'imposer comme critère de négociation d'achat – au détriment du vendeur», prédit le président du RGCQ.



Deux programmes d'Hydro-Québec pour le multirésidentiel

Hydro-Québec propose des solutions pour améliorer la performance énergétique des copropriétés et accompagne celles-ci dans l'identification des défis et des opportunités liés à la transition énergétique dans les immeubles collectifs.



Le programme LogisVert offre une aide financière pour la mise en place de mesures d'efficacité énergétique. <https://bit.ly/4j44WQ2>



Le programme Solutions efficaces vise à moderniser ou remplacer les pièces d'équipement et les systèmes à moindre coût. <https://bit.ly/3SyS35w>

Le gouvernement a prévu d'imposer des amendes aux copropriétaires qui ne collaboreront pas afin de favoriser le bon déroulement des démarches d'évaluation. «Pour l'instant cependant, Québec n'emboîte pas le pas à l'Hexagone, avec l'abrogation du droit de disposer de son bien par l'interdiction de location et la reconnaissance de l'indécence des logements. Les syndicats de copropriétaires québécois doivent rapidement réfléchir aux méthodes d'évaluation de la performance énergétique et prendre les devants en prévision de dispositions réglementaires ou de législation plus agressive», affirme M^e Joli-Coeur.

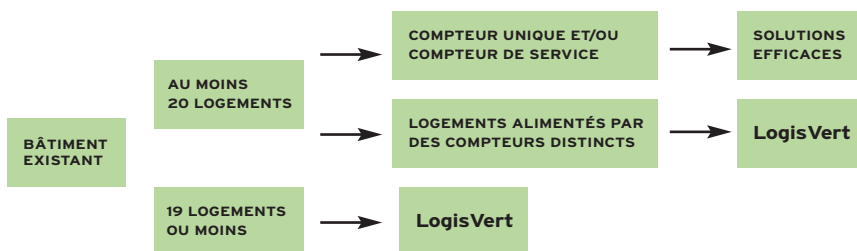


Schéma : Comparaison des programmes Solutions efficaces et LogisVert pour les immeubles multirésidentiels (Hydro-Québec)

La rénovation des bâtiments est bel et bien le nerf de la guerre, et la cotation obligatoire des bâtiments résidentiels semble inévitable à moyen terme. Les syndicats de copropriétaires (et les copropriétaires) doivent se préparer à respecter les plus hauts standards pour éviter d'être confrontés à des mises à niveau coûteuses suivant des investissements déjà importants – et pour miser sur la valeur de leur patrimoine dans un marché en transformation. ▣

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

UNE SOLUTION COMPLÈTE UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Nous transigeons autant avec les gestionnaires que les Syndicats de copropriétés
- Une protection pensée pour l'administrateur et le copropriétaire
- Tous les produits reconnus par les assureurs sous le même toit
- Système ultraperformant
- Un suivi personnalisé dans le processus d'installation et de mise en service

FINANCEMENT TOTAL OU PARTIEL DISPONIBLE SOUS FORME DE CRÉDIT BAIL

Meilleurs taux sur le marché permettant une protection immédiate et ses avantages sans vider les coffres de l'organisation

- + DE 25 000 CLIENTS PARTOUT AU QUÉBEC
- + DE 600 BUREAUX DE COURTAGE
QUI NOUS RÉFÈRENT À TRAVERS LE QUÉBEC !



Pour plus d'infos sur notre programme et les rabais disponibles :
Simplement scanner le code QR



UNE ENTREPRISE FAMILIALE
100% QUÉBÉCOISE FONDÉE
EN 2002

Membre accrédité
PREVCAN



RBQ
N° 5670-1964-01



450 657-7911
Sans frais : 1 866 522-7911
info@groupevigilance.com
www.legroupevigilance.com

Partenariat

Le RGCQ, c'est la référence en matière de défense et de promotion des droits des copropriétaires. Il s'associe avec la référence en matière d'information juridique au sujet de la copropriété, *Condolegal.com*, pour offrir aux lecteurs et lectrices de *Condoliation* des contenus choisis avec soin afin de simplifier le quotidien des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Soyez au-dessus de la mêlée!



condolegal.com



Le RGCQ au Maroc : INSPIRER L'EXCELLENCE

De passage au Maroc, le président du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), M^e Yves Joli-Coeur, a présenté le droit de la copropriété au Québec, ainsi que les meilleures pratiques de gestion et de gouvernance promues par l'organisme, à l'occasion d'un séminaire international visant à réfléchir sur l'avenir du droit marocain de la copropriété.

par **Véronique Martel**



Le 5 février dernier, le Centre marocain de droit des contrats (CMDC) organisait, en collaboration avec la Faculté de droit de l'Université Mohammed V à Rabat, un séminaire professionnel réunissant des experts du Maroc et du Québec, afin d'échanger sur les pratiques exemplaires en matière de copropriété.

Au Maroc, la copropriété s'appuie sur un cadre juridique bien établi, mais en pleine restructuration, et dont la plus récente réforme est la *Loi 18-00*. Les acteurs de ce secteur en développement s'engagent dans une démarche proactive pour façonner un environnement légal, juridique et social durable. C'est dans cette perspective que le CMDC a invité M^e Yves Joli-Coeur à présenter une vision québécoise du sujet. Reconnu dans la francophonie comme un grand expert, vulgarisateur et pédagogue, M^e Joli-Coeur, en tant que spécialiste du droit de la copropriété, a pris part à un panel visant à faire connaître les principes fondamentaux qui régissent la copropriété au Québec – et qui pourraient inspirer le milieu marocain de la copropriété à s'épanouir en s'adaptant à ses nouvelles réalités.

L'événement s'est déroulé à la Faculté de droit de Rabat, un établissement réputé de l'Université Mohammed V, la plus importante université du Maroc, en présence de professeurs, chercheurs, notaires, géomètres, étudiants et du doyen, le Professeur Farid El Bacha, qui a réservé un accueil chaleureux au président du RGCQ.

« La Faculté de droit Agdal - Rabat a conclu plusieurs ententes avec des partenaires internationaux, notamment au Québec, dans divers domaines juridiques d'intérêt commun. Les pratiques québécoises sont nettement en avance, autant en droit de la copropriété qu'en matière de gestion et de gouvernance, du fait de l'application des textes de loi, de la bonne gestion des copropriétés et de la formation offerte », explique M. Abid Kabadi, professionnel et organisateur du séminaire.

Modérateur de la rencontre, M. Kabadi côtoie M^e Joli-Coeur depuis une vingtaine d'années. Ce dernier a d'ailleurs eu l'occasion de présenter le modèle québécois aux côtés des expériences françaises et marocaines lors d'un événement international à Marrakech en 2016. « Lorsque l'idée de proposer une perspective internationale s'est imposée, c'est tout naturellement que j'ai pensé à M^e Joli-Coeur. D'autant plus qu'au sein du CMDC, nous cherchons à développer une collaboration soutenue avec le Québec, notamment dans les domaines de la copropriété, de la médiation et de l'arbitrage. La participation de cet expert québécois nous a permis d'enrichir la réflexion autour d'un cadre juridique plus structuré et efficient », précise-t-il.

M^e Abdelmajid Bargach, notaire spécialisée en droit marocain de la copropriété, a pris part au panel avec M^e Joli-Coeur. Les échanges ont permis aux participants de mieux comprendre les réalités propres à chaque pays. Malgré les différences, un objectif commun ressort : bâtir des milieux de vie harmonieux, gérés avec efficacité et transparence. Le bien-être des copropriétaires et la pérennité du patrimoine bâti figurent parmi les priorités partagées de part et d'autre de l'Atlantique.

Fondé en 2021 par la Professeure Halima Bensouda, enseignante-chercheuse à l'Université Mohammed V de Rabat, le Centre marocain de droit des contrats joue un rôle central dans la modernisation des pratiques contractuelles et dans la valorisation du droit des contrats dans les milieux professionnels. Selon *L'Économiste*, premier quotidien économique du Maroc, le CMDC s'illustre par « la promotion de la recherche dans le domaine des pratiques contractuelles et la compétitivité du système juridique ».

« Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec est fier de contribuer à la diffusion du savoir juridique en matière de copropriété et de soutenir les initiatives favorisant les échanges entre experts d'horizons variés. Cette collaboration avec le CMDC a été des plus enrichissantes. C'est en dialoguant avec d'autres cultures juridiques et en comprenant les enjeux vécus ailleurs que nous pouvons faire évoluer notre propre droit de manière plus équitable et durable », témoigne M^e Yves Joli-Coeur. 



Pour un tribunal de la copropriété

Au Québec, les litiges en copropriété s'accumulent et mettent en lumière les limites d'un système judiciaire mal adapté à cette réalité grandissante.

par **Caroline Martel**

Face aux délais et à l'absence de soutien structuré pour les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires eux-mêmes, plusieurs voix – dont celle de M^e Yves Papineau – réclament la création d'un tribunal spécialisé. Ce nouveau levier permettrait d'accélérer la résolution des conflits, d'uniformiser la jurisprudence et de rendre la justice plus accessible.

UN SYSTÈME JUDICIAIRE ENGORGÉ ET INADAPTÉ

Les délais actuels pour résoudre les litiges en copropriété sont tout simplement inacceptables. Pour un cas aussi simple que le non-paiement des frais de condo, il faut compter de 18 à 20 mois avant qu'une décision ne soit rendue. Pendant ce temps, les syndicats doivent jongler avec un manque à gagner qui peut déséquilibrer leurs finances, en particulier dans les petits immeubles.

Des avocats qui font la différence avec une expertise confirmée

Un outil essentiel!

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires 4^e édition

Les dispositions de la loi et, souvent, les déclarations de copropriété sont relativement sommaires et demeurent assez vagues sur le fonctionnement et la procédure des assemblées des copropriétaires.

Cette 4^e édition du *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires* a été préparée en tenant compte des nouveaux textes législatifs, de la jurisprudence et des usages dans les assemblées délibérantes et dans les copropriétés du Québec. Il vise à présenter aux administrateurs de syndicats, aux copropriétaires, aux juristes et aux gestionnaires d'immeubles, de façon très accessible, un cadre juridique pour la préparation et la tenue des assemblées des copropriétaires qu'elles soient tenues en présentiel, de façon virtuelle ou hybride.

Le Guide comporte une première partie qui résume de façon pratique les règles de fonctionnement d'une assemblée, une deuxième partie qui consiste en un règlement commenté sur les procédures d'assemblée et une troisième partie qui regroupe de la documentation relative aux assemblées des copropriétaires par exemple : des avis de convocation, des ordres du jour, des procès-verbaux, etc.

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires

4^e ÉDITION

*Disponible en
septembre 2025*



M^e Christine Gagnon
notaire émérite
Gagnon Bujold notaires



M^e Yves Papineau
avocat émérite
LJT avocats Lawyers

Une importante mise à jour par des professionnels
du domaine de la copropriété



NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104

Cellulaire : 418-953-0612

martin@ventilation-ncv.com

Sans frais : 1 800 567-5557

ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48



Chronique Juridique

« Quand on a un syndicat de trois, quatre ou cinq copropriétaires, et qu'un seul ne paie pas, c'est toute la structure qui est fragilisée. Ce n'est pas rien », explique M^e Yves Papineau, avocat spécialisé en droit de la copropriété.

UNE SOLUTION PRAGMATIQUE ET ÉPROUVÉE

L'idée d'un tribunal de la copropriété ne sort pas du néant. Des instances semblables existent déjà ailleurs au Canada - notamment en Ontario et en Colombie-Britannique. Elles ont fait leurs preuves en matière d'efficacité et de rapidité.

« Ce qu'on propose, ce n'est pas l'impossible. Il suffit de regarder ce qui fonctionne ailleurs et de l'adapter au Québec. Ce serait une amélioration majeure pour les citoyens », affirme M^e Papineau.

ACCÈS À L'EXPERTISE ET COHÉRENCE DES DÉCISIONS

L'un des plus grands avantages d'un tribunal spécialisé réside dans sa capacité à rendre des décisions cohérentes et prévisibles. Actuellement, un même litige peut être interprété de manière radicalement différente, selon le juge et le district judiciaire.

« Dans certains dossiers de copropriété, des notions comme les parties communes ou les unités privatives peuvent nécessiter des précisions, puisqu'il s'agit d'un domaine juridique très spécialisé. La connaissance de ces particularités constitue un atout pour le tribunal, en facilitant l'analyse des questions en litige », poursuit l'expert en droit de la copropriété.

INFORMER ET ACCOMPAGNER LES CITOYENS

L'accès à l'information est un autre enjeu fondamental. À l'heure actuelle, les copropriétaires sont souvent laissés à eux-mêmes pour comprendre leurs droits et obligations. Contrairement aux locataires, qui bénéficient d'outils pédagogiques et de soutien au Tribunal administratif du logement (TAL), les copropriétaires n'ont pas d'équivalent.

« Allez voir le site du Tribunal du logement : c'est bien fait, clair, accessible. En copropriété, il n'y a rien de la part du gouvernement. Rien de structuré, rien d'actualisé. Ce n'est pas normal », déplore M^e Papineau.

DES GAINS POUR L'ENSEMBLE DU SYSTÈME JUDICIAIRE

En plus d'améliorer l'accès à la justice pour les citoyens, la création de ce tribunal aurait des effets bénéfiques sur l'ensemble du système judiciaire. En déchargeant les cours civiles de milliers de dossiers techniques, elle libérerait du temps et des ressources pour les litiges plus complexes.

Votre solution en gestion immobilière.

Notre **expérience**, votre **immeuble**, un **succès**!

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7 | www.immoplex.com
450 619-6174



IMMOPLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

DEPUIS
2005



Yves Papineau, Ad.E.,
avocat chez LJT
avocats-notaires

« C'est gagnant pour tout le monde. On réduit les délais et les coûts, on allège le fardeau des tribunaux et, surtout, on donne aux citoyens un service correspondant à leurs besoins. Pourquoi le gouvernement n'embarque-t-il pas? C'est la grande question », lance M^e Papineau.

UNE MOBILISATION NÉCESSAIRE POUR FAIRE BOUGER LES CHOSSES

Depuis plus de dix ans, M^e Papineau et le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) militent en faveur de cette réforme. Malgré des rencontres avec des juges en chef, des lettres aux ministres de la Justice et de l'Habitation, et des propositions concrètes, aucune réponse structurante n'a été donnée à ce jour.

« On est prêts à collaborer. On a proposé des solutions, des formulaires, même du bénévolat d'avocats et de notaires. Mais on nous répond qu'on va nous revenir... et personne ne nous revient », confie-t-il.

IL EST TEMPS D'AGIR

Avec environ un demi-million de copropriétaires au Québec, le besoin d'une réforme est criant. Il ne s'agit pas d'une revendication marginale, mais d'un véritable enjeu de société, qui touche la stabilité financière, la qualité de vie et le droit fondamental à une justice accessible et adaptée. « On ne demande pas un privilège. On demande l'égalité de traitement avec les locataires. C'est une question de justice, tout simplement », conclut M^e Papineau.

LE MESSAGE EST CLAIR : LA COPROPRIÉTÉ MÉRITE MIEUX

Ce mieux passe sans contredit par la création d'un tribunal dédié - un outil concret, réaliste et déjà éprouvé ailleurs, grâce auquel on sortirait enfin du cercle vicieux des longs délais, de l'inaction, de l'incohérence de certaines décisions et de l'iniquité.

Alors que la copropriété prend une grande place dans le paysage résidentiel québécois, on ne peut plus tergiverser. Il faut passer de l'intention à l'action, et ce, pour les syndicats, pour les copropriétaires, et pour une justice à la hauteur du Québec d'aujourd'hui.

PREVCAN

ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

Pour les administrateurs, gestionnaires
de copropriété et courtiers d'assurances

Formation sur la prévention des dégâts d'eau

- Apprenez à identifier les sources potentielles de dégâts d'eau
- Voyez comment un système de détection peut les prévenir
- Découvrez quelles caractéristiques rechercher

- Durée de 3 heures (en ligne et en différé)
- En anglais ou en français
- Formation reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ
- Prix : 120 \$



Information : 514 375-4004 ou info@prevcan.org



Gardez vos bassins en santé

Odyssée Aquatique vous offre une gamme complète
de service pour vos **piscines, spas et bassins décoratifs**

- Construction neuves et rénovations
- Réparations
- Consultation
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologique

ODYSSÉE
AQUATIQUE

Visitez notre nouveau site
odysseeaquatique.com

RBQ: 5742-3287-01





GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Nous desservons
toutes les régions du Québec



DEPUIS
2004

OFFRE UNIQUE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DE 20 UNITÉS ET MOINS

- Garantie du meilleur service à la clientèle (7 jours sur 7)
- Aucun frais d'intégration (transfert de vos dossiers)
- 1^{er} mois de gestion sans frais (gratuit)
- Garantie du gel de prix des honoraires de gestion (pas de hausse annuelle tant que vous êtes client)

Appelez-nous dès maintenant pour obtenir une soumission
Sylvain Clermont, Vice-président 514 819-0227

5890, Avenue Monkland, bureau 16, Montréal Qc H4A 1G2
www.a1condo.ca / (514) 666-0222 / info@a1condo.ca



Fraude en copropriété : personne n'est à l'abri

Deux types de fraude courants en copropriété sont les malversations effectuées par un gestionnaire ou un administrateur, et les pots-de-vin dans l'attribution des contrats. Savez-vous reconnaître les signes? Avez-vous mis en place des mesures préventives? Votre couverture d'assurance est-elle adéquate?

par **Véronique Martel**

DES SIGNAUX D'ALARME QUI NE TROMPENT PAS

Les fraudeurs ne correspondent pas toujours à l'image que l'on s'en fait. Certains se présentent comme des piliers de la copropriété, apparemment dévoués et indispensables. On parle parfois du syndrome du héros : des individus qui s'imposent comme sauveurs d'une situation financièrement précaire. Dans un contexte de gestion désorganisée, ce type de profil peut s'installer tranquillement et sans résistance, gagnant la confiance des autres par leur volontarisme supposé.

Un autre trait fréquent : le besoin de tout contrôler. Ces personnes s'immiscent dans toutes les sphères de la gestion financière, se rendant peu à peu incontournables. Elles peuvent repousser les offres d'aide, éviter

les vérifications, ou freiner les efforts de transparence. Plus les tâches sont concentrées dans les mains d'une seule personne, plus les risques sont grands.

De tels comportements quotidiens devraient éveiller des soupçons. Le refus de déléguer, l'évitement des vacances prolongées ou encore la réticence à laisser quiconque accéder aux documents comptables peuvent être des tactiques pour garder le voile sur des irrégularités.

Les fraudeurs agissent le plus souvent à long terme, sur des périodes d'un à cinq ans. Il n'est pas rare que le montant des sommes fraudées s'élève à 500 000 \$ dans les copropriétés moyennes!

DANS LES COPROPRIÉTÉS AVEC GESTIONNAIRE PROFESSIONNEL

Les fraudes financières et comptables deviennent plus complexes et plus difficiles à déceler lorsqu'une copropriété fait affaire avec un **gestionnaire professionnel**. «Le gestionnaire externe est responsable d'administrer les finances, d'effectuer la comptabilité et d'orchestrer l'entretien de la copropriété, en tout ou en partie. Les gestionnaires malveillants peuvent créer et payer des fournisseurs fictifs, verser des rétrocommissions ou des pots-de-vin à des fournisseurs complices ou encore utiliser de manière abusive des fonds de la copropriété, pour des prélèvements non autorisés ou des transferts de fonds suspects», prévient Patrick Beauvais, vice-président principal, Immobilier Québec, chez BFL Canada, courtier en assurances de dommages.

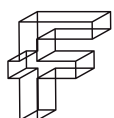
[Fiset légal]

cabinet d'avocats et de notaires



Cabinet d'avocats et de notaires en droit immobilier à Montréal

- Droit de la copropriété
- Droit notarial
- Droit de la construction
- Litige civil et commercial
- Arbitrage et médiation
- Vices cachés
- Baux commerciaux



1175 Avenue Bernard O, Bureau 301
Outremont (QC) H2V 1V5
fisetlegal.com

T. 514 277-1175
Fax. 514 277-1172
info@fisetlegal.com

Saine gestion

FRAUDE EN COPROPRIÉTÉ : PERSONNE N'EST À L'ABRI

« Comme gestionnaires professionnels guidés par des principes éthiques, ça nous guette et nous inquiète au quotidien! Certains gèrent des centaines de comptes de banque, et ne connaissent évidemment pas par cœur les soldes de chacun. Ils ne remarqueront sans doute pas que 5000 \$ disparaissent du jour au lendemain. On ne le dira jamais assez : il faut être vigilant – les gestionnaires et les administrateurs. Quand les relations sont solides, le travail d'équipe est un atout formidable », explique Hugues Ouellette, gestionnaire immobilier et associé chez Proximo, à Bromont, une firme de gestion spécialisée en gestion de copropriétés.

Dans les grandes copropriétés gérées par un professionnel externe, des mécanismes de double autorisation et de limitation des accès aux comptes bancaires permettent de réduire les risques d'erreurs et de fraude.

DANS LES COPROPRIÉTÉS EN AUTOGESTION

En autogestion, « un administrateur ou un gestionnaire mal intentionné pourrait détourner les fonds du syndicat en falsifiant des signatures, en effectuant des transactions bancaires injustifiées ou en déposant les charges communes directement dans son propre compte bancaire », explique le site *Condolegal.com*, référence en matière d'information juridique pour le secteur de la copropriété au Québec. Les malversations sont souvent camouflées par la production de faux contrats pour des travaux qui n'ont jamais eu lieu ou de factures gonflées.

« Les gestionnaires fraudeurs vont modifier les règles de gouvernance et mettre en place une gestion volontairement opaque pour réduire au minimum et même éviter les contrôles financiers, comme hausser le seuil de dépenses pour lequel deux signataires sont requis », renchérit M. Beauvais.

Hugues Ouellette témoigne d'un cas rencontré récemment. « Dans une copropriété de deux unités, la comptable remarque des dépenses inhabituelles réalisées par un des deux administrateurs copropriétaires et avertit l'autre, croyant qu'il s'agissait d'une erreur de bonne foi – l'utilisation de la mauvaise carte de débit. Incapable de joindre son vis-à-vis, celui-ci réussit à faire bloquer le compte par l'institution financière, mais le mal était fait. En deux jours, à coups d'avances de fonds par le dépôt de chèques sans provision et de dépenses personnelles, comme des billets de ski et des repas dans des restaurants luxueux, le fraudeur avait volé 15 000 \$. Dans ce cas, une plainte a été déposée et l'enquête a déterminé que le fraudeur était un membre de la famille du copropriétaire administrateur; il avait mis la main sur la carte bancaire et le NIP. »

DE QUOI S'AGIT-IL?

MALVERSATIONS

Fautes graves commises notamment dans l'exercice d'un mandat (administrateur, administrateur provisoire, gestionnaire). Les actes de malversations englobent plusieurs types de fautes graves, telles que les détournements de fonds, les détournements d'actifs et les fraudes comptables ou financières (p.ex.: la falsification des comptes).

RÉTROCOMMISSION, POT-DE-VIN OU RISTOURNE DANS L'ATTRIBUTION DES CONTRATS

Commissions versées par des fournisseurs à des gestionnaires ou administrateurs en échange de l'octroi de contrats. Cette pratique est particulièrement fréquente lors de travaux majeurs, tels que la rénovation des façades ou le remplacement de la toiture, où un gestionnaire peut choisir un entrepreneur offrant la plus forte commission au lieu de celui proposant le meilleur rapport qualité-prix. Dans les cas les plus graves, certains gestionnaires vont jusqu'à gonfler délibérément les prix des contrats pour maximiser leurs commissions, toujours aux dépens des copropriétaires.

Source : *Condolegal.com*

EN CONDO, PAS À L'HÔTEL

Les professionnels du milieu de la copropriété constatent que beaucoup de copropriétaires sont surpris de réaliser que la vie en copropriété n'est pas comme la vie à l'hôtel; les responsabilités et les obligations sont nombreuses.

Hugues Ouellette témoigne de l'importance de s'engager dans sa copropriété. « En copropriété, on se donne l'avantage de ne pas avoir à s'occuper de chaque tâche d'entretien, mais les administrateurs doivent continuer d'être impliqués. Comme gestionnaire, c'est pareil. Il faut être proche des opérations de nos syndicats. Les remboursements de dépenses engagées par les administrateurs et les factures gonflées sont les deux sources de fraude les plus courantes et les plus difficiles à déceler pour nous. Il est donc impératif que tout le monde travaille de concert en respectant les meilleures pratiques, comme demander trois soumissions pour s'assurer de payer un prix raisonnable. »

D'ailleurs, un des plus grands avantages de traiter avec un gestionnaire professionnel est sa connaissance des marchés et de la réputation des entrepreneurs dans leur milieu, ainsi que les pratiques éthiques mises en place et la pléiade d'outils dont il dispose, triés sur le volet, visant à consolider la relation de confiance avec les syndicats de copropriétaires.



Michel Paradis, Ad. E.
Avocat, associé



Kai Lun Zhang
Avocate



Omar Kreim
Avocat



Charlotte T. Fortier
Avocate



Éric Lecours
Notaire



Notre équipe spécialisée accompagne les syndicats de copropriété, les administrateurs, les copropriétaires et les gestionnaires dans tous leurs enjeux.

Une équipe multidisciplinaire présente dans sept places d'affaires à travers le Québec

En plus de notre expertise en droit de la copropriété, nous réunissons plus de 200 professionnels offrant une gamme complète de services juridiques, tels que :

- Conformité à la Loi 25
- Conseils d'affaires
- Divorce et séparation
- Droit municipal
- Fusions et acquisitions
- Litige fiscal
- Litige successoral
- Négociation et rédaction de contrats
- Planification successorale

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupetcj.ca

855 633.6326

communications@groupetcj.ca

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

LA TECHNOLOGIE AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ FINANCIÈRE

Chez Proximo, la volonté de simplifier les processus guide le choix d'outils technologiques assurant la traçabilité et la sécurité des transactions et des autorisations, limitant considérablement les risques d'erreur et de fraude.

« L'ensemble des transactions se fait maintenant en format électronique. Nous avons éliminé toutes les cartes bancaires en circulation. Les paiements réguliers sont préautorisés aux comptes. Les factures non récurrentes, comme les imprévus et les remboursements de dépenses, doivent obligatoirement être autorisées par l'équipe de gestion et par les membres du conseil d'administration. Avant de se rendre à une fraude, il faudrait qu'elle soit particulièrement bien orchestrée! », résume M. Ouellette.

DES GESTES SIMPLES À POSER POUR PRÉVENIR LA FRAUDE

Les syndicats de copropriétaires peuvent facilement mettre en place des pratiques de gouvernance et de gestion efficaces pour prévenir la fraude au sein de la copropriété.

- Solliciter des soumissions auprès d'au moins trois fournisseurs accrédités auprès de leur association professionnelle, entre autres en consultant le bottin du RGCQ; demander des références, vérifier le registre des entreprises, exiger un contrat écrit.
- Demander une preuve d'assurance responsabilité civile et d'assurance erreur et omission du gestionnaire professionnel.
- Prévoir une vérification indépendante des états financiers de la copropriété, particulièrement dans les moyennes et grandes copropriétés, mais pas seulement; l'esprit de voisinage qui règne dans beaucoup de petites copropriétés peut être propice aux fraudes.
- Surveiller les transactions financières de près.
- Choisir des outils de gestion en ligne crédibles et reconnus.
- Toujours, toujours, toujours rester impliqués!

ENCADRER POUR MIEUX PRÉVENIR

Face aux risques de fraude, un encadrement législatif des gestionnaires de copropriété s'impose. Le RGCQ réclame depuis 25 ans une professionnalisation du métier, incluant un registre et des certifications. Une meilleure formation des copropriétaires et une réglementation accrue sont essentielles pour protéger les syndicats, les copropriétaires et les gestionnaires qui exercent leur profession de manière exemplaire. 



Truc de pro

LA COUVERTURE D'ASSURANCE DU SYNDICAT DANS TOUT ÇA?



Patrick Beauvais, vice-président principal, directeur d'unité – Immobilier Québec chez BFL Canada, courtier en assurances de dommages.

Mon conseil est simple : vérifiez votre couverture d'assurance administrateurs et dirigeants, et posez des questions à votre assureur.

D'un assureur à l'autre, il peut y avoir des limites quant à la fraude dans son aspect criminel. Il faut vraiment vérifier l'étendue de la couverture administrateurs et dirigeants par rapport à ce qu'on entend par « acte criminel » et par « fraude ».

Par exemple, depuis plus de 20 ans, BFL Canada offre un programme exclusif pour les syndicats de copropriétaires : Protection Condo. Nous avons adapté des polices d'assurances commerciales à la réalité de la copropriété québécoise afin d'assurer les syndicats de A à Z. Ce programme offre une couverture d'assurance jusqu'à 1 million \$ en détournement de fonds, incluant l'assurance crime, ou la couverture « malhonnêteté des employés », qui couvre les fautes commises par les administrateurs et les gestionnaires externes, par exemple dans le cas de collusion entre ceux-ci.



Grâce au Centre de documentation du RGCQ, améliorer la gouvernance de sa copropriété est à la portée de tous.

- Réalisez en quelques minutes le « Bilan de santé de votre copropriété » lors de votre prochaine rencontre de conseil d'administration, puis prenez le temps de discuter du résultat et des gestes à poser.

- Mettez en place un « Code d'éthique et de conduite des administrateurs d'un syndicat de copropriétaires ».
- rgcq.org/centre-de-documentation





Protégez votre immeuble, sans même y penser!

Ne laissez pas un dégât d'eau
mettre en péril votre investissement!

Offrez-vous une **protection 24/7**,
même en cas de panne de courant*,
avec Sedna Mesh.



Adieu les dégâts d'eau!

Sécurité totale

Protège l'ensemble des unités et
les espaces communs, sans
intervention manuelle

Gestion simplifiée

Contrôle et suivi en temps réel avec
la plateforme Sinopé Smart Systems

Tranquillité assurée

Un système fiable et certifié,
qui vous aide à préserver votre
couverture d'assurance

*Jusqu'à 24 heures d'autonomie en cas de panne de courant, grâce au système d'alimentation sans coupure.

sinopé

Contactez nos experts dès
maintenant pour une présentation
et une soumission gratuites!

✉ ventes@sinopetech.com

☎ 1 855-741-7701, poste 2.

🌐 sinopetech.com/sedna

Économisez sur votre assurance

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA



Assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants

DANS QUELLES
CIRCONSTANCES
LES ADMINISTRATEURS
NE SONT-ILS PAS ASSURÉS?

L'assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants protège les membres du conseil d'administration (ainsi que les officiers d'assemblée et le gérant, le cas échéant) pour les conséquences pécuniaires de fautes ou d'omissions, dans l'exercice de bonne foi de leurs fonctions.

par **Véronique Martel**

Éviter les carences et absences de couverture est crucial, particulièrement considérant l'ampleur des devoirs et obligations des syndicats, dont le nombre et la complexité continuent de croître.

En assurance de copropriété, deux types d'assurance responsabilité cohabitent et sont aussi obligatoires pour le syndicat. L'assurance responsabilité civile du syndicat protège le syndicat contre les conséquences pécuniaires de dommages causés à autrui (ce qui inclut les copropriétaires) de son propre fait ou par des personnes dont il doit répondre, comme un employé. Il ne faut pas la confondre avec l'assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants, qui offre aux administrateurs une couverture en dommages-intérêts, règlements et frais de défense juridique pouvant découler de mises en demeure et de poursuites intentées contre eux *personnellement* par des copropriétaires ou encore des tiers contestant leurs décisions.

Nettoyage Maxi Clean

votre spécialiste du nettoyage
des conduits de ventilation!



Conduits et système de ventilation

Chauffage et air climatisé

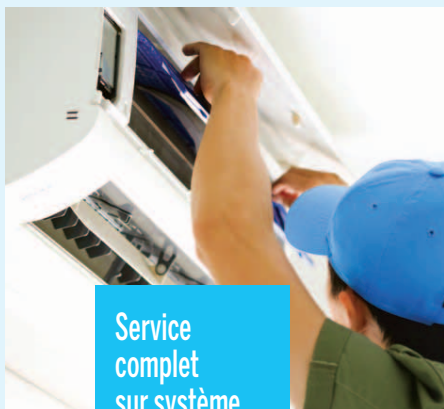
Échangeur d'air

Tout type de systèmes d'évacuation

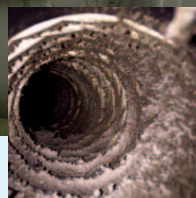
Conduits de sècheuses et plus !



Service complet sur unité
de climatisation mural



Service
complet
sur système
de ventilation



Nettoyage
de conduits
de sècheuses



Confiez le nettoyage et la décontamination de vos conduits des systèmes
de chauffage, de ventilation et de climatisation à une équipe d'experts.

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL

514 815.6102 - contact@maxiclean.ca
www.maxiclean.ca

Vivre en copropriété

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

IGNORANCE DES SYNDICATS

Il arrive parfois que certains syndicats ne pensent tout simplement pas à souscrire une assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants. Dans les copropriétés horizontales et les petites copropriétés, le sentiment de voisinage peut faire oublier aux copropriétaires que leur syndicat gère un patrimoine important et que le cadre légal prévaut.

« Le risque n'en vaut pas la chandelle. Les administrateurs sont pour la plupart des bénévoles dont on présume la bonne foi. Mais personne n'est à l'abri des erreurs et les syndicats devraient toujours se doter d'une assurance administrateurs et dirigeants à la hauteur de leurs besoins », conseille Vincent Gaudreau, courtier en assurances de dommages, président et associé de Fort Assurances.

EXCLUSION IMPOSÉE PAR LES ASSUREURS

Pour se prémunir contre les doubles réclamations, il faut savoir que les assureurs qui prennent en charge ces deux types de produits d'assurance pour un même syndicat excluent de la couverture l'assurance responsabilité civile des administrateurs et dirigeants, et l'insuffisance de couverture de l'assurance des biens de la copropriété.

Ancien administrateur du RGCQ - Provincial, M. Gaudreau expose un cas type : « Un conseil d'administration sous-assure son immeuble par rapport à sa valeur réelle, disons 5 millions plutôt que 10 millions. La couverture d'assurance administrateurs s'élève à 2 millions, ce qui est la norme. À la suite d'un sinistre, il y a un manque à gagner, ici de 5 millions. Les copropriétaires décident de poursuivre les administrateurs pour erreur et omission. La compagnie d'assurance se retrouverait donc à honorer l'assurance de la copropriété de 5 millions, en plus de l'assurance administrateurs et dirigeants de 2 millions. Pour éviter ces doubles réclamations, les assureurs ne couvrent pas, dans leur programme d'assurance administrateurs, les décisions qui touchent le programme d'assurance de la copropriété. »

Corriger les situations d'insuffisance de couverture est d'ailleurs à l'origine de certaines dispositions de la loi 141 sur l'assurance en copropriété entrée complètement en vigueur en 2021. Les syndicats sont dorénavant tenus d'obtenir une évaluation professionnelle de la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble selon la description initiale des parties privatives - une des conditions pour souscrire une assurance en responsabilité civile.

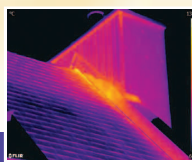


**Experts en thermographie
et Maîtres Inspecteurs**

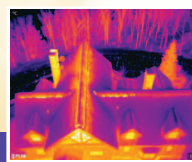
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

514-718-8440 | 819-631-1010
admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com

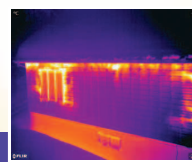
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des
pertes de chaleur



Détection des
fuites d'air

INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

**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

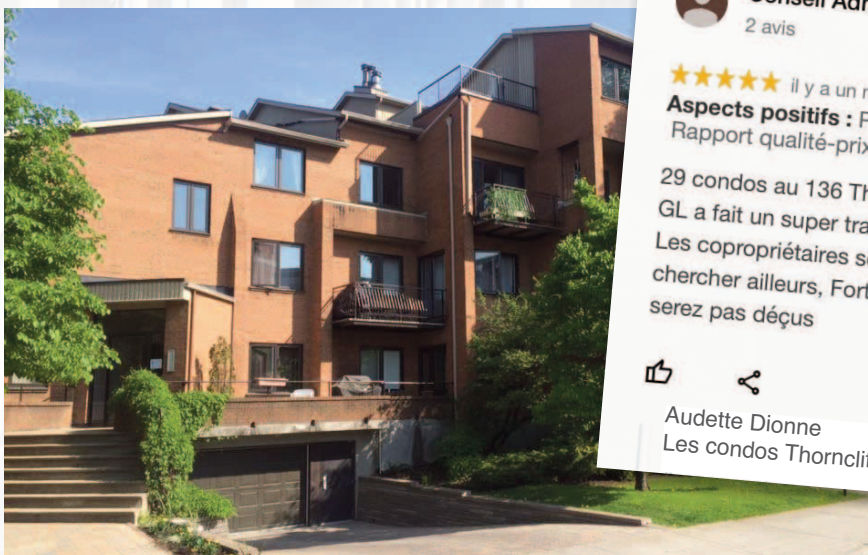


Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



Conseil Administration

2 avis



il y a un mois

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

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



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

Vivre en copropriété

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE
DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

RÉSILIATION DE L'ASSUREUR

Les rares cas dans lesquels les administrateurs ne sont couverts par aucune assurance responsabilité administrateurs et dirigeants s'observent lorsque l'assureur résilie la police en raison d'une situation conflictuelle chronique au sein de la copropriété.

GUERRE DE POURSUITES ET JUDICIARISATION DANS LES GRANDES COPROPRIÉTÉS

Il arrive que des différends entre groupes de copropriétaires et d'administrateurs prennent un tournant judiciaire lorsque les parties choisissent de s'affronter par mises en demeure interposées, ce qui entraîne un volume excessif de demandes de réclamations auprès de l'assureur.

« Les guerres de poursuites peuvent amener un assureur à se retirer, c'est-à-dire qu'il continue d'honorer les réclamations en cours, mais refuse d'en accepter de nouvelles. Jusqu'à ce que le syndicat réussisse à démontrer que le calme est revenu, par exemple avec un règlement hors cour ou un changement de garde au syndicat, il peut être difficile ou impossible pour lui de se trouver de l'assurance administrateurs et dirigeants. En comparaison, c'est comme une copropriété qui a de la difficulté à s'assurer en raison de dégâts d'eau récurrents et qui doit démontrer avoir mis en

place des mesures correctives », prévient M. Gaudreau, par ailleurs président du Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec.

OPPOSITION SYSTÉMATIQUE OU MONOPOLE DANS LES PETITES COPROPRIÉTÉS

La situation est plus fréquente dans les très petites copropriétés, comme les plex convertis, et les constructions neuves de quelques unités. Des problèmes de gestion peuvent dégénérer en opposition systématique dans de telles petites copropriétés.

M^e Raphaëlle Lévesque, avocate spécialisée en droit immobilier et en droit de la copropriété au sein du cabinet Dunton Rainville, met en garde contre les conséquences de ces situations : « Les impasses dans les prises de décisions peuvent nuire à la conservation et à l'intégrité de l'immeuble, par exemple si aucune décision ne peut être prise concernant des travaux nécessaires, faisant alors entrer en jeu les autres couvertures d'assurance et les mettant aussi en péril. Dans de tels cas, le compte bancaire est souvent gelé, parce qu'une des parties en fait la demande à la banque ou parce que celle-ci constate l'opposition. Les paiements sont donc bloqués, dont les paiements d'assurance. Le syndicat se retrouve alors complètement paralysé. »

Dans les copropriétés de moins de cinq fractions, l'opposition systématique peut aussi prendre la forme d'un monopole décisionnel. « L'article 1091 du *Code civil du Québec* prévoit alors que, si un copropriétaire possède, à une assemblée, un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée, justement pour éviter un monopole décisionnel de ce dernier. À noter que dans le cas d'une copropriété de deux unités où les membres d'un couple sont copropriétaires indivis d'une fraction et qu'ils disposent, ensemble, de la majorité des voix, la Cour supérieure a déjà conclu que cet article ne s'appliquait pas. En effet, ce n'était pas un copropriétaire qui détenait la majorité des voix, mais deux qui, légalement, exercent leur droit de vote de manière indépendante », prévient l'avocate détentrice d'un MBA.

En raison de cet article du *Code civil*, il arrive souvent une impasse dans les décisions devant être prises par les copropriétaires, dans les petites copropriétés. La médiation peut alors s'avérer une solution.

« Il existe des manières d'éviter ces situations extrêmes. Les déclarations de copropriété renferment souvent des clauses de médiation ou d'arbitrage obligatoires pour régler les conflits. Miser sur les règlements hors cour favorise le retour rapide à un climat harmonieux au sein de la copropriété », conclut M^e Lévesque. ▣



spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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



COSSETTE & TOUCHETTE inc.
5170, rue de Verdun
Montréal (Québec) H4G 1N6
Tél. : 514 519-1573
info@cossettetouchette.com

**AGRÉÉE
RGCO
FONDS DE PRÉVOYANCE**

cossettetouchette.com

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



Patrick Mailloux,
Cofondateur
et v.p. technologique
chez AkiSens



LES SOLUTIONS (IDO) INNOVANTES ET DURABLES EN GESTION DES RISQUES POUR VOTRE IMMEUBLE

Qui est Patrick Mailloux?

Entrepreneur ayant plus de 25 ans d'expérience dans le domaine de la technologie, plus spécialisé en Internet des objets (IDO), il est un stratège en affaires, axé sur les résultats, comptant plusieurs réalisations et réussites à son actif. Il a contribué à des solutions internationales démontrant un leadership visionnaire.

Il a coordonné et dirigé des projets majeurs de haute technologie tout en bâtissant, en motivant et en guidant les équipes de travail. « Nous avons établi une des meilleures équipes en IDO au Québec, car on prévoit que les produits en gestion des risques seront tous connectés à nos téléphones intelligents dans l'avenir. Nous sommes très fiers de nos solutions développées ici au Québec, et qui sont offertes, en ce moment, au Canada et les États-Unis. »

Pour joindre Patrick Mailloux :

Courriel : info@akisens.com

Téléphone : 1-844-333-7018

www.akisens.com

AkiSens et ses valeurs

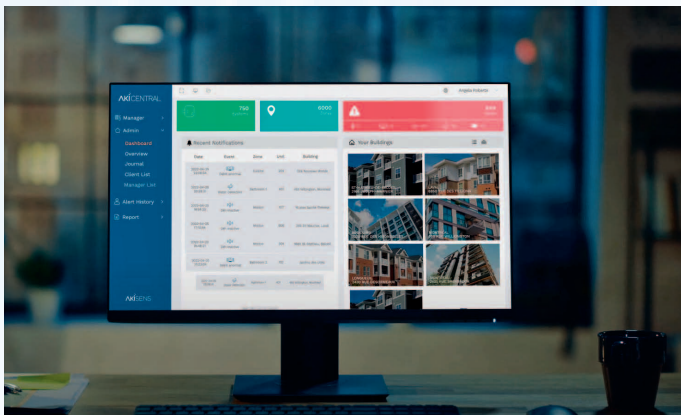
L'équipe AkiSens applique la même philosophie à sa culture d'entreprise qu'à sa technologie. Les deux prennent du temps à développer et demandent des efforts constants en recherche et développement, sans oublier les investissements massifs. « À l'image d'un produit, les valeurs d'entreprise ne se bâtissent pas en un jour. Il faut constamment réfléchir au moyen de les faire évoluer et les réaffirmer constamment pour qu'elles restent pertinentes pour notre équipe », affirme Patrick Mailloux.

En résumé, nous améliorons sans cesse nos méthodes de travail en impliquant l'équipe, tant les ingénieurs, que le service client, que les ventes et la direction. Ainsi, nous démontrons qu'il est tout à fait possible de créer un produit et une culture qui encouragent la transparence, la confiance et l'engagement vers un but commun : la protection des immeubles contre les risques!

La gestion des risques en copropriété

Pour garder un immeuble en santé, les syndicats de copropriété doivent connaître et savoir en tout temps l'historique de leur bâtiment, l'état et la protection de l'immeuble, un carnet de l'exécution des entretiens annuels et un plan de gestion de l'actif.

AkiSens



Les administrateurs ont aussi un devoir d'assurer la sécurité des occupants, de préserver la capacité de payer des copropriétaires et de garantir la pérennité des copropriétés. Ainsi, le gouvernement établit des lois qui aident maintenant à valoriser le maintien d'un parc immobilier de copropriétés en meilleur état afin de permettre la continuité de l'assurabilité d'un syndicat. Le manque d'entretien d'un immeuble à des conséquences graves qui peuvent engendrer divers sinistres et surtout des pertes financières importantes, comme c'est le cas avec les dégâts d'eau encore trop nombreux.

Plateforme en gestion des risques

AkiCentral est une plateforme intelligente puissante permettant une surveillance et un contrôle de votre bâtiment à distance et en temps réel. Il est possible de gérer tous les systèmes AkiSens à l'aide d'un tableau de bord très intuitif. Les usagers peuvent recevoir des alertes par notifications par texto, courriel ou même sur un téléphone filaire avec un message enregistré en français ou en anglais. Il s'agit d'alertes comme, une détection d'eau, un déplacement ou un repositionnement d'un détecteur de sa base (dite : zone à risque), un danger de gel dans une pièce de votre condo ou une batterie faible d'un détecteur. Il permet surtout aux usagers de visualiser l'état du système de chacun de ses composants avec la plateforme AkiCentral. Les administrateurs et gestionnaires ont également des accès sécurisés à la plate-

forme globale de l'immeuble en copropriété, tout cela dans un coup d'œil simplifié, sans recourir à une visite de chaque condo! Nous avons plusieurs types d'alertes et de rapports pour nos usagers ainsi qu'une plateforme spécialisée pour chaque copropriétaire, pour l'administration du syndicat, pour le gestionnaire immobilier, ou bien pour le propriétaire de multilogements.

AkiCentral est sécuritaire grâce nos serveurs sécurisés par cryptage et les données sont conservées dans notre nuage informatique. Vos informations demeurent très bien protégées en tout temps.

Le détecteur d'eau le plus évolué

Il détecte rapidement les fuites d'eau, l'humidité, la température et quand la batterie est faible. Ce qui le distingue cependant le plus de nos concurrents, c'est qu'AkiSens connaît la position du détecteur et l'heure à laquelle il aurait été déplacé de son emplacement sécuritaire. Vous pourrez savoir s'il se trouve au bon endroit, soit sous la zone dite à risque. Ce détecteur a été bien conçu pour consommer peu d'énergie, donc résulte qu'une batterie a une durée de vie pouvant aller jusqu'à dix ans.

CONTRÔLEUR INTELLIGENT MURAL

Le contrôleur intelligent AkiSens assure le bon fonctionnement des composants des systèmes de gestion des risques.

- Convivial
- Compatible avec la plateforme AkiCentral pour tous les types d'utilisateurs (copropriétaires, locataires, gestionnaires, administrateurs, concierges, etc.)
- Alarme sonore lorsqu'il y a un risque de dégât d'eau ou d'un gel
- Réseau sécurisé sans fil
- Surveillance constante des capteurs
- Doté de la technologie LoRa

La solution complète pour protéger votre immeuble contre les dégâts d'eau!



Valve automatisée

Le système AkiSens utilise une valve d'arrêt automatique installée sur le conduit d'alimentation en eau domestique de votre unité. Lorsque les détecteurs captent une fuite d'eau, un signal est envoyé au contrôleur intelligent en radiofréquence pour activer la fermeture de la valve d'eau en aval, ce qui évite le risque d'inondation majeure.

Absence prolongée de votre condominium et plus

Afin de respecter les conditions d'assurance, lorsqu'il n'y a pas de présence humaine dans l'habitation, l'assureur exige la fermeture de la valve d'eau principale de l'unité. Pour assurer que cette condition est respectée et pour éviter que les usagers oublient de fermer l'eau avant une absence prolongée, AkiSens offre aussi un détecteur de mouvement qui déclenche la fermeture de la valve principale lorsqu'il n'y a plus de présence dans le condo et réouvre la valve automatiquement dès que quelqu'un entre dans l'unité. Il est même possible de l'utiliser aussi comme un système d'alarme ayant l'option de détection de présence, car vous serez toujours notifiés de l'état de la valve. Ce détecteur est très populaire auprès des snowbirds, dans les résidences de personnes âgées, en résidences étudiantes et dans les espaces communs de copropriétés.

Le débitmètre qui dévoile le secret des murs!

Il est maintenant possible de détecter les fuites d'eau en aval pouvant survenir en cas de bris de tuyauterie dans les murs ou les plafonds d'un condo en particulier dans l'immeuble. S'il détecte un débit anormal, le système va complètement fermer la valve d'eau principale. Il y a un volet écologique également avec le débitmètre, car il fermerait aussi la valve si le clapet de toilette demeurerait ouvert, et l'eau sera coupée après un certain

temps d'écoulement. Il est également possible de connaître la consommation d'eau (chaude et froide) avec une interface graphique simple dans AkiCentral.

Réseau local sécuritaire

Nous établissons un réseau LoRa WAN, qui est un protocole sans fil à longue portée et à faible consommation d'énergie, conçu pour connecter des appareils intelligents à Internet, comme nos contrôleurs intelligents, dans votre bâtiment ou une connectivité cellulaire traditionnelle n'est pas possible où coûteuse. Il s'agit d'une solution efficace et durable pour amener les immeubles à devenir intelligents.

Garantie de plus de trois ans : La confiance en notre technologie AkiSens

AkiSens offre une garantie prolongée de deux ans additionnels sur ses produits. En ce qui concerne la conception et la production des systèmes de prévention des dégâts d'eau, la qualité des produits est évaluée quant à leur conformité, aux spécifications techniques, à leur durabilité, à leur fiabilité et à leur performance. Une haute qualité signifie que le produit fonctionne bien, est exempt de défauts, de fausses alertes et répond aux attentes de la clientèle pour qui AkiSens a conçu ses systèmes, soient les copropriétés et multilogements.

Assurance immobilière et prévention des dommages causés par l'eau

Certains courtiers d'assurances offrent désormais des rabais substantiels sur les primes d'assurances commerciales des syndicats, et plusieurs autres assureurs offrent aussi des réductions de primes d'assurances habitations de copropriétaires. Additionnez toutes ces réductions cumulées et soustrayez les troubles et pertes de temps et d'argent à gérer un sinistre. Le coût d'un si-

nistre sur la gestion d'une copropriété, et surtout sur le capital humain, est trop important pour considérer que l'investissement n'en vaut pas la chandelle. Souvent le coût d'un seul sinistre dépasse le coût d'intégration d'une technologie dans les unités de votre immeuble, c'est à bien y penser!

Croissance de l'IA et de l'IDO

D'ici 2025, il devrait y avoir 42 milliards d'appareils connectés à l'IDO (Internet des objets) dans le monde. C'est donc là qu'intervient l'intelligence artificielle en propulsant ses capacités d'apprentissage à la connectivité à l'Internet des appareils. Il s'agit de transformer les données des internet des objets en informations utiles pour améliorer le processus de prise de décision en gestion des risques entre autres.

Conclusion

Akisens se veut beaucoup plus qu'une technologie. C'est avant tout un service 365 jours par année, sept jours sur sept, par semaine et 24 heures par jour, qui assure un suivi de la gestion des risques à la suite de l'installations d'AkiSens dans un immeuble. Un tel investissement mérite une attention continue afin de pallier les fautes et les oublis humains. Il faut mieux surveiller et prévenir les comportements qui pourraient occasionner un risque dommageable collectivement, comme de devoir rembourser sans fin le fonds d'auto assurances du syndicat.

D'ailleurs, AkiSens continue de développer des produits qui s'intégreront toujours à notre plateforme afin de poursuivre notre mission de leader en gestion des risques pour protéger votre investissement immobilier. N'hésitez pas à joindre nos spécialistes en copropriétés pour vous accompagner dans ce processus!

www.akisens.com

Assemblées virtuelles : préserver le droit de parole sans perdre le contrôle

La tenue d'assemblées de copropriété en mode virtuel est devenue la norme pour plusieurs syndicats. Avec cette généralisation, le droit de parole des copropriétaires demeure un pilier de la démocratie en copropriété.

par **Caroline Martel**

Mais on doit désormais composer avec les contraintes technologiques, le maintien du décorum et un rôle plus exigeant pour le président d'assemblée. M^e Yves Papineau nous éclaire sur les ajustements nécessaires pour concilier participation citoyenne et bon déroulement collectif.

LE DROIT DE PAROLE : UN PRINCIPE FONDAMENTAL À PRÉSERVER

L'article 1089.1 du *Code civil du Québec* garantit à tout copropriétaire habile à voter le droit de s'exprimer oralement et immédiatement à l'assemblée – qu'elle soit tenue en personne ou à distance. Ce droit n'est toutefois pas synonyme de liberté absolue d'expression sans cadre.

« Toute personne habile à voter peut s'exprimer oralement et immédiatement à l'assemblée. »

– article 1089.1 C.c.Q.

« Une assemblée, ce n'est pas fait pour jaser. C'est un exercice démocratique sérieux, avec des règles précises », rappelle M^e Papineau. Il insiste



sur le fait que les échanges doivent porter sur l'ordre du jour, se faire dans le respect du décorum, et être encadrés par la présidence de séance.

L'ASSEMBLÉE VIRTUELLE : UN OUTIL DE CONTRÔLE OU DE DIALOGUE?

Contrairement aux idées reçues, la virtualité ne restreint pas le droit de parole, mais elle l'organise. « Le président d'assemblée ne limite pas la parole; il en structure l'exercice pour éviter les débordements », souligne M^e Papineau.

La technologie permet d'éviter les interruptions, de contrôler les micros et de canaliser les interventions. Mal utilisée, elle peut toutefois créer un climat de méfiance ou un sentiment de censure. « Certains regrettent de ne pas pouvoir "jaser avec les autres". Mais en présentiel non plus, les apartés ne sont pas souhaitables pendant une assemblée », souligne-t-il.

LE CLAVARDAGE : CANAL D'EXPRESSION OU BOÎTE DE PANDORE?

Le clavardage (*chat*) est souvent utilisé comme un complément aux prises de parole orales. Il peut faciliter la reformulation des questions, documenter les échanges et permettre aux participants de voter ou de proposer des résolutions.



BONNES PRATIQUES POUR LE CLAVARDAGE

1. Expliquer son usage en début d'assemblée;
2. Nommer un officier chargé de la modération;
3. Limiter le clavardage aux questions en lien avec l'ordre du jour ou pour le clavardage sur les questions techniques ou de soutien (p. ex. : problèmes de son ou d'image);
4. Prévoir une période précise pour répondre aux questions du clavardage;
5. Exporter l'historique en fin d'assemblée pour fins de documentation et préciser s'il sera joint ou non au procès-verbal.

BONS RÉFLEXES POUR UNE ASSEMBLÉE VIRTUELLE RÉUSSIE POUR LE PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE :

- Rappeler les règles de prise de parole au début de l'assemblée;
- Expliquer clairement l'usage du clavardage et le modérer si nécessaire;
- Désigner une personne-ressource pour l'assistance;
- Veiller au respect de l'ordre du jour et du temps de parole;
- Demeurer impartial et garder le cap sur les décisions collectives.

POUR LES COPROPRIÉTAIRES :

1. Se connecter quelques minutes à l'avance pour tester le son et la vidéo;
2. Poser ses questions dans le respect du tour de parole;
3. Utiliser le clavardage avec courtoisie et seulement pour les sujets pertinents;
4. Lire l'ordre du jour et les documents préparatoires avant la rencontre.

Astuce : Une courte séance d'essai avant l'assemblée permet de désamorcer les problèmes techniques... et les tensions.

S'il est mal encadré, il peut malheureusement entraîner des dérives comme échanges hors sujet, remarques anonymes, ou exclusion involontaire de copropriétaires peu à l'aise avec l'outil. M^e Papineau recommande aux syndicats d'en préciser les règles à l'avance : « Il faut éviter que le clavardage devienne un micro parallèle où tout peut être dit sans modération. »

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

82, rue de Brésoles, Montréal (Québec) H2Y 1V5

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

www.condostrategis.ca


Stratégis

Beneva le choix n° 1 pour assurer votre immeuble en copropriété

- Couverture sans limites incluse en cas de refoulement des égouts
- Un prix compétitif
- Aucune règle proportionnelle en cas de réclamation
- Assurance protection juridique des entreprises disponible à peu de frais
- Possibilité de toujours faire affaire avec le même agent spécialisé en assurance syndicats de copropriété
- Conseils personnalisés et accompagnement pour la sélection des couvertures d'assurance de votre immeuble en copropriété

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

Les assurances de dommages sont souscrites par Société d'assurance Beneva inc. et distribuées par Beneva inc., agence en assurances de dommages et ses partenaires autorisés. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages | © 2023 Beneva. Tous droits réservés MD Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva



Chronique Gestion

UN ÉQUILIBRE À CULTIVER : PARTICIPATION, RESPECT ET TRANSPARENCE

Contrairement à certaines craintes, les assemblées virtuelles peuvent favoriser un climat plus respectueux et ordonné avec moins d'interruptions, des interventions souvent plus réfléchies, et un meilleur contrôle du temps.

Cela dit, la participation équitable dépend de la préparation technique et de la sensibilisation de tous les intervenants. « Il y a des gens qui disent ne pas être bons avec l'informatique », concède M^e Papineau. « Mais il y en a d'autres qui ne conduisent pas et ne peuvent pas se rendre à une salle. Ce sont des contraintes équivalentes. »

PERSPECTIVES : ENCADREMENT À CLARIFIER OU CULTURE À FAIRE ÉVOLUER ?

Si l'article 1089.1 C.c.Q. balise le droit de parole, son application dans un contexte numérique évolue. M^e Papineau plaide davantage pour une responsabilisation collective que pour une réforme législative. « Ce n'est pas la technologie qui pose problème, mais parfois l'attitude de ceux qui refusent d'en respecter les règles. »

Il invite les syndicats à former adéquatement leurs présidents d'assemblée, à adopter des procédures claires et à encourager les copropriétaires à comprendre leur rôle au sein d'un espace démocratique structuré.

CULTIVER LA DÉMOCRATIE, MÊME À DISTANCE

À l'ère numérique, le droit de parole en copropriété est loin d'être menacé - il se transforme. En adaptant les pratiques, en renforçant l'encadrement et en cultivant une culture de respect et de rigueur, les assemblées virtuelles peuvent non seulement préserver l'essence de la démocratie en copropriété, mais l'enrichir. En favorisant une meilleure accessibilité, une gestion plus fluide des échanges et un contrôle accru des interactions, les assemblées virtu-



TROIS IDÉES REÇUES SUR LES ASSEMBLÉES VIRTUELLES

Idée reçue n° 1 :

« Je ne peux pas parler avec les autres. »

Réalité : L'assemblée n'est pas une occasion de socialisation libre, que ce soit en personne ou en ligne. Les échanges sont encadrés par l'ordre du jour et le président d'assemblée.

Idée reçue n° 2 :

« Le clavardage est une zone de liberté totale. »

Réalité : Comme le micro, le *chat* doit être encadré. Il sert à soutenir le déroulement de l'assemblée, pas à remplacer les débats structurés.

Idée reçue n° 3 :

« Le virtuel, c'est moins démocratique. »

Réalité : En pratique, les assemblées virtuelles favorisent souvent une meilleure participation, notamment grâce à l'accessibilité et aux taux de quorum plus élevés.

elles peuvent enrichir l'expérience collective des copropriétaires.

L'enjeu ne réside pas seulement dans la technologie, mais dans l'engagement de chacun à respecter les principes démocratiques, à cultiver un esprit de respect et de transparence, et à maintenir un équilibre entre participation individuelle et cohésion collective. En fin de compte, une assemblée virtuelle réussie repose sur un compromis entre innovation, règles et une volonté partagée de maintenir une communication ouverte et constructive, essentielle au bon fonctionnement d'une copropriété. ▣

Et si la clé d'une copropriété bien gérée résidait... dans ses dossiers? Plans, contrats, rapports : chaque document constitue un pilier de la mémoire collective d'un immeuble. Cet article explique en quoi la documentation constitue bien plus qu'une simple formalité.



Syndicat de copropriétaires : ces documents qui protègent votre investissement

par **Caroline Martel**

UNE MÉMOIRE COLLECTIVE ESSENTIELLE

Dans la gestion d'une copropriété, la mémoire des administrateurs ne suffit pas. Ce sont les dossiers - bien organisés, complets, à jour et accessibles - qui assurent la continuité, la transparence et la rigueur. Sans eux, les décisions se prennent à l'aveugle, les interventions deviennent réactives, et la valeur des unités s'en trouve fragilisée.

Pourtant, trop de syndicats négligent encore l'importance d'une gestion documentaire proactive. Le manque de temps, la méconnaissance des obligations ou le roulement des administrateurs expliquent souvent ces lacunes - sans les justifier. La qualité de la documentation devient, avec le temps, un marqueur de la santé d'un syndicat.

Réjean Touchette, technologue professionnel et spécialiste des études de fonds de prévoyance, observe régulièrement les conséquences concrètes de cette négligence : « Sur dix copropriétés, seules trois ou quatre sont capables de fournir un minimum d'information pour une étude sérieuse. Et parfois, même après une étude antérieure, les travaux réalisés depuis ne sont pas documentés. »

Ce manque de continuité dans la connaissance du bâtiment tient à plusieurs facteurs : changement fréquent de gestionnaires, renouvellement annuel des conseils d'administration, ou départs non documentés de responsables clés comme les concierges. « J'ai déjà été engagé uniquement pour extraire l'information de la tête d'un concierge qui partait à la retraite. C'était le seul qui savait ce qui avait été fait au cours des dix dernières années. »

Le rêve de M. Touchette ? Qu'on n'en soit plus là. Il imagine un système si intuitif que les membres du syndicat auraient envie d'y consigner l'information de manière naturelle. « J'aimerais qu'on sache d'un seul coup d'œil quand chaque équipement a été installé. Qu'un registre numéroté ou même une simple étiquette permette de le voir tout de suite. » Pour lui, l'enjeu est d'éviter que des informations cruciales se perdent à chaque changement de gestion ou de personnel.

Cette rupture dans la chaîne d'information a un impact direct sur deux outils clés : le carnet d'entretien et l'étude de fonds de prévoyance. Or, selon la loi n° 16, le carnet d'entretien doit répertorier ce qui a été fait et ce qui est à faire. Pour Réjean Touchette, « l'historique des entretiens est aussi crucial que la planification, parce qu'il influence directement les prévisions de durabilité des composants du bâtiment. »



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Michel Levesque
Notaire

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2W 1E3
T 450 358-6304 poste 1
F 450 358-6305

levesquenotaires.com mlevesque@levesquenotaires.com



gestionquanta
DESIGN, INNOVATION
PROPERTY MANAGEMENT

T 819.778.2441
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca
www.gestionquanta.ca

Adresse de nos bureaux :
14-A rue Cholette
Gatineau (Québec)
J8Y 1J6

Marc Brousseau
PRÉSIDENT
mbrousseau@gestionquanta.ca

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



RBQ : 5605-2954-01

RÉSIDENTIEL | COMMERCIAL | INDUSTRIEL

450 430-3663 | WWW.TOITURESPME.COM



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

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



Vivre en copropriété

SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES : CES DOCUMENTS QUI PROTÈGENT VOTRE INVESTISSEMENT

UNE OBLIGATION LÉGALE... MAIS SURTOUT UN LEVIER STRATÉGIQUE

Le *Code civil du Québec* impose la conservation d'une vaste gamme de documents : juridiques, financiers, techniques, administratifs et liés à la sécurité. Ces exigences protègent les droits des copropriétaires et encadrent la gestion des parties communes. Mais elles jouent aussi un rôle stratégique : assurer la continuité et éviter les erreurs coûteuses.

Patrick Ouellet, ingénieur en structure de bâtiments – un spécialiste essentiel dans le domaine de la construction qui assure la sécurité et la durabilité des structures –, le résume ainsi : « Les documents, c'est la mémoire de la copropriété. Ils évitent de tout recommencer à chaque changement de gestion ou d'administration, et ils protègent contre les décisions mal avisées. »

Une documentation bien structurée facilite aussi la relation avec les copropriétaires parce qu'elle permet d'expliquer les décisions, de justifier les coûts et de faire preuve de transparence, renforçant ainsi la confiance dans la gestion.

Elle constitue aussi un socle indispensable et un gage de rigueur pour une étude de fonds de prévoyance, fiable. « Une étude repose sur l'information technique disponible. Si on ignore à quelle date une membrane de toiture a été installée ou ce qui a été remplacé au fil des ans, les projections sont fragilisées », souligne Réjean Touchette.

LES GRANDS OUBLIÉS : LES DOCUMENTS TECHNIQUES

Si les aspects juridiques et financiers sont généralement bien couverts, le volet technique est souvent laissé pour compte. Pourtant, il est crucial pour une gestion préventive et efficiente.

Plans d'origine, carnet d'entretien, rapports d'inspection, dessins d'atelier, manuels d'équipements : ces documents ne sont pas de simples formalités administratives. « Avoir un manuel d'opération ou un plan, ce n'est pas juste pour avoir un papier de plus. C'est la clé pour comprendre comment la bâtisse est construite, comment elle fonctionne, et comment l'entretenir efficacement », souligne Patrick Ouellet, ing. Sans cela, on se retrouve souvent à devoir ouvrir des murs pour reconstituer l'information, ce qui coûte cher et cause des complications inutiles. »

L'importance du carnet d'entretien est tout aussi cruciale : « Sans le carnet d'entretien, on gère dans l'urgence. Et souvent, c'est déjà trop tard », ajoute-t-il.

Réjean Touchette renchérit : « L'information technique d'origine comme les garanties, les coûts d'acquisition ou l'année d'installation est souvent absente. Dans de grandes copropriétés, cela repré-

sente pourtant des centaines, voire des milliers d'éléments à suivre.» Pourtant, nul besoin de logiciels spécialisés. «Word et Excel sont formidables. On peut s'en servir pour bâtir une base d'archivage efficace et conviviale. Ce qui compte, c'est que ce soit simple, structuré et facile à mettre à jour.» Il souhaite d'ailleurs instaurer une culture d'archivage durable, adaptée aux bénévoles souvent chargés de la gestion.

La traçabilité des interventions et des matériaux utilisés est donc essentielle. Sans elle, les gestionnaires risquent de répéter les mêmes erreurs ou de passer à côté de problèmes structurels. Dans certains cas, on peut même perdre la garantie de certains équipements faute de preuves documentées de leur entretien.

L'exemple est parlant : «Après avoir constaté la formation de fissures dans un mur, il a fallu investiguer en profondeur - l'absence de plans a nécessité l'ouverture des murs et des plafonds pour reconstituer la structure d'un bâtiment de copropriété de huit unités. Le mur n'était pas conçu pour être porteur, et les fissures étaient causées par une colonne trop petite, installée lors de la construction. Sans plans pour guider l'intervention, on a payé cher pour découvrir l'origine du problème», explique Patrick Ouellet.

Plusieurs éléments en bois (fermes de toit, poutrelles de plancher...) en béton (panneaux de béton préfabriqués) et en acier sont conçus par les fournisseurs, qui engagent leurs propres ingénieurs. Les dessins de conception de ces éléments sont appelés «dessins d'atelier» et sont souvent absents de la documentation disponible, alors qu'ils sont tout aussi essentiels. «C'est le parent pauvre de la documentation. Pourtant, ce sont eux qui évitent les erreurs d'interprétation sur le terrain», ajoute l'expert en structure de bâtiments.

DES CONSÉQUENCES BIEN RÉELLES

Négliger l'archivage peut entraîner des conséquences importantes : refus d'assurance, perte de subventions, litiges, ou encore impossibilité de prouver la conformité d'une installation.



FICHE PRATIQUE : LES DOCUMENTS ESSENTIELS À CONSERVER

Type de document	Exemples concrets	Utilité principale	État actuel
Juridiques	Déclaration de copropriété, règlements, registre des copropriétaires	Définir les droits et règles de l'immeuble	☐ En main ☐ Incomplet ☐ Inexistant
Administratifs	Procès-verbaux, contrats, correspondance juridique	Assurer la traçabilité des décisions	☐ En main ☐ Incomplet ☐ Inexistant
Financiers	États financiers, budgets, études du fonds de prévoyance, fonds d'autoassurance	Gérer les ressources, planifier les investissements	☐ En main ☐ Incomplet ☐ Inexistant
Techniques	Plans, carnet d'entretien, rapports d'expertise, dessins d'atelier	Prévenir les problèmes, optimiser les travaux	☐ En main ☐ Incomplet ☐ Inexistant
Conformité et sécurité	Certificats, rapports de conformité (ascenseur, gicleurs, etc.)	Respecter les normes réglementaires	☐ En main ☐ Incomplet ☐ Inexistant
Numériques	Sauvegardes, accès aux plateformes, plan de classement	Assurer la pérennité de l'information	☐ En main ☐ Incomplet ☐ Inexistant



Astuce : «Ouvrez les fichiers [PDF] : le nom du fichier ne suffit pas, il peut même être trompeur. Vérifiez ce que contient vraiment chaque document.» - Patrick Ouellet



LAUCANDRIQUE
GESTION DE COPROPRIÉTÉS



LA COMPÉTENCE AVANT TOUT

- Accompagnement et support au CA
- Comptes clarifiés, budget optimisé
- Gestion des grands travaux
- Prise en charge des sinistres
- Académie Laucandrique

NOUS DESSERVONS

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



LAUCANDRIQUE
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

WWW.LAUCANDRIQUE.COM

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA

Vivre en copropriété

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES :
CES DOCUMENTS QUI PROTÈGENT VOTRE INVESTISSEMENT**

À chaque transition - changement de gestionnaire ou d'administrateurs - le risque de perte d'information augmente.

Et lorsque vient le temps de préparer une étude de fonds de prévoyance, ces lacunes deviennent évidentes. «Une mauvaise documentation, c'est comme faire un budget familial sans savoir si la toiture est neuve ou en fin de vie. On navigue à l'aveugle», illustre Réjean Touchette. Il insiste aussi sur le fait que les procès-verbaux, à eux seuls, sont insuffisants : «Ce qu'il faut, ce sont les détails techniques des travaux, pas juste leur existence.»

Un audit documentaire peut parfois révéler l'ampleur des manquements. Des gestionnaires professionnels en font d'ailleurs un prérequis avant d'accepter un mandat, sachant qu'un dossier incomplet complique leur travail et augmente les risques pour le syndicat.

Sans structure documentaire, les décisions s'appuient sur des hypothèses plutôt que sur des faits. Cela fragilise non seulement la gestion courante, mais aussi la valeur patrimoniale de l'immeuble.

LA TECHNOLOGIE À LA RESCOURSSE

La numérisation facilite désormais la gestion documentaire : plateformes infonuagiques, sauvegardes automatiques, classement intelligent, registres d'accès... Les outils existent, mais ils ne remplacent pas les bons réflexes comme mises à jour après chaque événement (travaux, réunions, contrats), contrôles périodiques et archivage centralisé.

Réjean Touchette insiste : «Dans 95 % des syndicats, ce sont des bénévoles qui gèrent les dossiers. Il faut que ce soit simple, intuitif.» Il rêve d'un vrai transfert de témoin documentaire, entre le concierge, le gestionnaire et le conseil d'administration. «Pas juste un mot dans un courriel, mais un vrai transfert de responsabilité.»

Bien qu'il soit aussi possible de retrouver des documents perdus, la tâche peut être ardue. Pour les bâtiments récents, les firmes d'architecture ou d'ingénierie peuvent fournir des copies électroniques, moyennant certains frais. Pour les

immeubles anciens, les plans déposés à la municipalité lors de la demande de permis sont souvent une bonne base. Certains gestionnaires vont même jusqu'à reconstituer un carnet d'entretien manquant à partir d'une inspection exhaustive du bâtiment.

LE RÊVE D'UNE MÉMOIRE NUMÉRIQUE

L'avenir pourrait passer par l'adoption de maquettes numériques évolutives, comme le BIM (*Building Information Modeling*)¹. Ces modèles intègrent toutes les disciplines techniques et se mettent à jour au fil des rénovations.

«Je rêve d'une maquette numérique 3D facile à consulter, transmise au fil des décennies, mise à jour à chaque rénovation, chaque remplacement. Ce serait la mémoire vivante d'un immeuble», observe Patrick Ouellet.

PROTÉGER SON INVESTISSEMENT, UN DOCUMENT À LA FOIS

La documentation d'un syndicat n'est pas qu'un simple dossier administratif. C'est un outil de gouvernance, un levier financier, un rempart juridique et un guide technique. Tenir ces archives à jour, c'est respecter un devoir de diligence envers les copropriétaires d'aujourd'hui... et protéger à la fois la valeur de l'immeuble et les intérêts de ceux qui y vivent ou y investissent.

Les conseils d'administration passent. Les gestionnaires changent. Mais les documents, eux, assurent la cohérence, la continuité et la transparence.

En somme, instaurer une culture documentaire continue, simple et accessible permet non seulement de préserver l'histoire du bâtiment, mais aussi de garantir que chaque génération d'intervenants puisse prendre des décisions éclairées. ▣

¹ *Building Information Modeling* se traduit en français par «modélisation des informations de la construction». Il s'agit d'une méthode innovante de gestion de projets en construction reposant sur une maquette numérique tridimensionnelle (3D) d'un ouvrage. Cette approche permet aux concepteurs, constructeurs et gestionnaires de mieux comprendre, coordonner, gérer et entretenir les bâtiments tout au long de leur cycle de vie.

Tremblement de terre au Québec : votre copropriété est-elle vraiment protégée?

Alors que le Québec est bien plus exposé aux séismes qu'on ne le croit, la majorité des copropriétés n'ont pas la protection nécessaire pour faire face à un sinistre.

par **Véronique Martel**

L'AVENANT « TREMBLEMENT DE TERRE »

Peu de contrats d'assurance des copropriétés québécoises couvrent les dommages directs causés par un tremblement de terre. Pour obtenir cette protection, un avenant doit être ajouté à la police d'assurance du syndicat. On doit en effet distinguer deux risques différents :

- **Les dommages directs** causés au bâtiment par le tremblement de terre (fondations affaiblies, effondrements, etc.), qui sont rarement couverts;
- **Les dommages indirects**, résultants des dommages consécutifs à un tremblement de terre (incendie, explosion, fumée, glissement de terrain, inondation subséquente, etc.), qui eux sont généralement couverts.



LE QUÉBEC : DEUXIÈME ZONE SISMIQUE AU CANADA

Fait assez méconnu, le Québec est la deuxième zone sismique en importance au Canada après la Colombie-Britannique. Les trois principales zones sismiques du Québec sont :

1. Charlevoix-Kamouraska;
2. L'ouest du Québec (la vallée de l'Outaouais, la région entre Montréal et le Témiscamingue, ainsi que les Laurentides);
3. Le Bas-Saint-Laurent et la Côte-Nord.

Ressources naturelles Canada estime qu'au cours des 50 prochaines années, il y a une probabilité de 5 à 15 % qu'un séisme important frappe cette zone – où réside 75 % de la population québécoise!

Une enquête du Bureau d'assurance du Canada (BAC) révèle que 33 % des Québécois pensent, à tort, qu'ils sont couverts en cas de tremblements de terre par leur assurance habitation de base, alors que seuls 4 % ont une couverture appropriée.



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



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Problème de toiture ? Nous avons la solution!

Tél: 450 838-9310 Fax: 450 838-7766

SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE ET TOIT PLAT

Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité
Banc de glace - Déneigement et déglacage



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher
directeur technique

Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803

24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6

batiment@gicainc.com • www.gicainc.com

Assurances

**TREMBLEMENT DE TERRE AU QUÉBEC :
VOTRE COPROPRIÉTÉ EST-ELLE
VRAIMENT PROTÉGÉE?**

Paradoxalement, environ 85 % sont assurés pour les dommages résultant d'un incendie causé par un séisme. Cela s'explique par une méconnaissance des produits d'assurance, une faible perception du risque et une prime jugée coûteuse. En effet, la franchise associée à cette protection est souvent beaucoup plus élevée que celle de l'assurance habitation standard, de 5 à 20 % de la valeur de la prime.

En comparaison, en Colombie-Britannique, environ 65 % des propriétaires sont couverts contre les dommages directs causés par un tremblement de terre.

VICTIMES D'UN TREMBLEMENT DE TERRE SANS ASSURANCE

Pour les copropriétaires et les syndicats, les conséquences économiques seraient tout simplement catastrophiques. Le Portail de l'assurance du Canada estime que « plus de 95 % des pertes ne seraient pas assurées en cas de tremblement de terre au Québec ».

Le syndicat devrait donc assumer tous les coûts, ce qui signifie des contributions spéciales extrêmement lourdes imposées aux copropriétaires. Les délais de reconstruction risquent par surcroît d'être terriblement longs, en raison des faibles liquidités et de la responsabilité du syndicat à gérer les travaux. En cas de dommages majeurs, le manque de fonds du syndicat pourrait mener à une démolition du bâtiment non assuré, un gel des ventes des unités (aucun acheteur ni prêteur ne voudrait s'y engager) ou une baisse importante de la valeur marchande des unités.

La première chose à faire est de consulter ses polices d'assurance en vigueur. Beaucoup de copropriétés sont déjà couvertes pour les incendies occasionnés par un tremblement de terre, que ce soit directement dans leur police ou par un avenant. En revanche, peu sont couvertes en cas de dommages causés par la secousse elle-même.

Le BAC recommande fortement l'avenant pour les propriétés situées dans le corridor sismique québécois. Dans le doute, un ingénieur en structure peut réaliser une évaluation technique de la structure et de la vulnérabilité du bâtiment pour appuyer la prise de décision du syndicat. Par exemple, les structures en maçonnerie non renforcée (brique, béton, sans armature) et les bâtiments construits avant 1985 sont souvent plus vulnérables aux secousses, de même que les immeubles reposant sur un sol meuble ou argileux.

En somme, une couverture adéquate commence par une bonne compréhension des risques. En matière de tremblements de terre, mieux vaut prévenir que reconstruire... à ses frais. □

Aménagements collectifs et vivre-ensemble : leviers de cohésion et de valorisation en copropriété



Vivre en copropriété, c'est partager des espaces communs propices à la solidarité et aux liens sociaux.

par **Caroline Martel**

Dans un contexte où la qualité de vie et la durabilité sont cruciales, les aménagements collectifs jouent un rôle stratégique. Bien conçus, ces espaces ne se contentent pas d'embellir les immeubles, mais favorisent l'entraide, le bien-être des résidents et renforcent la dynamique communautaire. De plus, une gestion appropriée peut accroître la valeur des propriétés immobilières. Par conséquent, aménager ces espaces de manière conviviale et durable est essentiel pour transformer un immeuble en un véritable lieu de vie.

LES AVANTAGES D'INVESTIR DANS DES ESPACES COMMUNS DE QUALITÉ

Des aménagements extérieurs bien pensés pourraient augmenter la valeur d'un immeuble de 5 à 20 %. Les acheteurs sont de plus en plus attentifs à la qualité des espaces partagés, qui reflètent l'image et la gestion de la copropriété.

Ces lieux favorisent les rencontres, brisent l'isolement et renforcent le sentiment d'appartenance. Dans des immeubles multigénérationnels ou multiculturels, ils facilitent les échanges et favorisent le respect mutuel.

Vivre en copropriété

AMÉNAGEMENTS COLLECTIFS ET VIVRE-ENSEMBLE : LEVIER DE COHÉSION ET DE VALORISATION EN COPROPRIÉTÉ

GESTION, ENTRETIEN ET PARTAGE : UNE RESPONSABILITÉ COLLECTIVE

Le succès d'un projet d'aménagement repose sur une gestion partagée et rigoureuse. Dès le début, il est recommandé d'intégrer un plan d'entretien annuel et de définir les responsabilités dans le règlement de copropriété. Créer un comité d'entretien, composé de copropriétaires bénévoles, permet de répartir les tâches et d'assurer un suivi régulier.

Certains syndicats de copropriétaires choisissent de faire appel à des professionnels, comme des horticulteurs ou des entreprises spécialisées, pour assurer un entretien de qualité des jardins collectifs, tout en réduisant les tensions liées à la gestion partagée.

DES PROJETS PORTEURS DE VALEUR ET DE COHÉSION

Certains types d'aménagements se distinguent par leur capacité à générer à la fois de la valeur et de la cohésion :

- **Jardins communautaires** : Ils favorisent l'agriculture urbaine et offrent des occasions d'apprentissage intergénérationnel.
- **Terrasses partagées** : Ces espaces de détente deviennent des lieux de rassemblement très appréciés, en particulier dans les zones urbaines.
- **Espaces multifonctionnels** (pavillons, aires de jeux, zones de travail extérieures) : Ils répondent aux besoins divers des résidents et favorisent les échanges intergénérationnels et interculturels.

MOBILISER LES COPROPRIÉTAIRES : UNE DÉMARCHE ESSENTIELLE

Avant de démarrer un projet, il est indispensable d'obtenir l'adhésion des copropriétaires. Des sondages, des ateliers de cocréation ou des assemblées spéciales permettent de recueillir les attentes et de stimuler l'engagement des résidents.

Faire appel à des professionnels, tels qu'un architecte paysagiste ou un urbaniste, facilite la concrétisation des idées en projets adaptés et réalistes. Bien sûr, la transparence concernant les coûts, les avantages attendus et l'impact sur les charges communes est essentielle pour éviter les résistances.

VIVRE ENSEMBLE DANS UNE COPROPRIÉTÉ MULTIGÉNÉRATIONNELLE ET MULTICULTURELLE : UN DÉFI D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION COLLECTIVE

Les copropriétés modernes intègrent une diversité croissante de générations et de cultures. Si cette diversité constitue une richesse, elle pose aussi des défis en matière de gestion des espaces communs et de qualité de vie. Les aménagements collectifs, bien pensés et gérés de manière inclusive, peuvent être des outils puissants pour renforcer la cohésion et prévenir les tensions.

COMPRENDRE LES SOURCES DE FRICTIONS POUR MIEUX Y RÉPONDRE

Les tensions entre résidents se manifestent souvent autour de la gestion du bruit, de l'utilisation des espaces communs et du respect des règles collectives. Les aînés peuvent être perturbés par les modes de vie plus festifs des plus jeunes, tandis que ces derniers jugent parfois certaines règles obsolètes ou contraignantes.

La diversité culturelle, quant à elle, ajoute une dimension supplémentaire : normes sociales différentes, différences linguistiques, pratiques alimentaires ou religieuses peuvent entraîner des malentendus ou des tensions si elles ne sont pas prises en compte dans l'aménagement et la gestion des espaces communs.

AMÉNAGEMENTS INCLUSIFS ET GESTION COLLABORATIVE POUR LE VIVRE-ENSEMBLE

Pour faire de la diversité une richesse collective, il est essentiel de concevoir des espaces qui favorisent les rencontres et le respect des différences. Par exemple, des espaces multifonctionnels modulables peuvent aussi bien servir à des activités calmes que festives, selon le moment de la journée ou de l'année. Les zones de détente intergénérationnelles, avec un mobilier adapté à tous les âges, favorisent les échanges informels, tandis que les jardins ou terrasses partagés encouragent des projets collectifs, comme le jardinage ou les fêtes de voisins, créant ainsi des opportunités de coopération.

La gestion de ces espaces doit aussi être inclusive, prenant en compte la diversité des besoins et des attentes des résidents. La communication proactive et l'organisation d'événements communautaires adaptés, comme des ateliers interculturels ou des fêtes de voisins, renforcent l'engagement collectif. De plus, la révision périodique des règlements, pour les adapter aux réalités de la copropriété, permet d'encourager la participation de tous.

En intégrant le vivre-ensemble dans la gestion et l'aménagement des espaces communs, les syndicats de copropriétaires transforment les défis de la diversité en opportunités pour valoriser l'immeuble et renforcer le tissu social.

UNE CLÉ POUR LA VALORISATION EN COPROPRIÉTÉ

Investir dans des aménagements collectifs de qualité et encourager le vivre-ensemble dans des copropriétés diversifiées sont des leviers puissants pour créer des milieux de vie harmonieux, attractifs et durables. En favorisant la consultation, la gestion collaborative et l'inclusion, les syndicats de copropriétaires peuvent transformer ces défis en véritables opportunités de valorisation immobilière et de cohésion sociale. ▣

Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété



par **Céline Germain**,
conseillère info-gestion
depuis 2021

Le stationnement extérieur et la difficulté de gestion de son utilisation

Saviez-vous que le conseil d'administration peut adopter une directive ou une règle et la mettre en vigueur dès son adoption? Toutefois, quelques conditions s'appliquent.

La déclaration de copropriété définit les places de stationnement extérieur souvent comme des parties communes à usage restreint. Autrement dit, nul autre que le copropriétaire n'a le droit d'utiliser cette place, sauf s'il y autorise un autre utilisateur.

Or, plusieurs d'entre vous font face à un manque de collaboration de la part des copropriétaires et résidents quant au respect de l'utilisation des places de stationnement extérieur de l'immeuble malgré les demandes répétées. Cette situation génère des conflits entre les copropriétaires et entre les copropriétaires et les administrateurs, en plus d'affecter bien souvent la qualité de vie de chacun.

Les difficultés rencontrées sont multiples, dont les plus fréquentes :

- Empiéter sur la place du voisin;
- Occuper la place réservée aux visiteurs;
- Effectuer des travaux d'entretien ou de réparation du véhicule;
- Remiser son véhicule;
- Garer son véhicule sur une partie commune.

Évidemment, la police ne va pas intervenir, puisqu'il s'agit d'une propriété privée. Alors, comment assurer une gestion efficace de l'utilisation de vos places de stationnement?

Plusieurs solutions s'offrent à vous, dont celles-ci :

- Tracer des lignes de démarcation limitant la place de stationnement de chacun;
- Se garer à l'intérieur des lignes limitant la place de stationnement;
- Numéroté chacune des places, y compris les places réservées aux visiteurs;
- Distribuer une vignette autocollante affichant le numéro de stationnement et l'unité pour chacun des véhicules automobiles appartenant aux copropriétaires à apposer sur le pare-brise;
- Numéroté un carton pour visiteur pour chaque unité, à déposer à l'intérieur du véhicule visiteur;
- Afficher un panneau d'interdiction de se stationner avec remorquage à vos frais (conclure un contrat avec un service de remorquage au préalable);
- Installer des caméras de surveillance et un panneau informant de l'usage de caméras;
- Déplacer le véhicule hors du stationnement pour ne pas faire entrave au travail de déneigement;
- Interdire de placer ou d'entreposer véhicule récréatif, motomarine ou motoneige et tout véhicule dont l'utilisation n'est pas régie par le *Code de la sécurité routière*;
- Ultiment, imposer à tout contrevenant l'amende prévue à l'acte constitutif de la copropriété.

Au nom du bien commun (C.c.Q., art. 1039), le conseil d'administration peut décider, lors de sa réunion, de mettre en place immédiatement des règles, par exemple déplacer le véhicule hors du stationnement le temps de déneiger.

De plus, en conformité avec l'article 335, C.c.Q., le conseil d'administration peut décider d'installer immédiatement un panneau d'interdiction de se stationner avec remorquage à vos frais (conclure un contrat un service de remorquage au préalable). Ce règlement devra être toutefois ratifié à l'assemblée des copropriétaires suivante.

Il est impératif que, dans les deux cas ci-dessus, tous les copropriétaires soient informés sans tarder de l'entrée en vigueur de ces deux directives.

Par ailleurs, d'autres solutions requièrent un vote en assemblée des copropriétaires (C.c.Q., 1096), par exemple l'interdiction de placer ou d'entreposer véhicule récréatif, motomarine ou motoneige et tout véhicule dont l'utilisation n'est pas régie par le *Code de la sécurité routière* (C.c.Q., 1097) ou encore l'installation de caméras de surveillance.

Il va de soi que le respect des règlements et des directives relatives aux places de stationnement permettra à chacun de jouir librement de sa place sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Pour un complément de renseignements propres à votre situation, n'hésitez pas à faire appel au service d'un conseiller info-gestion, disponible sur le site du RGCQ. 

Lecture suggérée : Christine Gagnon et Yves Papineau, *Guide de la réglementation en copropriété divise*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2022.



par **Catherine Pépin**,
administratrice du RGCQ – chapitre de Montréal

Nouvelles lois en copropriété : un impact déterminant sur la valeur marchande des unités

Au cours des dernières années, le législateur québécois a introduit d'importantes réformes encadrant la copropriété divise, notamment par l'entremise des projets de loi n° 141 (2018) et n° 16 (2019). Ces modifications légales, bien que justifiées par un besoin criant de rigueur administrative et de prévoyance financière, transforment progressivement la dynamique du marché immobilier. L'effet de ces nouvelles obligations sur la valeur marchande des copropriétés est tangible et mérite une analyse approfondie.

RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS FINANCIÈRES : UN GAGE DE SÉCURITÉ... À UN PRIX

L'une des mesures phares introduites par ces réformes est l'obligation pour les syndicats de copropriétaires d'établir un carnet d'entretien, de faire réaliser une étude du fonds de prévoyance tous les cinq ans, et de cotiser adéquatement à ce fonds afin d'assurer le financement des réparations majeures à long terme. Cette rigueur accrue vise à éviter les hausses soudaines de charges spéciales qui, historiquement, ont contribué à des conflits internes et à la dépréciation de certains immeubles.

Or, à court terme, cette exigence a un double effet sur la valeur marchande. D'un côté, les immeubles bien gérés, disposant d'un fonds de prévoyance en santé et d'un carnet d'entretien à jour, voient leur attractivité augmenter. Les acheteurs recherchent la stabilité financière et la prévisibilité des charges. Ces copropriétés bénéficient donc d'une prime de valeur. De l'autre, les immeubles où ces nouvelles obligations tardent à être appliquées, ou dont la situation financière est fragile, subissent une dévalorisation, le marché anticipant des hausses de charges ou une mauvaise gestion.

TRANSPARENCE ACCRUE ET PERCEPTION DU RISQUE

Les nouvelles lois imposent également une transparence accrue. En effet, tout acheteur potentiel doit avoir accès à une panoplie de documents, dont le carnet d'entretien, les procès-verbaux d'assemblées et les états financiers. Cette transparence agit comme un filtre, révélant quelles copropriétés sont mal administrées ou aux prises avec des litiges, des déficits budgétaires ou des travaux différés. Dans un marché où l'offre est abondante, ces éléments deviennent des facteurs de décote.

Cette même transparence, bien gérée, joue plutôt en faveur des copropriétés proactives. Un syndicat bien structuré, qui communique efficacement et respecte les nouvelles obligations légales, enverra un signal fort aux acheteurs, soit celui de la confiance. Cela peut non seulement protéger, mais aussi accroître la valeur marchande des unités.

UN EFFET STRUCTURANT SUR LE MARCHÉ À MOYEN TERME

Il est certain qu'en plus de l'inflation des dernières années, ces obligations occasionnent des hausses de charges pour de nombreux copropriétaires. Toutefois, à moyen et long terme, elles contribuent à la pérennité du parc immobilier québécois. Elles obligent les syndicats à planifier, à entretenir, et à assurer la conservation des actifs. Cela aura un effet structurant sur le marché, en éliminant progressivement les copropriétés négligées et en valorisant celles qui appliquent les meilleures pratiques.

CONCLUSION

En somme, les nouvelles lois en copropriété, bien qu'exigeantes, instaurent un climat de professionnalisation du secteur. Leur impact sur la valeur marchande est différencié : elles pénalisent les copropriétés déficientes, mais récompensent celles qui adoptent une gouvernance rigoureuse. Le marché, mû par la logique de la transparence et du risque maîtrisé, valorisera désormais davantage la qualité de la gestion que le simple attrait esthétique ou géographique. Une tendance irréversible, et souhaitable. 

DEVEAU
DUFOUR MOTTET

Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364
graymond@deveaudm.com

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



Le déclin de l'intérêt des Québécois pour la copropriété divise : une tendance très préoccupante qui doit être renversée rapidement

par **M^e Michel Paradis**,
associé chez Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L.,
président du RGCQ – chapitre de Québec

Depuis quelques années, on observe un recul marqué de l'engouement des Québécois pour la copropriété divise. Alors qu'elle représentait autrefois une solution attrayante pour accéder à la propriété dans les grands centres urbains, son attrait semble s'éroder face à divers obstacles.

Tout d'abord, la hausse des frais de copropriété décourage de nombreux acheteurs. Ces coûts qui incluent, outre l'entretien des parties communes, les fonds de prévoyance et d'autoassurance, ont explosé récemment, notamment en raison de l'augmentation du prix des matériaux et de la main-d'œuvre. Ensuite, les règles de gestion parfois rigides et les conflits entre copropriétaires créent un climat tendu qui pousse certains à privilégier des options plus indépendantes, comme l'achat d'une maison unifamiliale ou d'un plex.

Enfin, le marché immobilier actuel, marqué par des prix élevés et des taux d'intérêt contraignants, réduit l'accessibilité à la copropriété divise. De nombreux Québécois préfèrent rester locataires ou attendre un contexte plus favorable avant de s'engager.

Face à ces défis, une réflexion s'impose quant aux mesures à adopter pour redonner à la copropriété divise son attractivité d'antan.

Relancer l'intérêt des Québécois pour la copropriété divise nécessite manifestement une intervention rapide de l'État, qui doit adopter sans tarder les **dispositions réglementaires prévues au projet de loi n° 16 concernant le fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et le certificat d'état de l'immeuble**. À court terme, ces mesures entraîneront :

1. Des immeubles mieux entretenus, ce qui minimisera à moyen et long terme les coûts pour le remplacement des parties communes;

2. Des budgets plus précis, tenant compte exactement des sommes que les copropriétaires doivent investir chaque année pour maintenir leur actif immobilier;
3. Une meilleure planification des travaux aux parties communes, permettant aux copropriétaires de budgéter longtemps à l'avance leurs cotisations de charges;
4. Une meilleure gestion par les administrateurs, respectueuse des obligations légales applicables, alors que les syndicats mal gérés ne pourront plus cacher la véritable situation de leur immeuble dans le certificat d'état qui devra être remis aux acheteurs de leurs unités privatives;
5. Une uniformité dans le fonctionnement administratif des copropriétés, où tous seront assujettis aux mêmes obligations de fonctionnement et aucun ne pourra se promouvoir avec une prétention d'exiger des charges communes beaucoup moins élevées que les autres.

J'invite donc les citoyens copropriétaires à appuyer le RGCQ dans ses efforts pour convaincre le gouvernement de la CAQ de procéder rapidement à redonner à la copropriété divise la place importante qu'elle mérite dans le patrimoine immobilier de la province. 

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com
www.gestiondelacapitale.com

2500, Boul. Jean-Perrin, bureau 201
Québec QC G2C 1X1
418 624-1991



Copropriétaire : un rôle de premier plan

par **Michel Mancini**,
administrateur du RGCQ – chapitre de l'Outaouais

*« Le monde entier est tel une scène de théâtre...
et notre vie durant nous jouons plusieurs rôles. »*

Cette citation, tirée d'une œuvre de William Shakespeare, auteur prolifique et intemporel s'il en est, nous incite à réfléchir sur les rôles que nous avons incarnés ou que nous serons appelés à incarner tout au long de notre existence. Que ce soit en tant que parent ou préposé au service à la clientèle, la société s'attend à ce que nous nous acquittions efficacement et honnêtement des tâches qui nous sont confiées.

Alors qu'en est-il, en l'occurrence, de notre rôle de copropriétaire? Il s'agit en fait d'un rôle multidimensionnel en raison des nombreuses facettes qui le composent. À la base, nous sommes des copropriétaires. Toutefois, selon les circonstances, nous pouvons cumuler plus d'une fonction, par exemple lorsque nous louons notre unité, nous devenons également « locateur ».

Combien de rôles pouvons-nous ainsi assumer? Sûrement plusieurs. Une analyse sommaire m'a permis cependant d'en retenir huit parmi les plus visibles. Je vous invite à en prendre connaissance et à identifier ceux que vous exercez présentement et qui constituent en quelque sorte votre profil de copropriétaire.

Le copropriétaire-administrateur : À titre de membre du syndicat, tout copropriétaire peut poser sa candidature au poste d'administrateur. La principale tâche d'un administrateur est de s'assurer que tous respectent les clauses de la déclaration de copropriété. Comme membre du conseil d'administration, vous pourriez également assumer l'un des rôles supplémentaires suivants au sein du conseil : président, vice-président, trésorier ou secrétaire.

Le copropriétaire-gérant : Il s'occupe de l'administration courante de la copropriété. Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. Il relève du conseil d'administration, et ce dernier peut le remplacer s'il néglige de payer sa contribution aux charges communes.

Le copropriétaire-indivisaire : Puisqu'une fraction ne peut être divisée, les copropriétaires d'une même fraction sont aussi appelés des indivisaires. Ils sont propriétaires d'un bien indivis selon leur quote-part dans l'indivision. Un indivisaire absent lors d'une assemblée des copropriétaires est supposé avoir mandaté les autres indivisaires de le représenter.

Le copropriétaire-« législateur » : À titre de membre du syndicat, tout copropriétaire est membre de l'assemblée des copropriétaires. Il s'agit de l'organe suprême du syndicat. C'est l'assemblée qui décide des grandes orientations de la copropriété, qui nomme les administrateurs et qui a le pouvoir d'amender le règlement d'immeuble.

Le copropriétaire-locateur : Il est propriétaire de l'unité, mais la loue à un locataire. Il a 15 jours pour aviser le syndicat du nom du locataire, de la durée du bail ainsi que la date à laquelle il lui a remis un exemplaire du règlement d'immeuble.

Le copropriétaire non résident : Il a acquis la fraction comme investissement, mais n'y réside pas. Il est plutôt intéressé par l'aspect pécuniaire, et on lui reproche par conséquent parfois de négliger certaines de ses responsabilités. En raison de son éloignement, il ne ressent pas d'appartenance à la collectivité.

Le copropriétaire-prêteur : Il est propriétaire de son unité, mais la prête à un emprunteur qui y réside. Comme lors d'une location, le prêteur doit remettre un exemplaire du règlement de l'immeuble à l'emprunteur.

Le copropriétaire-résident : Il est propriétaire de son unité et y réside en permanence. Il est tenu de respecter le règlement d'immeuble, les droits des autres copropriétaires et la destination de l'immeuble. □

SoluBéton

Imperméabilisation – Réparation – Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

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

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

CAHIER DE PRESSE

Le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) œuvre à l'amélioration de la gouvernance dans le domaine de la copropriété depuis plus de 25 ans.

Il soutient une gestion saine, responsable et éthique en copropriété, qu'il s'agisse d'autogestion ou de gestion réalisée par des professionnel(le)s.

Fort de sa réputation, le RGCQ défend les intérêts de ses membres et du public afin de promouvoir les meilleures pratiques et de faire évoluer les règles dans le domaine de la copropriété.

Il réunit toutes les personnes et organisations dont l'expertise concerne la copropriété afin d'acquérir un savoir de pointe dans ce domaine et de le transmettre au plus grand nombre.

Le RGCQ, c'est la référence en matière de copropriété au Québec pour garantir la pérennité et la qualité de ce mode de vie.

Le RGCQ est une organisation à but non lucratif regroupant plus de 3 000 membres et représente plus de 97 000 unités partout au Québec.

Notre mission : accompagner, former et représenter les syndicats de copropriétaires.

Nous vous invitons chaleureusement à consulter la version en ligne de ce document en balayant le code QR ci-dessous, où vous trouverez des liens cliquables vers les différentes entrevues accordées par notre président, M^e Yves Joli-Coeur. Ces échanges illustrent clairement notre vision, nos engagements ainsi que les enjeux actuels auxquels nous sommes confrontés.



Devenir membre corporatif du RGCQ : une décision stratégique pour votre entreprise

En tant que membre corporatif, se joindre au RGCQ, c'est bien plus qu'une simple adhésion. C'est l'occasion de positionner votre entreprise parmi les leaders de l'industrie de la copropriété au Québec, de développer votre réseau d'affaires et de bénéficier de services exclusifs conçus pour soutenir votre présence dans le domaine.

LES AVANTAGES POUR VOTRE ENTREPRISE SONT NOMBREUX, MAIS EN VOICI UN APERÇU :

Mettez en valeur votre entreprise

En tant que membre corporatif, votre entreprise gagne en visibilité auprès d'un large public de syndicats de copropriétaires, de gestionnaires et de copropriétaires. Vous serez répertorié dans le *Répertoire des membres corporatifs* du RGCQ, une ressource incontournable pour les syndicats à la recherche de fournisseurs de confiance. De plus, vous bénéficiez d'un accès privilégié à nos événements, avec la possibilité de choisir parmi nos différents plans de commandites offerts tout au long de l'année. Que ce soit lors de conférences, colloques, cocktails de réseautage, votre participation vous permettra de présenter vos produits et services dans un cadre professionnel, de renforcer votre notoriété et de créer des liens directs avec une clientèle qualifiée.

Développez votre réseau professionnel

En tant que membre corporatif, vous avez l'occasion de rencontrer d'autres dirigeants d'entreprise, de faire partager vos expériences et de créer

de nouvelles occasions d'affaires. Ces interactions favorisent l'échange de connaissances et la collaboration, renforçant ainsi votre positionnement dans le secteur de la copropriété.

Faites connaître votre expertise

Votre expertise est précieuse pour nous. En tant que membre corporatif, vous pouvez être invité à intervenir comme panéliste lors de nos activités, contribuant ainsi à l'enrichissement des connaissances des participants et à la reconnaissance de votre entreprise comme une référence dans votre domaine.

Profitez de services-conseils exclusifs

Les membres corporatifs ont accès à notre service de ligne téléphonique pour obtenir des conseils sur la gestion de copropriété, ainsi qu'à une consultation juridique annuelle de 30 minutes avec nos partenaires spécialisés. Ces services vous permettent de rester informé des meilleures pratiques et des évolutions législatives, tout en assurant une conformité optimale de vos opérations.

Bénéficiez de rabais sur le placement publicitaire

Augmentez votre visibilité grâce à des rabais exclusifs sur l'achat de placements publicitaires dans notre magazine *Condo-liaison*, dans le *Bottin des fournisseurs* ou sur notre site web. Ces outils de communication ciblés vous permettent de joindre efficacement votre public cible et de renforcer votre notoriété dans le secteur.

Prêt à vous joindre au plus grand réseau de spécialistes en copropriété au Québec?

Devenir membre corporatif du RGCQ, c'est s'ouvrir à de nouvelles perspectives de développement et affirmer votre engagement dans le domaine de la copropriété. 



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

Découvrez tous les détails
de nos services en balayant
le code QR ou en visitant
directement notre site web.



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



Le nom **associé** à la copropriété

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.



Fonds de
prévoyance
Carnet
d'entretien
Loi 16



Réception des
parties communes



Inspection
des façades
Loi 122



Inspection des
stationnements
Loi 122



Surveillance
des travaux



Expertises



Plans et devis

Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues

Pour en connaître davantage sur notre firme et ses services,
n'hésitez pas à communiquer avec moi :

514 596-1992 poste 229 | pierre.gnocchini@stpierreassocies.com