

Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU GROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
Vol. 21 | N°2 | PRINTEMPS 2020



20
ANS

RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

**RÈGLEMENTS
SUR L'ASSURANCE
EN COPROPRIÉTÉ
POUR EN FINIR AVEC
LE PROJET DE LOI 141**

**AMÉNAGEMENTS
PAYSAGERS
EN COPROPRIÉTÉ
COMMENT ÉVITER
DE SE PLANTER**

**VOTRE IMMEUBLE
A BESOIN D'OXYGÈNE**

**RGCQ MONTRÉAL
ET PROVINCIAL
PATRICK GOODWIN
NOMMÉ PRÉSIDENT
DU CA**

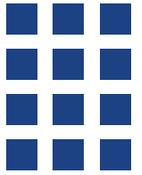
COVID-19
**CHRONOLOGIE
ET FAITS SAILLANTS**



ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71



- 4** **Éditorial**
- 6** **Billet**
- 14** **Yves Joli-Coeur, Avocat émérite**
Un parcours impressionnant
 Avocat émérite depuis 2009, Yves Joli-Coeur est un des fondateurs du RGCQ. Visionnaire et habité par le goût du dépassement, il a accompli, à lui seul, un travail colossal en repoussant toujours plus loin les limites de l'irréalisable.
- 17** **Yves Papineau, Avocat émérite**
Un juriste de grande valeur
 Avocat émérite depuis 2014, Yves Papineau connaît un brillant parcours professionnel. Ce juriste a développé non seulement une grande expertise en droit de la copropriété, mais il a aussi participé (à sa façon) à l'adoption du projet de loi 16, qui a réformé la loi sur la copropriété québécoise.
- 21** **Projet de loi 141**
Un règlement final sur l'assurance en copropriété
 Le gouvernement du Québec a publié, le 15 avril dernier, un règlement sur les assurances en copropriété. Ce règlement concerne l'entrée en vigueur prochaine de plusieurs dispositions majeures, dont celle touchant le fonds d'autoassurance, qui deviendra obligatoire à partir du 15 avril 2022.
- 30** **Administrateurs de copropriété**
Un titre qui n'a pas la cote
 C'est bien connu, les administrateurs de copropriété n'ont pas l'ambition d'accéder à ce poste. Ils le font bien souvent par défaut, car après tout, il faut que quelqu'un se sacrifie pour la cause.
- 46** **Inspections de façades**
 L'importance d'une bonne préparation
- 49** **Votre immeuble est-il bien ventilé?**
- 58** **Aménagements paysagers**
Comment éviter de se planter?
 On ne s'improvise pas botaniste. Les néophytes en cette matière ont donc intérêt à recourir aux services d'un architecte paysagiste, si leur projet d'aménagement a une certaine envergure.
- 8** **Chronologie de la crise sanitaire en copropriété**
 Depuis plus de trois mois, toute la planète vit au rythme du coronavirus.
 Entre mesures de confinement, interdiction des rassemblements et fermeture des commerces, le quotidien a été bouleversé par cette pandémie.
- 11** **Coronavirus**
Bienvenue dans l'ère virtuelle
 La crise du coronavirus nous a ouvert les yeux sur la réalité virtuelle. Plusieurs gestionnaires et syndicats de copropriétaires, pour ne nommer que ceux-là, comptent poursuivre dans cette veine une fois que la pandémie sera derrière nous.

36 Info RGCQ

- 37** RGCQ région de Montréal
- 41** RGCQ région de Québec
- 42** RGCQ région de Gatineau
- 45** La boîte à questions



Le coronavirus réinventera la copropriété



La crise du coronavirus (COVID-19) nous plonge dans une adversité hors du commun. À tout le moins, elle bouleverse nos certitudes et fragilise nos acquis. Cela dit, tout événement extraordinaire interpelle la sagesse et les leçons à tirer qui s'en suivent. Trois d'entre elles tablent sur la résilience, l'art du vivre ensemble et la prudence en toutes circonstances.

La patience et la tolérance des occupants d'une copropriété sont mises à rude épreuve, en raison d'une coexistence forcée par un confinement demandé par le gouvernement. Fort heureusement, des signes d'embellie pointent à l'horizon, à savoir un déconfinement graduel. Il s'agit d'une excellente nouvelle, car cet isolement obligé a fort probablement perturbé plusieurs personnes sur le plan psychique.

Malgré tout, cette situation hautement critique a vu naître des gestes d'humanisme spontanés, notamment lorsque le premier ministre du Québec, François Legault, a lancé un appel à tous pour aider les aînés qui vivent en résidence. Plusieurs personnes ont fait la démonstration d'un altruisme dont l'être humain est capable, afin d'aider son prochain.

Il y a bien eu quelques débordements lorsque les niveaux de sécurité liés à la crise ont monté d'un cran. À titre d'exemple, ce copropriétaire contrarié, parce que son syndicat a ordonné la fermeture de la piscine intérieure. L'homme exigeait le congédiement du gestionnaire de l'immeuble. Mais dans l'ensemble, les Québécois ont fait preuve d'un civisme à la hauteur des attentes.

Selon moi, la plus grande leçon apprise du coronavirus, dont les ramifications sont planétaires, c'est qu'il faudra revoir les façons de faire en copropriété. Notamment au chapitre des assemblées de copropriétaires, dont la tenue (en personne) est rendue impossible par le fait d'un risque de contagion. Mais le 26 avril dernier, le ministère de la Santé et des Ser-

vices sociaux a autorisé les assemblées de copropriétaires virtuelles par arrêté ministériel.

Bien que les assemblées en personne représentent la meilleure formule, il faut reconnaître que cette crise nous a ouvert les yeux sur une série d'outils virtuels mis à notre disposition. D'ailleurs, il serait avisé qu'une fois le coronavirus derrière nous, ces assemblées aussi appelées « à distance » puissent continuer. Pour l'instant, elles sont permises temporairement, mais selon moi, le gouvernement devrait les autoriser en permanence, que ce soit en mode virtuel ou hybride (en personne et à distance).

Après tout, même si le confinement sera levé graduellement, qui voudra aller à une assemblée et risquer d'être contaminé par la COVID-19? Néanmoins, la virtualité ne règlera pas tous les problèmes, par exemple advenant que des copropriétaires n'aient pas accès à un ordinateur.

Par ailleurs, les prévisions financières des syndicats devront aussi être réévaluées, de même que les mesures à mettre en place pour contrer une prochaine pandémie de ce genre. Car il y en aura d'autres, c'est certain! Réinventer la copropriété, tel est le mot d'ordre à compter d'aujourd'hui. Dans le troisième bulletin dont j'ai parlé à l'instant, il en est également question dans un autre article que j'ai signé.

Selon toute vraisemblance, nous demeurerons plus ou moins confinés pendant un certain temps encore, du moins jusqu'à ce qu'un vaccin mette le point final à cette pandémie. D'ici là, les regroupements d'individus seront toujours à risque, si bien que la règle exigeant une distanciation sociale devrait continuer d'être observée. Cette mesure inclura aussi la copropriété divise, déjà très éprouvée par les événements. Qu'à cela ne tienne, toute chose a un commencement et une fin. Et le coronavirus n'échappera pas à cette règle.

Bonne lecture! □

Condoliation

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec – RGCCQ
2000, avenue McGill College,
bureau 1600
Montréal, QC | H3A 3H3
T : 514 916-7427
www.rgccq.org

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
a.vallat@rgccq.org

Hélène Joli-Coeur
h.joli-coeur@rgccq.org

Rédacteur en chef
François G. Cellier
condoliation@rgccq.org

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgccq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sonia Bergeron
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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





CALFEUTRAGE

- Portes et fenêtres - Joints d'expansions
- Joints de contrôles - Joints coupe-feux



ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT

MONTRÉAL : **514 747-5553**
GATINEAU : **1 855 552-2525**
info@mkcalfeutrage.ca
mkcalfeutrage.ca

RBQ : 5652-3459-01

Le coronavirus : une leçon d'humilité



Ce billet n'est pas uniquement consacré à la copropriété, mais aussi à un cri du cœur. Plus que jamais, le coronavirus (COVID-19) m'a fait réaliser ce que j'ai toujours su : rien n'est acquis et la vie peut tout à coup basculer sans prévenir.

Telle l'apocalypse annoncée depuis la nuit des temps, la COVID-19 nous plonge dans un film où la réalité dépasse la fiction. Il y a longtemps qu'on nous prédisait cette pandémie mondiale, cependant, quelque chose en nous n'y croyait pas. L'être humain se sent bien souvent supérieur à dame Nature, qui lui donne pourtant des leçons d'humilité périodiques. Comme celle que nous recevons actuellement.

À un certain moment, je me suis demandé si cet événement n'était pas, justement, l'apocalypse tant redoutée. J'en discutais avec des proches, me disant surpris, en 2020, d'être possiblement le témoin d'une époque qui tire à sa fin, d'un monde se résignant à mourir par la force des choses. Heureusement, rien de tout cela n'arrivera. Du moins je l'espère.

Cela dit, la COVID-19 a lancé un avertissement sans équivoque, à savoir que nous ne sommes pas invincibles, mais plutôt fragiles et vulnérables. La nature humaine a tendance à l'oublier, jusqu'à ce que des événements de ce genre nous rappellent qu'un jour ou l'autre, notre espèce pourrait bien bel et bien disparaître.

Au début du siècle dernier, en 1918 et 1919, la grippe espagnole a servi un autre avertissement à l'humanité tout entière. Selon l'Institut Pasteur, cette pandémie mondiale a tué de 20 à 50 millions de personnes. Certaines réévaluations récentes avancent même une hécatombe se chiffrant à 100 millions de victimes. À l'époque, cela représentait quelque 2,5 à 5 % de la population mondiale.

Le monde entier a été dépassé par les événements en raison de la COVID-19, qui a fortement perturbé l'économie mondiale et locale. La plupart des entités organisées ont vécu l'impensable, dont les syndicats de copropriétaires, qui sont administrés, bien sou-

vent, par des administrateurs bénévoles sans véritables compétences pour assumer ce rôle. Or, plusieurs d'entre eux ont tout à coup réalisé l'énorme responsabilité qui leur incombait. Même les plus novices ont instinctivement compris que face à la COVID-19, ils ne pouvaient pas rester les bras croisés, car cette inaction aurait pu engager leur responsabilité sur le plan légal.

Les nombreuses questions posées sur le portail Condolegal.com témoignent de cette préoccupation soudaine, alors qu'en temps normal, un grand nombre d'administrateurs gèrent leur immeuble sans se soucier de l'avenir à court, moyen et long terme. Je ne le dis pas avec mépris, car plusieurs administrateurs de copropriété sont livrés à eux-mêmes. Ils se retrouvent assis dans une chaise énorme, mais sans véritables ressources pour remplir leur fonction adéquatement. Mais croyez-moi, le coronavirus leur a ouvert les yeux.

En ce qui me concerne, j'ai la chance d'avoir été formé dans le domaine de la copropriété, par le fait d'un travail qui me permet un apprentissage qui dure depuis 15 ans maintenant. Je ne suis pas plus fin que les autres (comme dirait l'autre), néanmoins, j'ai posé des gestes préventifs dès le début de cette crise, afin d'éviter la propagation du coronavirus dans notre immeuble. Tous les copropriétaires ont été informés des mesures prises pour en limiter les risques. Jusqu'à présent, les efforts consentis par mes collègues administrateurs et moi-même l'ont tenu en respect. Pourvu que ça dure et que nous puissions traverser ce désert existentiel. Je le souhaite à tout le monde, car cette épreuve historique a grugé des énergies, siphonné des forces vives et provoqué des dommages sur le plan psychologique. Malgré tout, je persiste à croire que le meilleur est à venir. Soyez prudent! ▣

Bonne lecture!

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété par l'établissement de règles rigoureuses visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien de la valeur du capital des copropriétaires.

Condoliation est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de cette revue doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans cette revue, il est entendu que *Condoliation* ne peut pas être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation.

Les bureaux du RGCQ sont situés au

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet.



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



Verrières I, II, III, IV et V.



La réputation et l'excellence reconnue d'un courtier centenaire au service de vos besoins d'assurance en copropriété



**Pour toute demande d'information ou
de soumission, communiquez avec :**

Guylaine Isabelle, BAA, C.d'A.A., FPA
*Directrice de comptes
Courtière en assurance de dommages
Gestion des risques*

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

gisabelle@ldpi.ca
T. 514 868-2856
SF. 1 855 526-5243
C. 514.250.8450



CHRONOLOGIE DE LA CRISE SANITAIRE EN COPROPRIÉTÉ

PAR ADRIEN VALLAT

Depuis plus de trois mois, toute la planète vit au rythme du coronavirus. Entre mesures de confinement, interdiction des rassemblements et fermeture des commerces, le quotidien a été bouleversé par cette pandémie. Cette nouvelle réalité n'a pas épargné les copropriétés québécoises, qui s'adaptent à cette situation tout en essayant de remplir leurs obligations.

Les derniers mois ont été particulièrement exigeants pour les administrateurs et les gestionnaires de copropriété, qui ont accompli un travail remarquable pour lutter contre la propagation du virus.

Dans ce dossier, nous revenons sur les événements et les dates clés de la pandémie pour les copropriétés québécoises.

CHRONOLOGIE DE LA CRISE SANITAIRE EN COPROPRIÉTÉ

DE JANVIER À DÉBUT MARS

Apparition du coronavirus dans les nouvelles, la propagation paraît lointaine, confinée à l'étranger. □

- 11 MARS** L'Organisation mondiale de la santé (OMS) déclare que le monde fait face à une pandémie de la COVID-19.
- 13 MARS** **Déclaration de l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire du Québec. Interdiction de tous les rassemblements intérieurs de plus de 250 personnes, fermeture des établissements d'enseignement et services de garde.** +
- 13 MARS** Première infolettre avec les recommandations du RGCQ pour faire face à la pandémie. □
- 15 MARS** Fermeture de tous les lieux qui accueillent le public à des fins culturelles, éducatives, sportives, de loisirs ou de divertissement. Cela inclut les spas, les saunas, les piscines, les salles d'entraînement et les centres sportifs. +
- 16 MARS** Mise à jour des recommandations du RGCQ, en particulier sur les parties communes d'agrément (piscines et salles d'entraînement). □
- 17 MARS** Suspension des jugements ordonnant la reprise d'un logement ou l'éviction d'un locataire.
- 20 MARS** **Interdiction de tous les rassemblements intérieurs et extérieurs, sauf pour les activités essentielles.** +
- 23 MARS** Suspension des activités dans les commerces de vente au détail et les salles à manger des restaurants.
- 24 MARS** Suspension de toutes les activités en milieu de travail sauf pour les services prioritaires, le télétravail et le commerce à distance. Une liste des services prioritaires est établie. Elle sera mise à jour à plusieurs reprises.
- 28 MARS** Premier colloque en ligne du RGCQ. □
- 31 MARS** Mise en ligne d'un tableau indiquant les services assurés par les membres corporatifs du RGCQ pendant la crise sanitaire. □

À PARTIR DU 1^{er} AVRIL

Diffusion par le RGCQ d'une série de cinq webinaires gratuits sur la COVID-19 en copropriété. □

- 4 AVRIL** Interdiction de l'exploitation d'hébergement touristique, incluant les unités proposées en location à court terme sur des plateformes de type Airbnb. Fermeture de plusieurs régions du Québec. Les directeurs de santé publique ont le pouvoir d'ordonner l'isolement d'une personne refusant le confinement volontaire.
- 9 AVRIL** **Sondage auprès des membres du RGCQ sur l'avancement de la description des parties privatives. Plus de 1 300 administrateurs répondent en trois jours pour demander massivement un report du délai du 13 juin.** □
- 15 AVRIL** Réouverture des services d'aménagement et d'entretien paysagers.
- 20 AVRIL** **Réouverture partielle du secteur de la construction résidentielle, pour la livraison d'unités résidentielles prévue au plus tard le 31 juillet 2020.** +
- 26 AVRIL** **Autorisation des assemblées à distance.** +
- 27 AVRIL** **Publication du guide du RGCQ sur les assemblées à distance.** □
- 4 MAI** Début de la réouverture de certaines régions auxquelles l'accès avait été limité.
- 5 MAI** **Changement des modalités d'adoption de la description des parties privatives.** +
- 6 MAI** **Publication pour les membres du RGCQ des informations sur le nouveau mode d'adoption de la description des parties privatives.** □
- 11 MAI** **Reprise de toutes les activités dans le secteur de la construction et pour les transactions immobilières. Réouverture progressive des établissements d'enseignement et des garderies.** +

sequoia

GESTION IMMOBILIÈRE / **sergic**



Plus de **10** années
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca



ENTREPRISES
J.VEILLEUX & FILS
INC.



Entrepreneur général spécialisé en toiture

Condominiums | Commercial | Industriel | Institutionnel

Pour vos projets de toiture :

- Système de couverture multicouche et élastomère;
- Réparations de tout autre type de couverture;
- Expertise et thermographie;
- Déneigement et déglçage de toiture;

Pour vos travaux d'enveloppe du bâtiment :

- Menuiserie (parapet, terrasse, charpente et structure);
- Plomberie, drainage;
- Ventilation, climatisation;
- Maçonnerie;
- Murs-rideaux, etc.

Notre programme RASSURE-TOIT™ incluant :

- Les expertises et inspections de toiture et d'enveloppe de bâtiment;
- Les entretiens de toiture et d'enveloppe du bâtiment programmés;
- Le portail accès clients pour la gestion de votre parc immobilier.

Le programme **RASSURE-TOIT™** est là pour vous aider, vous faire sauver temps et argent et pour vous rassurer !

Entreprises J. Veilleux & Fils Inc. :

Plus qu'un nom à retenir, une norme à établir!

(514) 324-9680 www.jveilleux.com

RBQ : 1360-1547-00

Membre AMCQ

Accrédité AMF

Escompte de 2% avec le code : **RGCQ2020**



FORMA+

Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

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



FORMA+

PLUS FORTS, ENSEMBLE

450 664.4989



Anciennement

RÉFECTION DE BÉTON



LE CORONAVIRUS A PERMIS D'INNOVER

La crise du coronavirus interpelle la débrouillardise. Elle oblige, également, une remise en question des méthodes administratives qui ont cours dans une copropriété.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Une fois que ce fléau planétaire sera derrière nous, il faudra faire un bilan de l'après COVID-19. Cela permettra une amélioration des procédés, advenant qu'une autre crise de ce genre sévisse ultérieurement.

Les syndicats de copropriétaires sont dans tous leurs états, car le coronavirus secoue non seulement le monde entier, mais aussi l'ensemble des copropriétés divisées et leur microcosme sociétal. Les activités courantes et la prise en charge de ces immeubles s'en sont trouvées perturbées, voire au point mort. Où trouver la sortie d'une voie qui est pour l'instant sans issue? Comment garder la tête hors de l'eau quand on ne sait pas nager? Ces questions et bien d'autres alimentent les tribunes, créent une surchauffe sur fond d'angoisse, alors que les réponses fournies ne satisfont pas nécessairement tout le monde.

TRAVAUX MAJEURS

En tête de liste des priorités d'une copropriété figurent les travaux majeurs - du moins pour ceux qui devaient les engager - ou le remplacement des parties communes. Tous les secteurs issus de l'industrie de la construction ont désormais repris du service, notamment en ce qui a trait aux travaux de rénovation et de réparation. L'ensemble des entreprises qui évoluent dans ce domaine devront, néanmoins, prendre les précautions nécessaires, afin d'éviter une nouvelle propagation du coronavirus. Ce qui entraîne parfois des hausses de prix, constatent certains gestionnaires de copropriété.

Nathaly Curé, elle-même gestionnaire de copropriété chez Gestion DMNC, a déjà fait plusieurs appels téléphoniques pour joindre des entrepreneurs. Ceux d'une certaine taille ont survécu à la COVID-19,



tandis que les plus petits en arrachent. Certains d'entre eux ont perdu leurs employés, tandis que d'autres prennent les bouchées doubles pour honorer des contrats signés en mars, avril et mai. En outre, plusieurs entrepreneurs ont perdu des contrats, et en ont vu d'autres être reportés.

LENTEUR AU REDÉMARRAGE

D'autres éprouveront des difficultés à redémarrer, car ils doivent rebaucher du personnel pour reprendre une vitesse de croisière. Il faut savoir que la grande majorité des entreprises en construction sont des PME. Quant aux disparues, leur remplacement sera nécessaire, ce qui supposera de nouvelles soumissions produites par plusieurs entrepreneurs, mais aussi le lancement d'autres appels d'offres.

« La plupart des entreprises avec qui nous faisons affaire nous disent que tout va bien. Aucune d'entre elles ne nous a annoncé des difficultés majeures ou une faillite », se réjouit pour sa part David Ménassé, gestionnaire de copropriété et président d'Équipe Propri-Gestion. Mais, il y a des retards à rattraper, si bien que certaines copropriétés doivent patienter avant que des travaux soient faits, ou encore qu'une entreprise puisse honorer ses garanties, advenant des problèmes survenus à la suite de travaux réalisés l'année précédente.

ANNULATION DES VACANCES DE LA CONSTRUCTION?

Les vacances de la construction seront peut-être annulées, cette année, pour favoriser un rattrapage. « Une chose est sûre, cependant, c'est que certains entrepreneurs pourraient être tentés d'augmenter leurs tarifs, et fort certainement de choisir leur clientèle », croit David Ménassé. Avant la crise du coronavirus, une pénurie de main-d'œuvre sévissait déjà dans l'industrie de la construction. Or, cette pénurie se verra peut-être accentuée par des faillites et des mises à pied.



Certains entrepreneurs pourraient donc en profiter, compte tenu d'un déséquilibre accru entre l'offre et la demande. Fort heureusement, les ententes conclues en 2019 ne pourront pas être modifiées. Cela dit, la main-d'œuvre difficile à trouver est une chose, alors qu'assurer un approvisionnement adéquat en matériaux de construction en est une autre. Étant donné la crise du coronavirus, dans certains cas, les risques d'attente prolongée pour les obtenir pourraient être bien réels. S'ajoute à cela un alourdissement logistique à prévoir, en raison de la distanciation sociale obligatoire entre les travailleurs.

Autre question existentielle : comment les gestionnaires s'y prendront-ils, justement, pour faire respecter la distanciation sociale, à l'heure où les travaux se sont remis en marche? Là-dessus, on nous dit que les travaux d'urgence réalisés (jusqu'à présent) n'ont pas nécessité d'équipes nombreuses. Il s'agissait bien souvent d'interventions requérant un plombier ou un couvreur (toiture), pour ne citer que ceux-là. Par contre, lorsque les grosses réparations recommenceront, les dirigeants d'entreprises et les gestionnaires devront veiller à la gestion des risques en cette matière.

De leur côté, les gestionnaires auront comme tâche d'empêcher les occupants d'un immeuble d'aller à la rencontre des entrepreneurs, ainsi que de leurs sous-traitants. La consigne du « restez chez vous » restera en vigueur.

BIENVENUE DANS LE MONDE VIRTUEL

L'adversité met nos capacités d'adaptation à rude épreuve, et le coronavirus ne fait pas exception à la règle. Mais dans la tourmente, l'être humain a encore une fois transcendé les difficultés en innovant. En partie, du moins. À preuve, Nathaly Curé a découvert les réunions de CA virtuelles. « Je considérerai fortement cette option après la crise, tout comme les paiements préautorisés qui permettent la

perception des charges communes (frais de condo), ou de payer les honoraires d'entrepreneurs et de fournisseurs de services », indique-t-elle. Précisons que depuis le 27 avril dernier, les assemblées de copropriétaires sont également autorisées, afin d'aider les syndicats à fonctionner plus normalement.

La virtualité a également fait son chemin chez Propri-Gestion, qui a démocratisé le télétravail pour ses propres employés. Ses dirigeants savaient qu'ils s'en allaient dans cette direction, mais le coronavirus aura accéléré le processus. Ce déploiement virtuel pour pallier l'interdiction des regroupements a très bien fonctionné, au point que l'entreprise préconisera cette façon de faire, lorsque nécessaire, même une fois la crise terminée.

L'avenue virtuelle est désormais bien implantée. Ironiquement, le coronavirus aura été un mal pour un bien. On s'en serait passé, cela ne fait aucun doute, mais il reste que derrière les coups durs émergent (très souvent) des solutions novatrices. En ce sens, la COVID-19 a permis d'ouvrir les yeux sur des concepts déjà existants, mais sous-utilisés. Reste à voir si après cette crise, les employeurs québécois en mesure de mettre à profit ces technologies retourneront dans leurs vieilles habitudes, ou s'ils laisseront toutes grandes ouvertes les portes permettant de repousser plus loin les limites de l'irréalisable. □

Le coronavirus obligera-t-il le déploiement de mesures proactives, afin qu'une prochaine pandémie de ce genre puisse être mieux gérée? « Peut-être pas, car bien que la COVID-19 nous ait imposé une gestion sociale renforcée, il n'a pas créé d'impacts majeurs pour l'ensemble de nos activités », tempère David Ménassé, gestionnaire de copropriété et président d'Équipe Propri-Gestion.

Des services de restauration après sinistre rapides et de qualités

Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités. La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre.

Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au www.premiereaction.ca

Dorval | Québec | Ste-Agathe

1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE PROPRIÉTÉ EST NOTRE PRIORITÉ



Suivez-nous:  



Le sens des valeurs.

Notre équipe du droit de la copropriété assiste les syndicats de copropriétaires, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés, autant divisés qu'indivisés, pour tous leurs besoins juridiques. Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés et de qualité.

- Déclaration de copropriété
- Assemblées de copropriétaires
- Vices cachés et de construction
- Gestion des plans de garantie
- Troubles de voisinage
- Assurances
- Recouvrement de charges communes
- Médiation et arbitrage
- Formations spécialisées

groupecj.ca

855 633.6326

Brossard • Laval • Montréal • Québec • Saint-Hyacinthe • Sherbrooke



**Yves
Joli-Cœur**
Avocat émérite



**Michel
Paradis**
Associé



**Julie
Banville**
Associée



**Natacha
Boivin**
Associée



**Martine
Lord**
Avocate



**Richard
LeCouffe**
Avocat-conseil



**Hugo
Beaulieu**
Avocat



**Philippe
Chagnon**
Avocat



**Émilie
Séguin**
Avocate



**Raphaëlle
Levesque**
Avocate



**Marie-Lou
Ringuette**
Avocate



**Sébastien
Dionne**
Avocat

Yves Joli-Coeur : avocat émérite

L'UN DES PRINCIPAUX ARCHITECTES DU PROJET DE LOI 16

Le RGCQ a eu 20 ans en 2019.
Cet organisme à but non lucratif a construit
ses assises pendant deux décennies.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Puis, le 5 décembre 2019, l'adoption du projet de loi 16, qui a modernisé la loi sur la copropriété québécoise, l'a propulsé vers de nouveaux sommets. Son secrétaire général, cofondateur et âme dirigeante, Yves Joli-Coeur, est un des principaux architectes de cette ascension hors du commun. Depuis toujours, le RGCQ est intimement lié à ce juriste, dont la stature a forgé l'image d'une organisation désormais associée à l'excellence.

Dans une vidéo conçue et réalisée par François G. Cellier (rédacteur en chef du magazine *Condoliation*), qui célèbre les 50 ans de la copropriété québécoise, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, affirme que Yves Joli-Coeur est un « doyen » dans le domaine de la copropriété au Québec. Après avoir déposé le projet de loi 16, en avril 2019, elle s'est « collée à sa vision » et a « travaillé en partenariat » avec lui, afin que la réforme législative sur la copropriété soit une œuvre à la hauteur des attentes.

UN JURISTE QUI A LA COTE

Personnage influent et omniprésent dans la sphère publique, Yves Joli-Coeur a obtenu son titre d'avocat émérite en 2009. Déjà, à cette époque, son travail accompli pour le mieux-être de la copropriété méritait d'être souligné. Depuis 2006, il a signé et cosigné une douzaine d'ouvrages, par exemple *Le condo Tout ce qu'il faut savoir*, *Dictionnaire québécois de la Copropriété - 700 définitions* et *Le fonds de prévoyance Gage de réussite en copropriété*.



Sa vulgarisation du droit de la copropriété est tout aussi remarquable dans les médias, où ses apparitions sont récurrentes depuis moult années. Surnommé « Monsieur condo » par plusieurs journalistes, il a la verve facile et excelle pour synthétiser une matière complexe, qu'il parvient à rendre digestible au commun des mortels.

CHANGEMENT DE CAP

Après avoir dirigé le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur pendant 15 ans, en tant qu'associé principal, Yves Joli-Coeur s'est récemment joint au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur (TCJ). Il amorce ainsi un nouveau chapitre dans sa carrière, dont le parcours n'est rien de moins qu'impressionnant à venir jusqu'ici. TCJ embauche 350 personnes, dont l'avocat et président du RGCQ région de Québec, Michel Paradis. Ce cabinet compte six bureaux d'affaires à Montréal, Laval, Brossard, Saint-Hyacinthe, Sherbrooke et Québec. Il couvre un grand rayon d'action, ce qui lui assure une présence accrue auprès d'une vaste clientèle disséminée dans ces régions.

Yves Joli-Coeur aura la tâche d'implanter un service consacré à la copropriété dans son nouveau cabinet. Le défi est énorme, car les juristes ne sont pas légion (au Québec) en ce domaine. Il a déjà une bonne idée des personnes qu'il souhaite embaucher, afin que TCJ puisse miser sur une équipe compétente. « Mon mandat est clair : que ce cabinet devienne une référence en copropriété au Québec. Nous ne lésinerons pas sur les moyens pour y parvenir », dit-il.

LA COVID-19 ASSOMME L'ÉCONOMIE MONDIALE

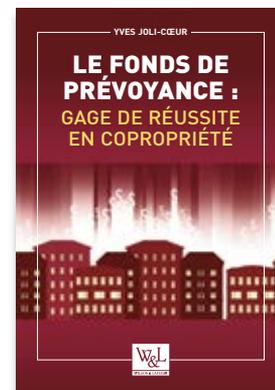
La crise du coronavirus (COVID-19) a passablement chamboulé l'économie mondiale. Plusieurs secteurs d'activité fonctionnent au ralenti en ce moment, tandis que d'autres sont en arrêt complet, par le fait d'une pandémie planétaire qui mobilise des énergies colossales pour la combattre et l'endiguer. Le domaine du droit n'échappe pas à ce constat.

Qu'à cela ne tienne, Yves Joli-Coeur n'est pas resté les bras croisés depuis les débuts de cette crise. Bien au contraire, il a décuplé la communication et le marketing en créant, le 1^{er} avril dernier, un bulletin hebdomadaire qui traite du coronavirus en copropriété. Outre sa propre contribution à cette publication, l'avocat émérite Yves Papineau et la notaire émérite Christine Gagnon y ont aussi engagé la leur, afin que les administrateurs de copropriété, les gestionnaires et les copropriétaires puissent s'y référer et trouver des réponses à leurs interrogations.

Dans ce premier numéro, on a entre autres parlé des charges communes (frais de condo) dont la perception doit continuer. Toutefois, certaines personnes pourraient ne plus pouvoir les payer, en raison d'une perte d'emploi temporaire. Or, comment gérer cette situation? Ce bulletin y répond sans équivoque. Il a également été question du personnel d'une copropriété qui assure des services essentiels. Est-ce qu'en cette période de crise, il faut en réduire le nombre? L'avocat en droit du travail Richard LeCouffe pense que non, plus particulièrement s'il s'agit d'employés affectés à la sécurité et à la salubrité.

CONDOLEGAL.COM EN MODE WEBRADIO

Une autre idée proposée par François G. Cellier a permis la création d'une webradio, laquelle est entièrement consacrée à la COVID-19. Elle est diffusée en direct tous les mercredis, à 15 h, sur le compte Facebook de Condolegal.com. Yves Joli-Coeur n'a pas hésité une seconde à embarquer dans l'aventure. Encore là, une pléiade de juristes réputés, dont Yves Papineau et Michel Paradis, y prennent part. Sans oublier des gestionnaires de copropriété, des comptables, des architectes et des ingénieurs, pour ne nommer que ceux-là, qui mettront à profit leur expertise pendant cette émission qui dure une heure.



Depuis 2006, il a signé et cosigné une douzaine d'ouvrages, par exemple *Le condo Tout ce qu'il faut savoir*, *Dictionnaire québécois de la Copropriété - 700 définitions* et *Le fonds de prévoyance Gage de réussite en copropriété*.

DISTANCIATION SOCIALE

« Tout le monde est chez lui pendant cette émission, si bien que les consignes de distanciation sociale sont respectées », fait savoir Yves Joli-Coeur. La première posait la question suivante : qu'est-ce qu'il faut faire lorsqu'un ou des occupants d'une copropriété sont atteints du coronavirus? Puis, pendant la seconde portion de l'émission, les panellistes invités ont répondu aux questions soulevées par plusieurs internautes sur Condolegal.com. Rappelons que cette émission peut être regardée en reprise sur ce portail.

Si le coronavirus a surpris tout le monde et s'avère un événement sans précédent, du moins depuis la grippe espagnole qui a sévi en 1918-1919, la nature humaine conserve cette capacité d'adaptation prodigieuse. Malgré le confinement auquel tout le monde est soumis (en principe), des milliers d'entreprises et d'individus, partout dans le monde, maintiennent une relation professionnelle avec leur clientèle. Grâce à l'Internet et aux nombreux outils qui peuvent y être déployés, tout redevient possible.

En véritable marathonien qui repousse toujours plus loin les limites de l'impossible, Yves Joli-Coeur cultive cette philosophie axée sur la persévérance et la résilience. « Bien qu'il faille prendre le coronavirus au sérieux, nous nous efforçons de maintenir une présence publique quasi quotidienne, car après tout, la vie doit continuer, quoiqu'il advienne », conclut-il. 

Même s'il est passé au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur, Yves Joli-Coeur demeure - encore et toujours - le secrétaire général du RGCQ. « Tant que j'aurai l'envie et le désir d'occuper ce poste, j'y resterai », d'ajouter ce juriste qui a cofondé cet organisme à but non lucratif.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Yves Papineau : avocat émérite

LA CRISE DU CORONAVIRUS (COVID-19)

« À L'AUBE D'UNE RÉVOLUTION »

Reconnu comme un juriste engagé dans les nobles et justes causes, l'avocat émérite Yves Papineau est une figure emblématique du droit de la copropriété divise.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Respecté par ses pairs en raison d'une notoriété acquise au fil du temps, ce juriste a contribué au mieux-être d'un concept d'habitation collective dominant au Québec.

Auteur du *Manuel de gestion des syndicats de copropriété* (3^e édition), qui sera publié chez Wilson & Lafleur, si ce n'est déjà fait, Yves Papineau a développé une grande expertise en assemblées de copropriétaires. D'ailleurs, il a coécrit un livre consacré à ce sujet, soit *Le Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées de copropriétaires*, en collaboration avec la notaire émérite Christine Gagnon. Cet ouvrage a fait l'objet d'une seconde édition mise à jour, en 2018, en raison d'expériences nouvelles vécues (par ces deux juristes) lors d'assemblées de copropriétaires.

Mais Yves Papineau excelle dans plusieurs autres champs d'expertise liés à la copropriété, par exemple les charges communes (frais de condo), pour lesquelles il a écrit un autre ouvrage intitulé *Les charges de copropriété et leur recouvrement*. Aux dernières nouvelles, ce livre était en rupture de stock. Sa réédition est prévue cette année.

ASSOCIÉ CHEZ LJT AVOCATS

En février dernier, Yves Papineau est devenu associé chez LJT Avocats. Cette étude regroupe 57 professionnels qui pratiquent le droit. Mais pourquoi avoir fait le saut chez LJT, alors qu'il dirigeait un cabinet (Papineau Avocats) bien en vue au Québec? « Pour unir nos forces vives et travailler en complémentarité. Le droit immobilier



et de la copropriété – que nous pratiquions dans mon ancien cabinet – ne suffisaient plus à la tâche. Des besoins en droit fiscal, municipal et autres se faisaient sentir », fait savoir Yves Papineau.

UNE RÉVOLUTION EST EN MARCHÉ

Malgré la pandémie mondiale générée par le coronavirus (COVID-19), ce juriste ne reste pas inactif, bien au contraire. La crise actuelle l'a incité à faire preuve d'innovation. À titre d'exemple, chez LJT, la médiation et l'arbitrage virtuels ont été mis en place. Les procès reportés en raison du coronavirus créeront un besoin accru dans ces deux créneaux. « Les justiciables se tourneront fort probablement vers l'arbitrage pour en finir avec leur litige, en raison des retards qu'occasionnera le coronavirus pour faire entendre leur cause devant un juge », précise Yves Papineau.

Mais le coronavirus ouvrira d'autres portes qu'on imaginait fermées, du moins à court et moyen terme. Les auditions virtuelles à la cour, tout autant que les assemblées de copropriétaires du même acabit, devraient se développer elles aussi. D'ailleurs, ce juriste travaille à mettre au point un logiciel permettant la tenue d'assemblées de copropriétaires, qui pourraient être à la fois virtuelles et physiques.

Bien que les assemblées virtuelles soient temporairement permises, il serait souhaitable que la loi les régissant soit modifiée, afin que cette nouvelle approche révolutionnaire puisse être déployée en permanence. Cela réduirait considérablement le taux d'absentéisme observé lors d'assemblées de copropriétaires.

WEBRADIO ET WEBINAIRES

Pour l'heure, Yves Papineau participe à plusieurs activités bénévolement, dont la rédaction d'articles dans un bulletin virtuel consacré au coronavirus. Ce bulletin met à contribution les trois juristes émérites en droit de la copropriété au Québec, à savoir lui-même, ainsi que l'avocat Yves Joli-Coeur et la notaire Christine Gagnon. En outre, il participe à une webradio hebdomadaire diffusée sur Condolegal.com, ainsi qu'à des webinaires présentés par le RGCQ.

« La COVID-19 met à l'épreuve notre capacité d'adaptation, mais elle devrait éventuellement permettre une qualité de vie accrue sur le plan professionnel », pense Yves Papineau. Cet événement sans précédent, du moins depuis la grippe espagnole qui a sévi



Yves Papineau rédige des articles qui sont publiés dans un bulletin spécial virtuel consacré au coronavirus.

en 1918-1919, nous rappelle que, bien souvent, l'adversité permet d'apprivoiser d'autres façons de faire. Il faudra voir si, en fin de crise, l'espèce humaine en aura tiré les leçons qui s'imposent. ▣

L'avocate émérite Yves Papineau est un de ceux qui ont largement contribué à l'adoption du projet de loi 16, qui a modernisé la loi régissant la copropriété québécoise.

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

LJT

AVOCATS

DEPUIS 40 ANS,
LJT AVOCATS ACCOMPAGNE
LES ENTREPRENEURS
DANS LEURS PROJETS D'AFFAIRES

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

L'ÉQUIPE PAPINEAU

EXPERTE EN DROIT
DE LA COPROPRIÉTÉ
ET EN DROIT DE L'IMMOBILIER
ACCOMPAGNE LES ADMINISTRATEURS,
LES GESTIONNAIRES
ET LES COPROPRIÉTAIRES



M^e Yves Papineau
Avocat émérite



M^e Serge Abud
Avocat



M^e Maxime
Laflamme-Leblond
Avocat



M^e Karl Michel
Avocat



M^e Catherine Santerre
Avocate

NOTRE EXPERTISE

COPROPRIÉTÉ, LITIGE, ARBITRAGE,
MÉDIATION, CONSULTATION,
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE,
ASSEMBLÉE DE TRANSITION,
CHARGES COMMUNES

514 842-8891
www.ljt.ca

COTISATIONS AUX FONDS DE PRÉVOYANCE ET D'AUTOASSURANCE LIÉS AUX NOUVELLES LOIS

PROJETS DE LOI 16 ET 141 : EXPLORER LES SOLUTIONS



COMMENT RÉUSSIR À ATTEINDRE LES OBLIGATIONS LÉGALES POUR GARNIR LES FONDS DE PRÉVOYANCE ET D'AUTOASSURANCE ?

C'est la question que plusieurs syndicats de copropriétés se sont posée lors de nos échanges tenus avec plusieurs d'entre eux.

La réponse est qu'il existe plusieurs avenues et solutions. Afin de bien les évaluer, il est important de comprendre le contexte des nouvelles obligations:

Fonds de
prévoyance

PROJET DE LOI 16

Un rapport technique de l'état du bâtiment permettant d'évaluer les sommes à cotiser pour atteindre la sécurité à long terme du bâtiment

Fonds
d'autoassurance

PROJET DE LOI 141

Avoir un fonds garni à hauteur du montant de la plus haute des franchises de la police d'assurance

VOS SOLUTIONS

- Emprunts personnels de chaque copropriétaire, augmentant le taux d'endettement de chacun;
- Emprunts du syndicat pour des travaux précis qui doivent être remboursés généralement sur des périodes d'au plus 10 ans et comportant, bien sûr, des frais d'intérêts;
- **L'auto-cotisation**
 - Cotisations spéciales annuelles substantielles généralement en 2, 3, ou 4 paiements;
 - Cotisation rajoutée sur les « frais de condo » les rendant difficiles à supporter d'un seul paiement;
 - Cotisation séparée selon le cycle de paye afin d'arrimer l'entrée d'argent des copropriétaires versus les besoins du syndicat.

Otonom Solution peut vous aider avec vos options d'auto-cotisation

Info@otonomsolution.com

1 855-686-6661



ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 26 AVRIL 2020

LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES VIRTUELLES SONT PERMISES

La distanciation sociale est une prémisses essentielle, afin de lutter efficacement contre le coronavirus (COVID-19).

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Toutefois, cette mesure a eu un effet extrêmement pénalisant pour l'économie mondiale et locale, ainsi que pour les entités organisées, par exemple les syndicats de copropriétaires.

Depuis le début de la crise du coronavirus, les copropriétés québécoises ont dû, elles aussi, se soumettre à des conditions astreignantes. Il leur était notamment impossible de convoquer des assemblées de copropriétaires en personne. Mais le 26 avril dernier, la ministre de la Santé et des Services sociaux a donné un second souffle aux copropriétaires, en autorisant temporairement les assemblées virtuelles.

DÉBLOCAGE

Condolegal.com a traité du sujet lors d'une webradio présentée en mode webinaire, le 7 mai, en direct sur sa page Facebook. Les gens peuvent réécouter ces émissions en rediffusion sur le portail Condolegal.com. Pour plusieurs syndicats de copropriétaires, les assemblées virtuelles leur permettront de sortir d'un immobilisme ankylosant, afin que les activités liées aux affaires courantes puissent enfin débloquent. Notamment ceux qui doivent faire voter d'importantes résolutions par l'assemblée des copropriétaires, par exemple à propos de travaux majeurs.



Cela dit, l'un des invités à cette émission, l'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Papineau, pense que les assemblées de copropriétaires virtuelles sont réalisables, mais qu'elles s'avèreront néanmoins un défi technologique de taille. « Encore faut-il être capable d'en assurer la tenue adéquate. Cela peut être relativement facile dans un petit syndicat, mais pour les grands ensembles qui comptent plus de 100 portes et environ 200 personnes, faire voter tout ce beau monde en même temps pourrait représenter un joli casse-tête. Il faudra disposer d'une plateforme efficace et bien rodée », dit-il.



Il ne faut pas oublier, par ailleurs, que tous ces votes devront être conservés, en vertu de cet arrêté ministériel qui précise « Que lorsqu'un vote secret est requis, celui-ci puisse être tenu par tout moyen de communication convenu par toutes les personnes ayant droit de vote ou, à défaut, par tout moyen permettant, à la fois, de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote. »

QUI PAIE QUOI?

Les assemblées de copropriétaires virtuelles arrivent néanmoins comme une bouffée d'air frais, notamment en raison de la description des parties privatives (unité de référence), qui devra être votée d'ici le 13 juin 2020. Cette unité permettra, dorénavant, d'identifier qui paie quoi lorsqu'un sinistre survient dans une copropriété. D'emblée, il faut savoir qu'en principe, l'assureur du syndicat prend en charge l'ensemble des dommages découlant d'un sinistre, à l'exception de la franchise et des améliorations apportées aux parties privatives, qui sont normalement assumées par l'assureur du copropriétaire concerné. Il peut notamment s'agir d'armoires de cuisine d'origine remplacées par d'autres d'une qualité supérieure, ou d'un tapis substitué par un revêtement de sol dur.

Grâce à cette unité de référence, l'assureur du copropriétaire aura en main toutes les données utiles pour procéder à une juste indemnisation, en cas de sinistre. Pourquoi? Parce qu'il pourra comparer

L'arrêté ministériel (du 26 avril 2020) autorisant les assemblées virtuelles, dont celles qui ont trait aux copropriétés, a été annoncé le 26 avril dernier. Il précise notamment ce qui suit :

Toute réunion, séance ou assemblée qui a lieu en personne, y compris celle d'un organe délibérant, puisse se tenir à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux; lorsque la loi prévoit qu'une séance doit être publique, celle-ci doit être publicisée dès que possible par tout moyen permettant au public de connaître la teneur des discussions entre les participants et le résultat de la délibération des membres.



Selon l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, les assemblées de copropriétaires virtuelles peuvent avoir lieu en mode conférence téléphonique, visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. Cependant, elles doivent permettre l'identification des copropriétaires ou de leur mandataire. En outre, les participants doivent être en mesure de communiquer immédiatement entre eux.

les matériaux d'origine à ceux utilisés pour améliorer une partie privative, auquel cas il rembourserait la différence entre le prix des premiers par rapport à celui des seconds.

VOTE OBLIGATOIRE PAR L'ASSEMBLÉE

Le projet de loi 41, sanctionné le 17 mars dernier, a entre autres confirmé l'obligation du vote de l'unité de référence par l'assemblée des copropriétaires, d'ici au 13 juin 2020. « La loi était muette à ce sujet, jusqu'à ce que le législateur corrige cette situation, en vertu de l'article 204 du projet de loi 41 », nous dit Yves Joli-Coeur dans un texte de doctrine présenté dans le cadre de la formation permanente du Barreau du Québec. Mais la pandémie est intervenue pour brouiller les cartes, cette date du 13 juin 2020 devenant en fait une entrave.

AUTRE ARRÊTÉ MINISTÉRIEL

Plusieurs juristes s'inquiétaient du fait qu'avant l'annonce de cet arrêté ministériel, le temps manquerait pour convoquer une assemblée, d'ici le 13 juin 2020, afin de soumettre l'unité de référence aux votes des copropriétaires. Mais les choses ont évolué entre-temps, grâce à un autre arrêté ministériel daté du 5 mai dernier, qui stipule ce qui suit : « Qu'à l'égard des copropriétés divises établies avant le 13 juin 2018 dont le syndicat n'est pas contrôlé par le promoteur, la description des parties privatives visée au troisième alinéa de l'article 1070 du *Code civil* puisse être établie par le conseil d'administration du syndicat plutôt que par une décision des copropriétaires et que cette description soit réputée valide jusqu'à ce qu'elle soit entérinée ou modifiée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la première assemblée des copropriétaires tenue après cette décision. »

Concernant le vote de l'unité de référence (description de la partie privative) par l'assemblée des copropriétaires, l'article 204 du projet de loi 41, sanctionné le 17 mars dernier, se lit comme suit :

« Le syndicat d'une copropriété divise établie avant le 13 juin 2018 qui n'est pas contrôlé par le promoteur doit soumettre pour approbation aux copropriétaires la première description des parties privatives établie en vertu du troisième alinéa de l'article 1070 du *Code civil*.
« Cette description doit, d'ici le 13 juin 2020, obtenir lors d'une assemblée l'approbation d'une majorité des copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés. »

L'ARTICLE 1074.2 : ÉLIMINER LA CONTROVERSE

Quant à l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, que le projet de loi 41 a également corrigé, il suscitait la controverse depuis l'adoption du projet de loi 141 sur l'assurance en copropriété, en 2018. Et avec raison, puisque selon la compréhension qu'en avaient plusieurs assureurs, cet article faisait basculer le fardeau de la preuve d'un copropriétaire vers son syndicat, lorsqu'un sinistre provenait de l'unité dudit copropriétaire. Auparavant, le fardeau était entre les mains de ce dernier, qui devait prouver qu'il n'était pas responsable d'un sinistre, et ce, à l'égard d'un bien qu'il avait sous sa garde (ex. : un chauffe-eau).

L'ancienne version de l'article 1074.2 se lisait comme suit : « Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute. »

FAUTIF OU RESPONSABLE?

Selon l'interprétation qu'en faisaient les assureurs en responsabilité civile, « les termes par sa faute » ont fait en sorte qu'un copropriétaire devait avoir personnellement commis une faute, afin que le syndicat puisse être remboursé pour la franchise payée. « Plusieurs assureurs ont estimé que l'expression « causé par sa faute » était plus restrictive qu'être tenu responsable. Cette lecture excluait la responsabilité légale ou contractuelle, par exemple celle que pouvait stipuler une déclaration de copropriété. Cela dit, le législateur n'avait certes pas l'intention de mettre fin au régime de la responsabilité contractuelle », soutient Yves Joli-Coeur.

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

The logo for HPDG associés inc. features the letters 'HPDG' in a bold, sans-serif font. The 'H' and 'D' are dark blue, while the 'P' is red. A horizontal line passes through the middle of the letters.

associés inc

Tél.: 514 276-8717

Télécopieur : 514 276-8797

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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



La preuve en a été faite avec l'adoption du projet de loi 41, dont l'article 1074.2 a été remodifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots « et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde ».

En conclusion, les assemblées de copropriétaires virtuelles pourraient être très utiles et somme toute efficaces, compte tenu du contexte actuel. Après la crise du coronavirus, il serait même souhaitable que le législateur permette cette activité en permanence. Elle offrirait un excellent rempart contre le taux d'absentéisme élevé lors d'assemblées. Or, cet absentéisme a un effet paralysant, car ces assemblées ne peuvent prendre d'importantes décisions pour assurer la bonne marche d'une copropriété. Plus particulièrement lorsqu'il faut obtenir des votes à la double majorité.

L'ONTARIO ET LE VOTE ÉLECTRONIQUE

L'Ontario est passé à l'ère du vote électronique lors d'assemblées générales des copropriétaires. Un amendement à la Loi sur les condominiums (*Condominium Act, 1998*) dans cette province permet aux copropriétaires de

L'article 1070 du Code civil du Québec

a prévu un nouvel alinéa concernant l'unité de référence (description de la partie privative). Cet article stipule que le registre de copropriété devra inclure « une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques ».

s'en prévaloir, et ce, depuis novembre 2017. Ainsi, les participants n'ont plus besoin de remettre une procuration à qui que ce soit, afin qu'un tiers vote en leur nom. Mieux encore, le vote électronique est comptabilisé pour l'obtention du quorum. « Les assemblées de copropriétaires virtuelles représentent un juste compromis et une option viable qui, selon moi, devrait se perpétuer même après la crise du coronavirus », conclut Yves Papineau. □

LOI 16 : ÊTES-VOUS PRÊTS ?

Fonds de prévoyance et carnet d'entretien

Prenez les mesures pour répondre aux exigences de la nouvelle loi

LA PIRE DE TOUTES LES DÉFICIENCES : LE MANQUE D'ENTRETIEN

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

Ayez tous les outils en main !



Réception des parties communes – Étude de fonds de prévoyance – Carnet d'entretien – Inspection des façades et parcs de stationnement (loi 122) – Plans et devis – Surveillance des travaux – Service de consultants en coûts - Expertise





RÈGLEMENTS SUR L'ASSURANCE : LE POINT FINAL AU PROJET DE LOI 141

Le gouvernement a publié
le 15 avril dernier un règlement
sur l'assurance des copropriétés.

PAR ADRIEN VALLAT

Ce règlement vient préciser plusieurs dispositions du projet de loi 141 et, ce faisant, apporte un point final à la réforme de l'assurance des copropriétés divisées.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES, COÛT DE RECONSTRUCTION ET SINISTRES COUVERTS DE PLEIN DROIT

Le règlement devait notamment statuer sur le montant de la couverture en responsabilité des copropriétaires. À partir du 15 octobre 2020, les copropriétaires d'un immeuble comportant moins de 13 unités résidentielles ou commerciales devront souscrire à une assurance d'un montant

d'un million de dollars. Il faudra atteindre deux millions pour les copropriétaires d'un immeuble de 13 unités et plus.

Les copropriétaires pourraient avoir à souscrire une assurance pour un montant supérieur si la déclaration le prévoit, mais ils ne pourront pas être couverts pour des montants inférieurs à ceux indiqués au règlement.

Nous savions déjà que les syndicats devraient obtenir une évaluation du coût de reconstruction tous les cinq ans. Le règlement précise maintenant que seuls les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec seront habilités à effectuer cette évaluation.

Les syndicats auront jusqu'au 15 avril 2021 pour remplir cette obligation. Les syndicats qui auraient obtenu une évaluation du coût de reconstruction de la part d'un évaluateur agréé au cours des quatre dernières années pourront attendre jusqu'à cinq ans après cette évaluation pour en obtenir une nouvelle.



**VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT
DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ**

514 374-9944 POSTE 229
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM
GAUDREAUASSURANCES.COM

Gaudreau 
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS



Certaines déclarations de copropriété prévoient des délais plus courts pour obtenir des évaluations. Lorsque cela se produit, vous devez suivre les dispositions de votre déclaration.

Le règlement donne aussi la liste détaillée des sinistres couverts de plein droit par le contrat d'assurance du syndicat. Il entrera en vigueur le 15 avril 2021.

FONCTIONNEMENT DU FONDS D'AUTOASSURANCE

Le fonds d'autoassurance était sans conteste le point le plus attendu de ce règlement. Depuis la publication du projet de règlement, en juillet 2019, le public connaissait les grandes lignes de ce nouveau fonds, mais il restait à préciser les modalités définitives et le calendrier de mise en œuvre de cette obligation.

Il est maintenant confirmé que les syndicats devront cotiser jusqu'à atteindre le montant de la franchise la plus élevée du syndicat, sans prendre en compte les franchises pour tremblement de terre et inondation. Dans la plupart des cas, la cible à atteindre correspondra à la franchise pour dégâts d'eau, le sinistre le plus courant en copropriété.

Afin de déterminer le montant des cotisations annuelles, les syndicats devront évaluer leur situation au moment de préparer leur budget. Si la capitalisation du fonds d'autoassurance est inférieure ou égale à la moitié de la franchise la plus élevée, le syndicat devra cotiser au moins une somme équivalant à la moitié de cette franchise. Si la capitalisation du fonds est supérieure à la moitié, il devra cotiser la différence entre la somme présente au fonds et le montant de la franchise la plus élevée. L'encadré ci-contre illustre ce mécanisme.

DÉCRYPTAGE DU FONDS D'AUTOASSURANCE

Prenons l'exemple d'une copropriété dont la franchise la plus élevée est de 10 000 \$. À partir du 15 avril 2022, au moment de préparer le budget annuel, si les sommes présentes au fonds d'autoassurance s'élèvent à 4 000 \$ (moins de la moitié de la franchise), le syndicat devra cotiser 5 000 \$ au cours de l'année financière suivante (équivalent à la moitié de la franchise). Si le fonds d'autoassurance est doté de 7 000 \$, par exemple, il faudra alors contribuer à hauteur de 3 000 \$, pour atteindre le montant total de la franchise la plus élevée (différence entre les sommes déjà présentes et le montant de la plus haute franchise).

COMPRENDRE LES ENTRÉES EN VIGUEUR

Les nombreuses dates d'entrée en vigueur compliquent la lecture et la compréhension du règlement. Les articles vont commencer à s'appliquer en ordre dispersé, entre le 15 octobre 2020 et le 15 avril 2022.

Les syndicats doivent surtout cocher les dates du 15 avril 2021, pour obtenir l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble, et du 15 avril 2022, pour commencer les cotisations au fonds d'autoassurance.

Soulignons qu'il n'est pas obligatoire de commencer à cotiser au fonds d'autoassurance avant le 15 avril 2022, mais qu'il est recommandé d'anticiper ces versements pour réduire le fardeau financier des copropriétaires.



L'assurance de copropriété est notre occupation pas votre préoccupation

Contactez notre courtier attitré aux syndicats de copropriété

Chantal Chartrand
1 819 425-5811 poste 2517
Sans frais : 1 844 425-5811
c.chartrand@nicheassurance.ca



nicheassurance.ca

BÉNÉFICIEZ DE LA MEILLEURE GARANTIE POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ AVEC HYDROSOLUTION

GARANTIE* DU COMPÉTITEUR

| | |
|---------------|-------|
| CHAUFFE-EAU | 8 ANS |
| PIÈCES | 5 ANS |
| MAIN-D'OEUVRE | 1 AN |

GARANTIE** HYDROSOLUTION

| | |
|---------------|--------|
| CHAUFFE-EAU | 10 ANS |
| PIÈCES | 10 ANS |
| MAIN-D'OEUVRE | 1 AN |

* Chauffe-eau électrique, Cascade 40.

** Chauffe-eau électrique, HydroSolution par Giant.

— E N P L U S —

On s'occupe de la prise de rendez-vous auprès de chaque copropriétaire.

Notre équipe a la capacité d'installer jusqu'à **18 chauffe-eau** par jour, même le **samedi**!

Et on remet un registre pour les compagnies d'assurances.



PLUS DE

6 000

CHAUFFE-EAU
INSTALLÉS
EN COPROPRIÉTÉ
SEULEMENT EN 2016

PLUS DE

300

SYNDICATS VISITÉS
PAR NOTRE ÉQUIPE
AU COURS DE LA
DERNIÈRE ANNÉE

APPELEZ NOTRE ÉQUIPE
DÉDIÉE AUX GESTIONNAIRES

1 877 326-0606

POSTE 4228

Hydro  **Solution**

DE GRANDPRÉ JOLICOEUR

AVOCATS ET NOTAIRES

La plus grande équipe multidisciplinaire au Québec

DJC est là pour tous vos questionnements en copropriété

Assemblées virtuelles en copropriété, Descriptions de parties privatives,
Médiation et arbitrage en copropriété, Mise à jour de déclaration de copropriété,
Conseils juridiques sur la loi 16, Remboursement de franchises pour faute du copropriétaire,
Hypothèques légales et recours pour frais de condo impayés,
Démarrages de syndicats.



DJC

DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR

S.E.N.C.R.L. / L.L.P.

AVOCATS · NOTAIRES
LAWYERS · NOTARIES

info@djclegal.com
www.djclegal.com
www.assembleevirtuelle.com

1600-2000 McGill College
Montréal (QC) H3A 3H3
514 287-9535

DJC est aussi
là pour vous avec
son expertise en :
Financement immobilier,
Droit immobilier,
Droit de la construction,
Litige bancaire,
Recours hypothécaire,
Faillite et insolvabilité,
Litige civil et commercial,
Baux commerciaux.

13 JUIN 2020 - LA DATE
BUTOIR APPROCHE - LOI 141

**Avez-vous réalisé la description des
parties privatives de votre syndicat?**

Service clé en main offert par l'équipe A.L.141 vous accompagnant pour la
rédaction de vos unités de référence. En l'absence du rapport, la copropriété
concernée pourrait être réputée ne comporter aucune amélioration.



INFO@AL141.COM - WWW.AL141.COM
514.638.3403

OUTIL DE CALCUL POUR LES COTISATIONS AU FONDS D'AUTOASSURANCE

Le RGCQ a conçu un outil de calcul des cotisations au fonds d'autoassurance, disponible sur son site Internet (<https://fr.rgcq.org/trousse-outils/>).

Cet outil vous permet de choisir un des quatre scénarios proposés et de visualiser le montant des cotisations de votre syndicat pour les prochaines années.

L'étalement des cotisations sur trois ou quatre ans permettra de réduire leur montant annuel, mais aussi de profiter du fonds le plus tôt possible, en cas de sinistre.

L'ABSENTE : LA FRANCHISE DÉRAISONNABLE

Le projet de loi 141 prévoyait que le gouvernement pourrait fixer, par règlement, des critères définissant une franchise raisonnable. Cette formulation avait ensuite été modifiée pour qu'on encadre plutôt les franchises déraisonnables.

Le règlement est muet sur ce point. Le RGCQ avait notamment proposé une méthode de calcul pour déterminer le caractère raisonnable d'une franchise. Actuellement, le marché de l'assurance est très difficile pour les syndicats de copropriétaires, qui doivent parfois choisir entre une franchise ou des primes très élevées. Plusieurs syndicats éprouvent carrément des difficultés à trouver un assureur. Ils n'ont d'autre choix que d'accepter les franchises proposées, qui peuvent alors paraître déraisonnables. Le gouvernement ne tranche pas sur cette question et laisse le soin au marché de s'autoréguler.

Le marché s'équilibrera peut-être autour d'un niveau raisonnable de franchise, puisque les syndicats voudront éviter des cotisations exorbitantes au fonds d'autoassurance. Évidemment, ils devront compenser en payant des primes d'assurance plus élevées pour maintenir leurs franchises à un niveau acceptable. Chaque syndicat adoptera la stratégie qui lui convient le mieux, en fonction de son historique de sinistralité et de l'état de l'immeuble. Le RGCQ suit la situation de près pour apporter tout le soutien nécessaire à ses membres. □

UN WEBINAIRE ET UN GUIDE SUR LE RÈGLEMENT

Vous pourrez obtenir plus de détails sur le contenu du règlement et les dates d'entrée en vigueur en consultant notre guide (<https://fr.rgcq.org/guides-educondo/>) et en assistant à notre webinaire sur le sujet.



- Service d'entretien saisonnier ou annuel pour piscine intérieure, extérieure et bain tourbillon
- Réparation et peinture
- Analyses microbiologiques, chimiques et traitement d'eau
- Ouverture et fermeture
- Conseil expert et formation
- Installation d'équipement de traitement d'eau au chlore, au sel et au brome.
- Formation personnalisée et placement de sauveteurs
- Fourniture de produits chimiques et d'équipements de sécurité

Daniel Delorme 450 680-1698

Pour connaître la gamme complète de nos services, consultez notre site internet :

www.odysseeaquatique.com

Les pellicules pour fenêtres 3M™

Déjouez les caprices de mère Nature avec Berkayly!

Nos pellicules de protection pour fenêtres 3M sont utilisées par des milliers de gestionnaires et de propriétaires d'immeubles depuis plus de 50 ans. Elles permettent d'économiser et d'améliorer le confort des résidents à longueur d'année et de réduire considérablement les frais de climatisation et de chauffage.

Nos pellicules anti-effraction offrent une protection unique qui résiste aux introductions par effraction. En installant cette pellicule, les actes de vandalisme peuvent être limités. Elle offre aussi un niveau de protection élevé contre les éclats projetés, les débris, le vent et l'eau.

Jusqu'à **37% d'économie**
en climatisation

Jusqu'à **38% de réduction**
de la perte de chaleur



Grâce à une technologie de renforcement brevetée, la pellicule de sécurité 3M™ protégera vos biens.

www.berkayly.com

3M
Applicateur certifié
Certified applicator

BERKAYLY
SOLUTIONS

514 990.8077 • 1 866 567.3459



Rubrique
GESTION

Administrateurs de copropriété

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

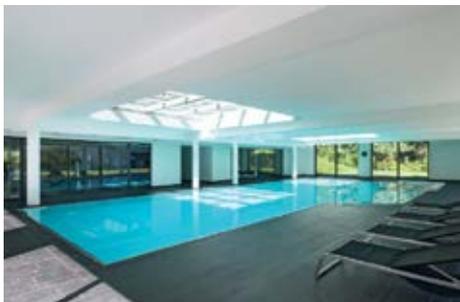
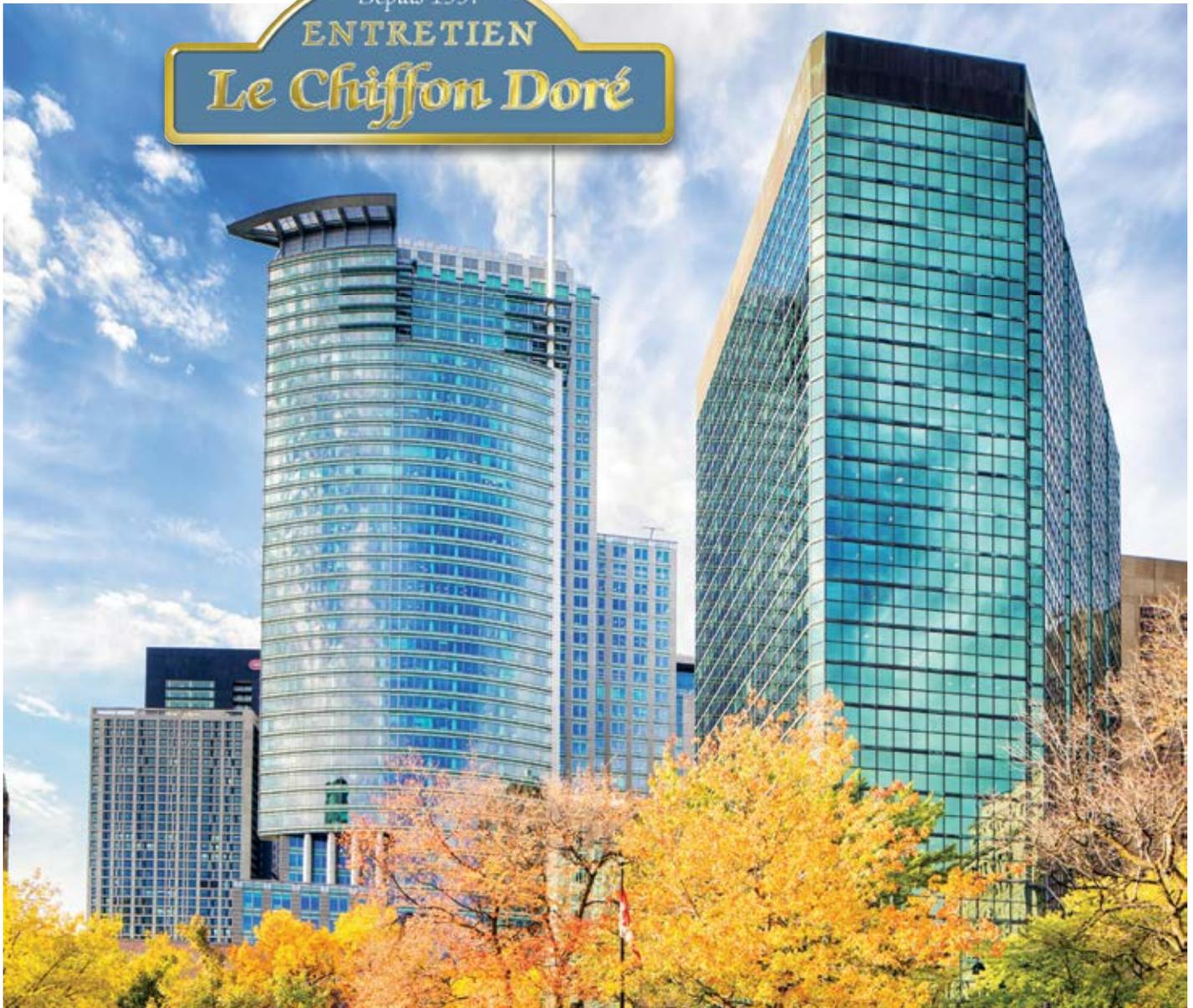
Y A-T-IL QUELQU'UN POUR PRENDRE LA RELÈVE?

**Assurer la relève
d'administrateurs sortants
n'est pas inscrit dans l'ADN
d'une copropriété.
Que ce soit ici ou ailleurs.**

En règle générale, personne ne fait la queue pour poser sa candidature. La plupart des copropriétaires sont élus sans opposition et occupent ce poste bénévolement. Pire encore, les nouveaux venus sont généralement mal outillés pour assumer leur rôle adéquatement. Quant au temps consacré pour s'en acquitter, il se résume bien souvent à payer les factures et les fournisseurs de services.

« Rares sont les copropriétés qui ont une réflexion sur la relève d'un CA. Celles qui en ont une représentent l'exception à la règle », constate l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur. Ce juriste a développé une grande expertise en copropriété. Il est donc bien placé pour en parler.

Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



« Nous sommes les spécialistes de l'entretien ménagers des aires communes à Montréal et les environs »

Si vous avez des questions contactez nous!

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com

UNE TÂCHE INGRATE

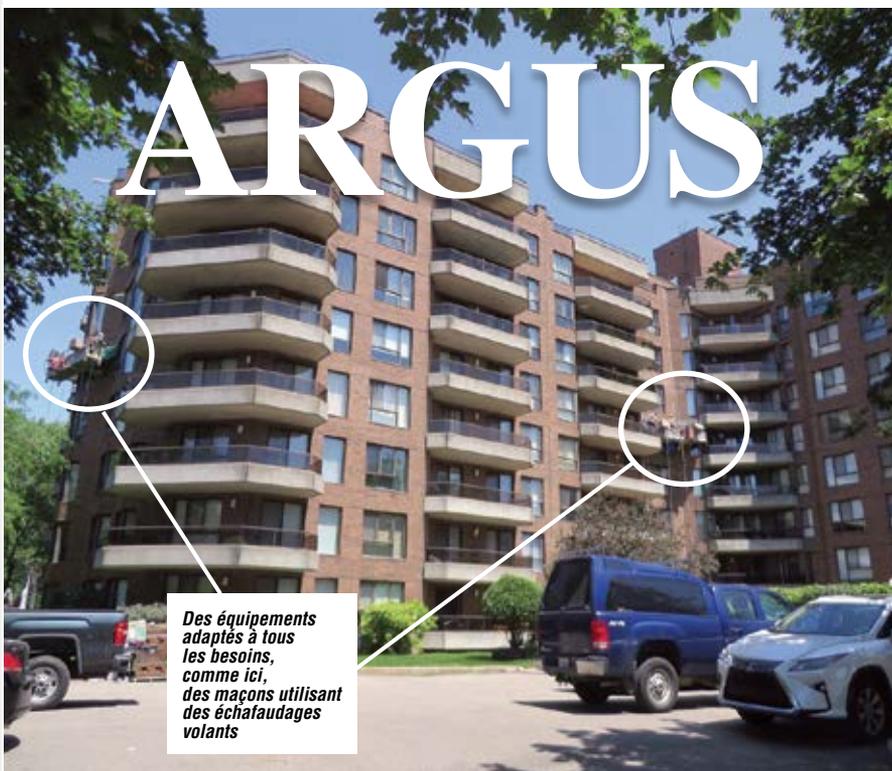
La tâche d'administrer une copropriété est non seulement ingrate, elle exige aussi du temps et de l'énergie pour faire les choses correctement. Mais la plupart du temps, les gens n'ont pas cette disponibilité, à moins d'être à la retraite. Qui plus est, certains copropriétaires ne sont que de passage dans un immeuble. Après y avoir séjourné en moyenne cinq ans, et qu'un retour sur l'investissement est encaissable, ils déménagent leurs pénates.

Le souci de la relève administrative est un des plus grands absents en copropriété. Néanmoins, cette préoccupation existe dans une poignée d'immeubles, par exemple chez Autogestion Verrières IV, une copropriété située à L'Île-des-Sœurs qui s'élève en gratte-ciel et compte 120 portes. Il y règne un climat de gestion et d'administration modèle. Plusieurs copropriétés québécoises devraient d'ailleurs s'en inspirer.

ADMINISTRATEUR PENDANT UN QUART DE SIÈCLE

Diplômé en sciences administratives des HEC, ex-avocat et ex-secrétaire général de l'Université de Montréal, Michel Lespérance a administré cet immeuble pendant plus de 25 ans. Il a quitté ses fonctions l'année dernière. Pour lui, assurer une relève adéquate au conseil d'administration est une donnée cruciale. Pendant un quart de siècle, lorsqu'un des cinq administrateurs du CA souhaitait passer le flambeau, il s'employait à identifier les bons candidats pour se joindre au petit groupe déjà en place.

Les nouveaux venus sont tous passés par une phase transitoire axée sur l'apprentissage. Il s'agissait du test ultime et d'une mise à l'épreuve, en quelque sorte. « Pendant mes dix dernières années en tant qu'administrateur, lorsqu'il fallait remplacer un collègue, j'invitais un certain nombre de personnes à des rencontres pour sonder leurs compétences, et voir si elles souhaitaient se joindre à notre CA pour y travailler dans l'intérêt commun.



Des équipements adaptés à tous les besoins, comme ici, des maçons utilisant des échafaudages volants

QUELS QUE SOIENT LES PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton
- Solutions aux problèmes :
 - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints
 - Vices de construction
 - Enduits protecteurs et étanchéité
 - Éclatements et fissures
 - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau.

SPÉCIALISTES ÉDIFICES EN HAUTEUR

arguss@videotron.ca
www.argusconstruction.ca

Licence RBQ : 2543-4697-04

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



ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS • COMMERCIAL • INDUSTRIEL • INSTITUTIONNEL

SERVICE 24H • 7 JOURS

Pour vos réclamations d'assurances :

- Gestion des sinistres (Dégâts d'eau • Feux • Dommages structurels • Vandalisme)
- Travaux d'urgence, de démolition et d'assèchement
- Devis conformes aux normes de l'assureur en Syndicat de Copropriétés
- Gestion de projets clé en main, de l'assèchement au nettoyage final après travaux
- Création de visite virtuelle avec caméra 3D afin de minimiser les déplacements chez l'assuré.

Pour vos travaux de construction ou de rénovation :

- Gestion de projets clé en main
- Élaboration de budgets et recommandations
- Exécution de travaux de qualité et service après-vente

(438) 558-2566 info@groupevsb.com

RBQ : 5773-6639-01 Techniciens accrédités par l'ICRC

SERVICE RAPIDE, EFFICACE ET COURTOIS

Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Services offerts

- **NOUVEAUTÉ POUR RESPECTER LES MESURES DE DISTANCIATION**
Médiation et arbitrage à distance (virtuels) par l'entremise d'une plateforme de visioconférence sécurisée.
- Consultations, conseils et avis juridiques
- Interprétation et application de la déclaration de copropriété, rédaction de règlements
- Perception de charges communes
- Représentation
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

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

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306
Laval (Québec) H7P 0J1**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

RUBRIQUE GESTION — ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉ

Et ce, même si ces personnes n'exprimaient pas toujours les mêmes points de vue que les nôtres », d'ajouter Michel Lespérance.

La règle d'or misait sur des candidats qui faisaient consensus, non seulement auprès des administrateurs, mais surtout auprès des copropriétaires. À long terme, on peut dire que cette approche a créé un climat somme toute harmonieux. Néanmoins, comme dans la plupart des copropriétés au Québec, il fallait toujours convaincre les éventuels successeurs à venir siéger au CA.

La loi stipule que tout administrateur est élu pour une durée déterminée. En principe, il devrait minimalement respecter cette durée. D'ailleurs, les déclarations de copropriété ont généralement prévu un délai avant qu'une démission puisse être applicable. Ce délai est de 30 jours la plupart du temps. En attendant que le syndicat lui trouve un successeur, il devra continuer d'assumer ses responsabilités en tant qu'administrateur.

COMMENT DÉMISSIONNER EN TEMPS DE CRISE?

Advenant qu'une copropriété vive des moments difficiles, comme c'est actuellement le cas en raison du coronavirus, un administrateur ne pourrait pas tirer sa révérence en cours de mandat, à moins qu'il prenne les dispositions adéquates pour ne pas nuire au syndicat. Malgré tout, « Si un des administrateurs devait quitter le CA, les autres pourraient continuer d'administrer, nommer eux-mêmes un remplaçant ou attendre la nomination d'un nouvel administrateur par l'assemblée des copropriétaires. Ces trois scénarios sont habituellement prévus dans la déclaration de copropriété », nous dit l'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Papineau.

Mais s'il arrivait qu'un CA comprenant trois membres en perde un, la situation pourrait se corser lors d'un vote nécessaire à la prise d'une décision, advenant que les deux administrateurs restants divergent d'opinion. En pareille circonstance, il faudrait soit aller en arbitrage, soit procéder à l'élection

Afin d'assurer la stabilité du conseil d'administration et une continuité dans les actions prises par ses membres, le règlement de l'immeuble pourrait prévoir une clause de renouvellement partiel des administrateurs élus. Cela permettrait d'octroyer des mandats de deux ans, lesquels seraient assortis d'une élection annuelle. Prenons l'exemple d'un conseil d'administration qui compte cinq membres :

- Deux sont élus pendant les années paires pour un mandat de deux ans;
- Trois sont élus pendant les années impaires pour un mandat de deux ans.

On s'assure ainsi que d'une année à l'autre, des administrateurs qui siégeaient lors du mandat précédent sont toujours en poste. Cette formule est idéale pour préserver une certaine stabilité dans l'administration d'une copropriété. Mieux encore : elle se voudra son aide-mémoire au fil du temps. Passer subitement d'un conseil d'administration à l'autre peut être brutal, car un syndicat se prive d'une phase transitoire qui serait pourtant profitable.

Source : Condolegal.com

hâtive d'un troisième administrateur au moyen d'une assemblée extraordinaire. Quant aux administrateurs qui attendent la prochaine assemblée annuelle pour démissionner, est-ce qu'ils sont condamnés à demeurer en poste à cause du coronavirus? La réponse à cette question n'est pas simple.

En somme, assurer la succession des administrateurs sortants d'une copropriété est difficile, voire utopique. D'ailleurs, cela explique la gestion erratique dont certains immeubles détenus en copropriété divisent l'objet. Plusieurs administrateurs de copropriété n'ont pas idée des responsabilités qui leur incombent, quoique ceux qui ont les compétences pour exercer cette fonction existent.

Fort heureusement d'ailleurs! □



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



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

Québec | 418 650-1459
Montréal | 514 349-0010

info@gdaec.ca
www.gdaec.ca

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

Informez-vous sur notre programme de protection du patrimoine collectif pour copropriétés,
un service unique d'accompagnement avantageux.

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assurantielle
- Inspecteurs agréés par l'A.I.B.Q.

EXPERTISE TECHNIQUE

- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien des systèmes mécaniques

SOLUTIONS INNOVATRICES

- Balayage de dalles en béton par géoradar
- Relevé ultra-haute résolution des façades d'immeubles
- Thermographie infrarouge

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | www.protechib.ca

Info RGCQ

Service aux membres

LE REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ UN OUTIL INCONTOURNABLE DE GESTION

PAR CYNTHIA LONGTIN, coordonnatrice service aux membres RGCQ



Au cours des années, le syndicat de copropriété amasse plusieurs types de documents. Il est facile de laisser s'accumuler la paperasse et de crouler sous les dossiers. Voici quelques astuces pour éviter cela et vous aider à y mettre de l'ordre.

L'ÉLÉMENT CLÉ

Le registre de copropriété contient tous les documents afférents au syndicat de copropriété. Son contenu est détaillé à l'article 1070 du *Code civil du Québec*. Les copropriétaires ont un droit de consultation de ces documents en vertu de l'article 1070.1. Le syndicat conserve aussi de nombreux autres documents, parfois confidentiels.

LE GUIDE DE CONSERVATION DES DOCUMENTS DU REGISTRE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Ce document est le résultat d'un travail d'équipe composé d'archivistes et de juristes avec qui j'ai eu le plaisir de collaborer. Il présente sous forme de tableau les catégories principales de classement de dossiers, soit : administration, immeuble, finances, assurances, contrats, sécurité, affaires juridiques, ressources humaines, documentation, communication et harcèlement. Par la suite, il les divise en sous-catégories et par type de document. L'objectif est de vous permettre d'organiser vos documents à l'aide de cette structure pour vous aider à vous y retrouver plus rapidement.

Ce guide fait également mention de la durée de conservation de chaque type de document et des droits d'accès. Vous pourrez ainsi éliminer les documents qui ne font que vous encombrer.

LA CONSULTATION DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS TENUS À LA DISPOSITION DES COPROPRIÉTAIRES

L'article 1071.1 du C.c.Q. indique les conditions encadrant la consultation du registre. Il est noté que cette dernière doit pouvoir s'effectuer en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration. La consultation doit avoir lieu à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. De plus, tout copropriétaire peut obtenir une copie du registre et de ces documents moyennant des frais raisonnables.

Veuillez noter qu'il est fortement recommandé d'avoir un règlement d'immeuble à cet effet. Si votre règlement d'immeuble ne prévoit pas ces modalités, nous vous suggérons la lecture de notre guide ÉduCondo intitulé : *Règlement sur la consultation du registre d'un syndicat de copropriété*. Il vous permettra d'identifier les éléments que vous devez considérer lors de la rédaction de ce règlement.

Pour accéder aux Guides ÉduCondo, connectez-vous à votre compte intranet. Ensuite, rendez-vous dans l'onglet « Publication » et sélectionnez l'option Documentation. Puis, cliquez sur la section Guides ÉduCondo. Bonne lecture! 

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

2850-6202 Québec inc. - SIJM Construction

Antidote services administratifs

Ascenseurs Vertec

Atomikk Entretien

Can-Explore inc.

Diane Brouillet - Courtier Immobilier

Diligence Inspection inc.

Domis Gestion Immobilière

Évaluations Gilles Robert

Gestion Immo AS

Gestion Immobilière Laucandrique

Gestion MJI Management

Groupe VSB (9352-9535 Québec inc.)

Josée Legault Courtier Immobilier DA

Lavage de vitres Leclair

Les Entreprises Delyse

Luxane Immobilière

Nathalie Allard inc.

Peintres M

Réjean Lafleur Architecte (Québec)

Remax Joyal (Jordan) inc.

Services Immobiliers Trustcan

Services Paysagers Dominique Fillion

VIA Capitale Distinction DC/GF



Perspectives d'avenir du RGCQ
région de Montréal et provincial

CHANGEMENT DE GOUVERNANCE ET DÉMÉNAGEMENT EN VUE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le RGCQ a franchi le cap des 20 ans sans encombre. Il a pris sa destinée en main et s'est donné des ailes.

L'heure est maintenant venue de passer à une autre étape qui reposera sur trois grands axes : recadrer sa gouvernance, changer d'adresse pour s'appropriier des espaces qui lui sont propres, mais aussi informer davantage ses membres des bienfaits de la loi 16.

« La gouvernance est à la base de tout ce qu'on fait. J'estime donc qu'avec la croissance marquée du RGCQ, il faudra procéder à une mise à jour en cette matière », lance d'emblée Patrick Goodwin, récemment élu président du RGCQ région de Montréal et provincial. Il faut dire que le RGCQ a acquis ses lettres de noblesse. Il occupe désormais une place importante sur l'échiquier de la copropriété québécoise.

REPRÉSENTATIVITÉ ET FÉDÉRATION

Cette gouvernance passe, notamment, par un meilleur appui au regard du rôle que les chapitres de Québec et de Gatineau doivent jouer, afin que leurs intérêts soient mieux servis. L'objectif : qu'ils soient plus représentatifs dans leur région respective. Ainsi, ils pourront gagner en indépendance tout en demeurant fédérés, ce qui dissipera cette impression, pour certains, que leurs actions sont dictées par des décisions

prises à Montréal. Et que ces décisions ne s'appliquent pas à eux.

Pour mieux piloter ce dossier, le RGCQ créera un comité de gouvernance, au sein duquel des propositions seront formulées, afin que les personnes concernées puissent ensuite prendre action. Cela pavera la voie à une meilleure vision à court, moyen et long terme, de sorte que les perspectives d'avenir apparaissent beaucoup plus clairement.

Un autre volet important touche à l'identité du RGCQ, qu'un déménagement dans ses propres locaux avec pignon sur rue contribuera à officialiser. Ses dirigeants croient qu'ainsi, cette organisation bénéficiera d'une présence assumée auprès de ses membres, en vue d'offrir un meilleur service. Cela devrait fournir (au RGCQ) l'impulsion nécessaire pour asseoir une crédibilité qui n'est plus à faire.

S'APPROPRIER LA LOI 16

« Les syndicats de copropriétaires québécois devront s'approprier la nouvelle loi 16, ce qui supposera d'en comprendre les enjeux réels », croit Patrick Goodwin. À commencer par cette obligation prochaine d'établir une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien. « Il faudra convaincre nos membres que ces



*Patrick Goodwin, président du RGCQ
région de Montréal et provincial*

deux outils ne représentent pas une charge financière additionnelle, mais bien une façon d'entrevoir la gestion pérenne d'une copropriété divise », ajoute-t-il.

L'étude du fonds de prévoyance est une nécessité, afin d'éviter qu'un syndicat soit submergé par des problèmes financiers. Elle empêchera, aussi, que des copropriétaires partent sans payer et que la facture soit refilée aux suivants.

QU'EST-CE QU'UN CARNET D'ENTRETIEN?

« Par ailleurs, la législation n'a toujours pas défini clairement ce qu'est un carnet d'entretien, si bien qu'il n'est toujours pas possible d'en standardiser la production. Il y a encore du travail à faire à ce chapitre », affirme Patrick Goodwin. Il faudra éventuellement en préciser le contenu, qui est intimement lié à l'étude du fonds de prévoyance. Cela passera notamment par des formations spécifiques données au RGCQ, pour ainsi prendre la mesure d'une disposition législative majeure. □

Pour mieux faire connaître les bienfaits de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien, le RGCQ songe à déployer une communication active pour faire passer le message. Celui-ci pourrait notamment prendre une forme publicitaire et serait axé sur le marketing.

JAN TOWARNICKI : LE SENTIMENT DU DEVOIR ACCOMPLI

Par Adrien Vallat

COORDONNATEUR RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

Jan Towarnicki tire sa révérence à titre de président du RGCQ provincial et du RGCQ Montréal après des mandats de cinq ans au cours desquels le milieu de la copropriété a connu des changements profonds.

Vingt ans d'engagement pour la copropriété québécoise

Jan Towarnicki a été un observateur attentif, et surtout un acteur important de la croissance de la copropriété québécoise au cours des 20 dernières années. Au début du RGCQ, en 1999, il faisait partie des cinq membres fondateurs qui voulaient s'engager pour améliorer la gestion des copropriétés.

Pour ce gestionnaire professionnel qui avait fait la transition du marché locatif quelques années auparavant, la complexité juridique, technique et humaine de la copropriété justifiait la création du Regroupement. Il fallait que le bâtiment et les gestionnaires soient à la hauteur des besoins. Il fallait, aussi, diffuser les bonnes pratiques au plus grand nombre.

Dès le départ, M. Towarnicki souligne qu'il place la transmission du savoir « au cœur de son engagement au RGCQ ». En 1999, il fallait déjà préparer la relève, tout en accompagnant la croissance exponentielle de ce mode d'habitation.

Après 15 ans d'implication au conseil d'administration du RGCQ, il décide, en 2015, de se présenter à la présidence de l'organisation. Il définit trois priorités pour son mandat : obtenir la réforme du droit de la copropriété, intensifier les efforts de formation des administrateurs et des gestionnaires, et faire du RGCQ une organisation incontournable dans le milieu de l'habitation.

Cinq ans plus tard, il part avec le sentiment du devoir accompli. En effet, ses objectifs ont été atteints et le RGCQ ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui sans les efforts et la vision de son ancien président. M. Towarnicki lègue à son successeur une organisation bien structurée et inégalée dans le domaine de la copropriété.



UN MANDAT RICHE EN SUCCÈS

À ce titre, il est particulièrement fier d'avoir mené le renforcement de la permanence. En particulier, sous sa présidence, l'équipe est passée de deux à cinq employés permanents. Cette croissance a permis l'amélioration des services aux membres, qui sont la raison d'être du RGCQ. Notons l'augmentation de l'offre de formation et le développement de nombreux outils pour les syndicats.

Sous sa gouverne, le Regroupement a aussi développé une expertise interne forte, qui lui permet de réagir rapidement et d'effectuer des analyses détaillées des grands enjeux en copropriété. On peut voir actuellement le résultat de ses efforts avec le suivi qui est fait autour de la crise sanitaire.

Mission accomplie également sur le volet de la réforme. C'est sous sa présidence et grâce à son leadership que le RGCQ a pu faire entendre la voix des administrateurs et des gestionnaires pour obtenir, enfin, une refonte en profondeur des articles du *Code civil du Québec* encadrant la copropriété divise.

Son seul regret est l'absence de professionnalisation des gestionnaires de copropriété. En effet, M. Towarnicki est persuadé qu'un encadrement serait la meilleure solution pour protéger le public et garantir l'intégrité de la profession de gestionnaire. Il a contribué à cet effort en participant à la création des programmes de formation professionnelle à l'Université McGill tout d'abord, puis avec l'École des sciences de la gestion de l'UQÀM. Ce n'est que partie remise et il continuera de suivre avec attention le développement de ce dossier.

LE BÂTIMENT : UN LIEU DE VIE COMMUNE À PRÉSERVER

En plus de ses fonctions au RGCQ, M. Towarnicki est aussi le directeur général de l'auto-gestion Verrières I-II-III-IV-V. Cet ensemble de copropriété regroupe plus de 500 unités, réparties en cinq syndicats. Cela lui a toujours permis de prêcher par l'exemple. Il a mis en place les jalons d'une gestion exemplaire dans ces syndicats. Pour y arriver, il a su travailler en étroite collaboration avec les différents conseils d'administration et diriger efficacement l'équipe de l'autogestion.

Dans le cadre de ses fonctions aux Verrières, M. Towarnicki a toujours placé la pérennité du bâtiment à l'avant-plan. Pour lui, les copropriétaires sont les usagers temporaires d'un bâtiment qui va leur survivre. Il faut donc en prendre soin, non seulement pour en profiter pleinement, mais aussi pour le remettre en bon état aux futures générations.

Il a transmis cette sensibilité au RGCQ pendant son mandat de président. En effet, il a notamment dirigé le comité sur les fonds de prévoyance du Regroupement, qui a mené à l'instauration d'un standard et d'un agrément autour des études du fonds de prévoyance. Il a aussi donné l'impulsion aux deux autres comités du RGCQ qui viennent de publier leurs conclusions : le comité sur les inspections de façades et celui sur les carnets d'entretien. Tous ces outils sont un legs précieux qui vont permettre aux syndicats, quelle que soit leur taille, de prendre soin de leur bâtiment.

UNE VISION FORTE POUR LA COPROPRIÉTÉ

Dès les années 1990, M. Towarnicki fait partie de ceux qui voient tout le potentiel de la copropriété pour ses occupants. Il remarque rapidement le potentiel de densification du territoire des copropriétés. Il constate également très tôt le potentiel de la copropriété en matière de qualité de vie. En se regroupant, les copropriétaires peuvent avoir accès à des services trop coûteux pour des résidences unifamiliales, comme une salle d'entraînement ou une piscine. Il a aussi été l'un des premiers à noter que ce mode d'habitation permettait à la fois aux jeunes ménages d'accéder à la propriété et aux personnes âgées de vivre plus longtemps à leur domicile.

Toujours en avance sur son temps, il avait déjà fait installer des espaces de travail partagés pour les copropriétaires et offert une couverture Wi-Fi dans toutes les parties communes aux Verrières avant la crise sanitaire. Ces choix seront payants pour les copropriétaires alors que les milieux de travail vont s'ajuster aux nouvelles conditions que nous connaissons. Il continue de se projeter vers l'avenir et prédit deux tendances : un retour des unités plus spacieuses, pour les familles et pour le télétravail, ainsi qu'une vague de fusion entre syndicats voisins qui partagent les mêmes caractéristiques pour simplifier leur administration.

Après des années d'engagement sans faille auprès du RGCQ, que va-t-il faire de son temps libre? « Je vais enfin avoir plus de temps pour assister aux formations données par le RGCQ en tant que simple membre, s'exclame-t-il. Nous entamons aussi un cycle de grands travaux aux Verrières qui s'échelonne sur les prochaines années. » Son futur ne l'éloignera donc pas du milieu de la copropriété.

Tous les membres du conseil d'administration et toute l'équipe du RGCQ s'associent pour souhaiter la meilleure des réussites à Jan Towarnicki et pour le remercier de son dévouement au cours des 20 dernières années. Bonne route et au plaisir de se croiser le plus souvent possible! 

La Capitale : le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Cabinet en assurance de dommages

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



Affilié à :


La Capitale
Assurances générales

En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

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

www.toitures4s.com



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

pmt roy

l'assurance
du courtier

Faites confiance à nos courtiers
spécialisés en assurance syndicats de copropriété,
soucieux de vous conseiller et de vous servir
au-delà des standards de l'industrie.

- Expertise condominium / prévention
- Accès aux principaux assureurs
- Membre corporatif du RGCQ
- 15 succursales à travers le Québec

Annie Gosselin
Courtier en assurance de dommages des entreprises
1 866 972-5567 poste 35109

1 866 780-0808
pmtroy.com



Sommes-nous prêts à un fonctionnement virtuel de nos copropriétés ?

MICHEL PARADIS, THERRIEN COUTURE JOLI-COEUR

Il arrive parfois que les circonstances changent du tout au tout la manière dont on avait envisagé le futur. Plus que jamais, la situation sanitaire (je n'aime pas le mot crise!) actuelle nous amène vers une gestion des copropriétés distancée ; réunions virtuelles du conseil, échange de documents à signer et assemblées à distance sont autant de mesures qui doivent être mises en place pour continuer à faire fonctionner les syndicats.

LES AVANTAGES DE CES MESURES SONT NOMBREUX

Mais celles-ci peuvent aussi avoir un effet pervers en copropriété. Au chapitre des avantages, pensons à : la réduction des déplacements, la facilitation de la participation et de l'obtention du quorum, la possibilité pour le conseil de se réunir plus facilement et plus souvent, la possible implication d'administrateurs qui ne vivent pas dans la copropriété... ou qui passent l'hiver sous des ciels plus cléments, la présence constante du gestionnaire aux réunions, la transmission plus facile des informations et de la documentation par courriel et l'économie engendrée sur les coûts de gestion, la souplesse pour le fonctionnement des copropriétés de villégiature, etc.

Par contre, ce mode de fonctionnement a ses limites. Surtout pour la tenue des assemblées de copropriétaires dans les plus grands complexes. Est-ce possible que tous puissent s'exprimer librement quand vous avez 100 personnes en ligne ? Est-il possible de contenir les habituels harangueurs lorsque le maître de cérémonie (le président d'assemblée) a peu de moyens de contrôle du droit de parole?

L'interaction qui est généralement saine et souhaitée lors des assemblées est-elle aussi fluide? Est-il possible, à distance, de convaincre suffisamment de copropriétaires de voter en faveur d'une mesure souhaitée par le conseil, si déjà les contestataires ont fait fonctionner la machine à rumeurs contre cette mesure? Comment faire le « tordage de bras » qui est souvent nécessaire à l'assemblée pour convaincre certains copropriétaires de se présenter au conseil ou de renouveler leur mandat?

Les assemblées de copropriétaires devraient continuer à se tenir en personne lorsque nous pourrions de nouveau nous réunir dans une même pièce. Il est essentiel, selon nous, que les copropriétaires se voient tous ensemble, rencontrent leurs administrateurs, leur gestionnaire, que des comptes complets soient rendus, que des questions, même banales, soient posées et répondues. Nous avons constaté dans le passé, dans de nombreuses assemblées auxquelles nous avons assisté, que les copropriétaires avaient une grande frustration sur la circulation de l'information à leur copropriété au cours de l'année et que cela provoquait de la rancœur envers les administrateurs et le bon fonctionnement du syndicat. Les assemblées en personne ont remis les pendules à l'heure et permis aux copropriétaires de comprendre ce qui se passe. Il ne faut pas se priver de cela. □

M^e Michel Paradis, président,
RGCQ Québec
Téléphone : 418 925-7100
Courriel : quebec@rgcq.org



Info RGCQ



JEU DE MOTS

Afin de souligner les cinquante ans de la copropriété au Québec, d'une part, et en raison de la période morose que nous traversons, d'autre part, il m'a semblé opportun de s'accorder une trêve et de vous proposer en remplacement de ma chronique habituelle une activité à la fois ludique et instructive, jadis très populaire, qui divertira autant les érudits que les esprits curieux.

(Réponses dans le prochain numéro)

Michel Mancini, vice-prés.,
RGCQ-Outaouais.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|
| A | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | | | | | | | | | | | | | | | |
| G | | | | | | | | | | | | | | | |
| H | | | | | | | | | | | | | | | |
| J | | | | | | | | | | | | | | | |
| K | | | | | | | | | | | | | | | |
| L | | | | | | | | | | | | | | | |
| M | | | | | | | | | | | | | | | |
| N | | | | | | | | | | | | | | | |
| P | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q | | | | | | | | | | | | | | | |



Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467
www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



JEU DE MOTS

HORIZONTAL :

- A2 - Graphique illustrant les immeubles d'une propriété;
- B3 - Occupation sans droit d'une partie d'un terrain voisin;
- C4 - Montant non couvert par l'assureur;
- D6 - Opération exécutée par un huissier;
- E6 - Nombre de personnes pour valider une assemblée;
- F6 - Règles de procédure en usage au Québec;
- G7 - Défaut;
- H7 - Contrat entre locateur et locataire;
- J7 - Établi sur une base triennale;
- K7 - Chose susceptible d'appropriation;
- L4 - Constitue les archives d'une copropriété;
- M5 - Décision d'un tribunal de première instance;
- N4 - Charge imposée sur un immeuble;
- P3 - Copropriétaire d'une fraction;
- Q2 - Pouvoir du conseil d'administration;
- Q10 - Réglementation municipale.

VERTICAL :

- A1 - Sujets à traiter lors d'une assemblée délibérante;
- M1 - Expression de l'opinion d'un copropriétaire;
- A2 - Tort causé à autrui;
- K2 - État de la situation financière;
- C3 - Document régissant une copropriété;
- C4 - Gère les indemnités d'assurance;
- D5 - Endroit où s'exerce une obligation;
- G6 - Abréviation de l'ancien *Code civil*;
- F11 - Clause imposant une amende;
- C12 - Apposition d'une signature sur une feuille de présence;
- A13 - État de la copropriété remis au promettant acheteur;
- L13 - Abréviation de l'identifiant numérique d'un syndicat;
- A14 - Il ne parle pas pour ne rien dire;
- M14 - Unité foncière;
- A15 - Égale ou proportionnelle à la valeur relative;
- K15 - Événement incertain. ▣



GESTIONESP
CONDOS & IMMOBILIER

Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

T. 514.546.6131
C. Gestionesp2013@gmail.com
W. gestionesp.com

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

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



RAYMOND+JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION PRÉRÉCEPTION
EXPERTISE TECHNIQUE
ÉVALUATION DE LA VALEUR ASSURABLE
ÉVALUATION DE LA VALEUR RELATIVE

RAYMONDJOYAL.CA

514 282.6669
1 855 338.4661



Fitzback
sécurité

Tél.: 514 334-4114 info@fitzback.ca
300-7407, rue Saint-Hubert, Montréal, QC. H2R 2N4

BuildingLink

LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ DE N'IMPORTE OÙ!

De la gestion des communications, des tâches administratives au suivi des demandes de services et de l'entretien de l'immeuble, BuildingLink fournit aux gestionnaires et aux copropriétaires une multitude d'outils intelligents et performants pour gérer les opérations courantes et l'usage des parties communes... tout en respectant la distanciation sociale !



RÉSERVATION DES
ESPACES COMMUNS



ADMINISTRATIF &
ASSURANCES



APPLICATIONS
MOBILES & INTRANET



COMMUNICATIONS



MAINTENANCE
& ENTRETIEN DE
L'IMMEUBLE



SOLUTIONS
INTELLIGENTES

AWARE!

de BuildingLink

SOLUTIONS DE CAPTEURS

Surveiller l'activité de votre immeuble grâce à l'Internet des Objets et nos capteurs intégrés.

ACHALANDAGE DU GYM ET DES AIRES COMMUNES | COURRIER
| STATIONNEMENT

CONTACTEZ-NOUS!

✉ stephanie@buildinglink.com

☎ 514 993 8327

Info RGCCQ

PAR ADRIEN VALLAT

COORDONNATEUR RECHERCHE ET ANALYSE, RGCCQ

QUESTION :

Nous sommes en train de réorganiser le registre de la copropriété et nous voulons avoir une version 100 % numérique, sans copie papier. Est-ce que nous pouvons le faire?

RÉPONSE :

Avant de répondre sur le format qu'il peut prendre, rappelons ce qu'est le registre de copropriété. Il s'agit de l'ensemble des documents énumérés à l'article 1070 du *Code civil du Québec*. Ces documents sont accessibles aux copropriétaires qui en font la demande, en vertu de l'article 1070.1. Le syndicat peut aussi tenir d'autres registres, qui contiennent parfois des informations confidentielles, telles que les adresses courriel et les numéros de téléphone des copropriétaires. Les administrateurs doivent veiller à protéger les informations confidentielles dont ils disposent.

L'article 1070 ne précise pas de format pour le registre. Il peut donc être conservé physiquement ou numériquement. Sous réserve des dispositions de la déclaration de copropriété, rien ne vous empêche de posséder uniquement un registre numérique. Chaque syndicat peut avoir sa préférence sur le sujet, mais nous recommandons d'avoir une copie physique et une copie numérique. Cette solution vous permet de parer à plusieurs éventualités, mais aussi d'avoir une copie facilement accessible pendant les réunions du conseil d'administration ou l'assemblée des copropriétaires. Les deux formats

sont complémentaires et la copie papier facilite la consultation de certains documents originaux qui ont des formats peu commodes à numériser, comme les plans du bâtiment.

Si vous optez pour une version numérique du registre, même si vous avez déjà une version physique, voici nos recommandations :

- Assurez-vous de faire une copie de sauvegarde de votre registre, sur une clé USB ou un disque dur externe, qui sera stocké à un autre emplacement que votre version principale. Même si vous utilisez des services infonuagiques gardez toujours une copie (aussi appelée *backup*) en cas de panne ou de piratage du réseau. Ne mettez pas tous vos œufs dans le même panier!
- Protégez l'accès aux documents du registre. Même si les copropriétaires ont le droit d'avoir accès au registre, sur demande, cela ne signifie pas qu'il devrait être accessible à tous, en tout temps. De plus, les documents prévus à l'article 1070 sont souvent stockés avec d'autres documents confidentiels. Pour protéger ces documents, vous pouvez leur attribuer un mot de passe. Les utilisateurs de Windows et d'Apple peuvent protéger chaque fichier individuellement ou un dossier complet par un mot de passe. Choisissez un service infonuagique qui vous permet de gérer les droits d'accès à vos fichiers.
- Prévoyez dès le départ, dans un règlement, les modalités d'accès au registre pour les copropriétaires, ainsi qu'un moyen pour eux d'obtenir des copies des documents, le cas échéant.
- Consultez le *Guide de numérisation et d'entreposage des documents numériques d'un syndicat* et le *Guide de conservation des documents du registre d'un syndicat de copropriété*, accessibles aux membres à cette adresse : <https://fr.rgccq.org/guides-educondo/>. Il s'agit de formidables ressources pour vous aider dans la transition vers le numérique et approfondir vos connaissances sur les registres de copropriété! 

IMMOPLEX.COM



 @gestion immoplex inc

EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

Téléphone
1 855-619-6174
Télécopieur
450-619-7695
info@immoplex.com

INSPECTIONS DE FAÇADES

PAR ADRIEN VALLAT
COORDONNATEUR RECHERCHE
ET ANALYSE, RGCQ

Le comité du RGCQ sur les inspections de façades publie ses travaux.

L'objectif : clarifier la démarche et faciliter le travail des administrateurs et gestionnaires lorsque vient le temps de préparer l'inspection.

UNE OBLIGATION POUR LES FAÇADES DE CINQ ÉTAGES ET PLUS

Depuis l'entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS, parfois appelé loi 122), tous les immeubles qui comportent des façades de cinq étages et plus, hors sol, doivent les faire inspecter régulièrement. Les délais pour procéder à la première inspection ont été étalés sur plusieurs années, en fonction de l'âge de l'immeuble. Aujourd'hui, à l'exception des immeubles construits il y a moins de 10 ans, tous ceux comportant une façade de plus de cinq étages hors sol devraient avoir été inspectés au moins une fois.

Les immeubles détenus en copropriété doivent se soumettre aux dispositions du CBCS. La situation est délicate pour les administrateurs. Il s'agit d'une obligation complexe, relativement coûteuse et qui peut avoir de graves conséquences. Personne ne souhaite découvrir des dommages à la structure du bâtiment ou, pire encore, qu'une partie de la façade s'effondre sur un passant, comme cela est déjà arrivé à Montréal. Pour les aider, le comité a préparé un guide pratique de l'inspection et un modèle d'appel d'offres. Cela va répondre aux questions les plus pressantes des administrateurs, telles que : en quoi consiste l'inspection des façades et comment trouver un professionnel pour la réaliser?

DIFFUSER LES MEILLEURES PRATIQUES

En s'appuyant sur l'expertise et l'expérience de ses membres, le comité a préparé un guide pratique sur les inspections de façades qui présente les étapes et les méthodes d'inspection. Il ne remplace pas la documentation existante, en particulier le guide publié par la Régie du bâtiment



du Québec, mais la complète, en adoptant le point de vue des administrateurs de copropriété. En plus de donner des balises claires pour l'inspection, le guide comprend aussi un lexique des termes techniques utilisés dans les rapports d'inspection. Les lecteurs y trouveront la plupart des réponses à leurs questions à propos de l'inspection des façades.

Une des principales ressources qui ressort des travaux du comité est le *Tableau des recommandations pour l'inspection tactile et les ouvertures exploratoires*. Il présente les superficies minimales à couvrir pour l'inspection tactile, ainsi que le nombre et l'emplacement général des ouvertures exploratoire, selon le type de façades. Il est important de souligner qu'il s'agit de recommandations et non pas de normes officielles. Dans tous les cas, le professionnel responsable de l'inspection décidera des surfaces à couvrir et des ouvertures à réaliser. Néanmoins, ce tableau donnera une meilleure idée aux administrateurs des bonnes pratiques dans le domaine et de la portée de l'inspection.

MEMBRES DU COMITÉ SUR LES INSPECTIONS DE FAÇADES DU RGCQ

Jonathan Atwill-Morin,
président de la division Ontario
Responsable du développement
des affaires, Groupe Atwill-Morin inc.

Georges Fallah,
architecte, président
de G.A.P. Immeubles inc.

Patrick Goodwin,
président du RGCQ, copropriétaire
et gestionnaire de projet

Daniela Petruilian,
ingénieure, présidente
de Consultants Façades Plus inc.

L'autre document produit par le comité est un modèle d'appel d'offres. Rédigé méthodiquement, en langage clair, il regroupe en un seul document la description du mandat et le formulaire de soumission à remplir par le professionnel. Il reprend les étapes décrites dans le guide pratique, ce qui permettra aux syndicats de s'assurer que le processus d'inspection sera rigoureux et conforme aux meilleures pratiques dans le domaine. Les syndicats gagneront du temps en utilisant ce modèle, les soumissionnaires aussi, grâce à la standardisation de cette procédure.

L'utilisation de ces documents est libre et pourrait ne pas convenir à tous les syndicats. Si vous avez des questions ou des remarques à propos des inspections de façades, écrivez-nous à info@rgcq.org. □

Où obtenir le guide pratique et le modèle d'appel d'offres pour l'inspection de façades?

Rendez-vous dans la trousse à outils, sur le site Web du RGCQ pour télécharger ces deux documents.

Vous pouvez les trouver à cette adresse :
<https://fr.rgcq.org/trousse-outils/>.



GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226



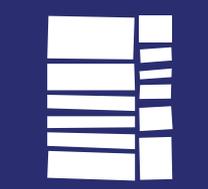
spe
VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

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



COSIGMA
Une filiale de SIMCO Technologies

INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

Conception, transformation et réhabilitation
Inspection de façades et stationnements (RBQ)
Plans, devis, surveillance des travaux
Expertise technico-légale

514 248.2680 COSIGMA.CA
1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9



G.A.P. Immeubles inc.

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



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

ENTRETIEN DE VOTRE SYSTÈME DE VENTILATION

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

*Pour la santé
et la sécurité
de tous*



**ÉCONOMISEZ
JUSQU'À 30% D'ÉNERGIE**



**ÉVITEZ LES PROBLÈMES
DE SANTÉ RESPIRATOIRE**

AVANT



APRÈS



CONTACTEZ-NOUS POUR UNE ESTIMATION GRATUITE

**Nous pouvons vous aider à intégrer
l'entretien de votre système de ventilation
à votre calendrier d'entretien.
Faites-le maintenant, pour la santé de tous.**



RoussoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

rousso.ca | info@rousso.ca

RBO: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec



RGCC
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nettoyage des conduits de ventilation et de sécheuses

L'IMPORTANCE D'UNE BONNE PLANIFICATION

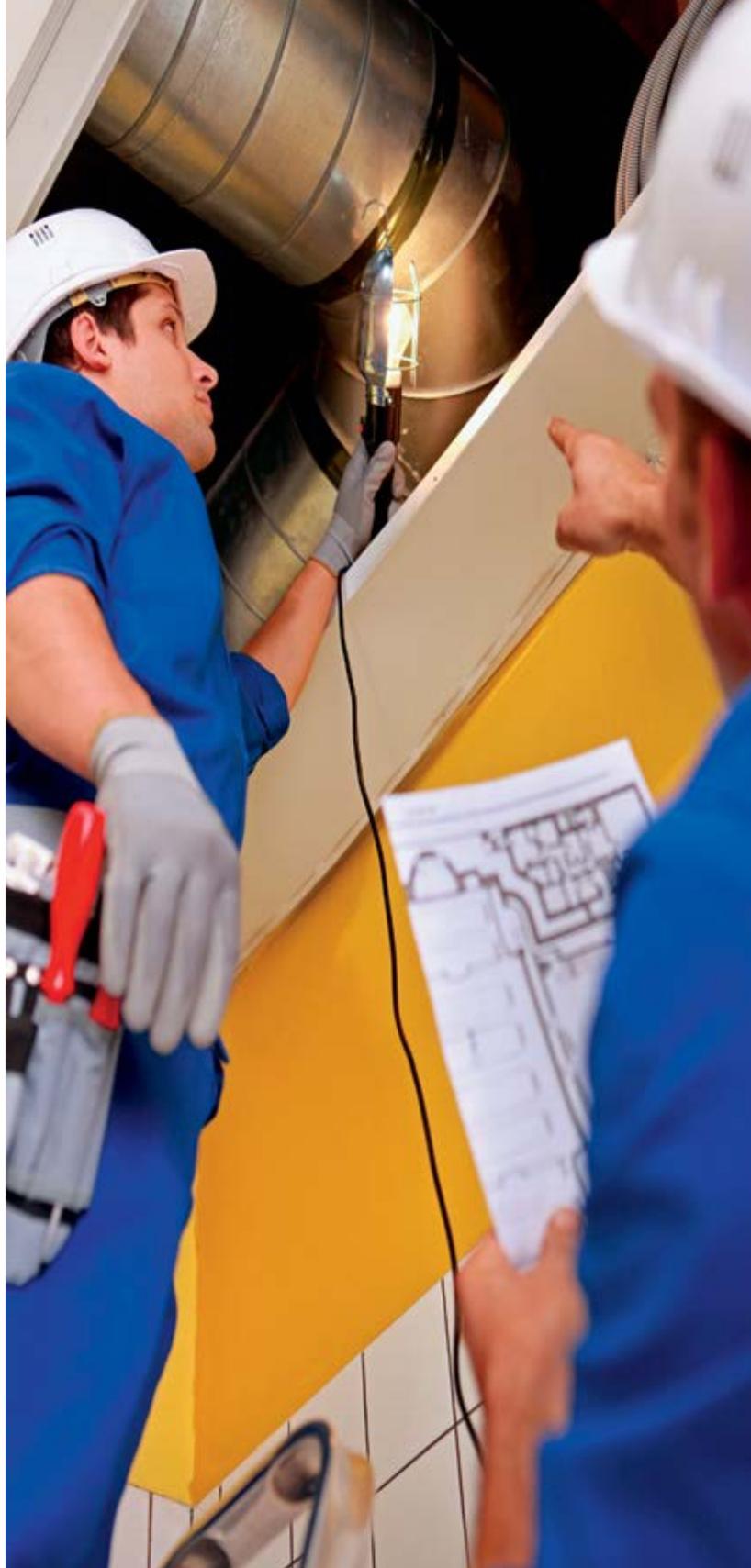
PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Nettoyer des conduits de ventilation et de sécheuses est un travail anodin, pensent la plupart des gens. Mais dans les faits, cette opération peut être plus complexe qu'il n'y paraît. Une bonne planification en amont et un travail méthodique sont donc essentiels, afin d'être en plein contrôle et d'assurer un résultat optimal.

Les administrateurs d'une copropriété devraient recourir aux services d'entreprises sérieuses en ce domaine, car l'expertise est une donnée essentielle. Cette recommandation est d'autant plus pertinente en raison du coronavirus (COVID-19), qui nous rappelle l'importance du maintien de conditions d'hygiène maximales au sein d'un immeuble, plus spécialement en ce qui a trait aux conduits de ventilation.

TRANSMISSION ET PROPAGATION

Cependant, très peu d'études ont démontré « une association significative entre la propagation des virus et la ventilation des milieux intérieurs, autres que les milieux de soins », précise l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). Néanmoins, d'autres études ont fait la preuve d'un lien « entre la ventilation, les mouvements d'air dans les bâtiments et la transmission de certaines maladies infectieuses telles que la rougeole, la tuberculose, la varicelle, la grippe, la variole et le SRAS ».



Par conséquent, toujours selon l'INSPQ, qui se réfère à une étude menée en 2018 par la Corporation des entreprises en traitement de l'air et du froid (CETAF) : « Augmenter la ventilation, notamment par le biais de systèmes de ventilation mécanique, peut réduire l'incidence de maladies respiratoires en atténuant les concentrations d'agents pathogènes (dont les virus) présents dans l'air intérieur. »

« D'un point de vue théorique, le risque de dispersion du SARS-CoV-2 sous forme de gouttelettes ou d'aérosol - par le biais d'un système de ventilation - ne peut être complètement écarté, bien que selon Ezraty et Squinazi (2008), ce risque soit peu probable », ajoute-t-on.

PLUS LOURDES QUE L'AIR

Les microparticules contenant les virus sont généralement plus lourdes que l'air. Elles se retrouvent donc entraînées vers le sol par la gravité. Qui plus est, « dans la majorité des bâtiments résidentiels et commerciaux, les grilles de retour sont plutôt situées au plafond, ce qui rend l'aspiration des virus par les systèmes de ventilation improbable », nous dit encore la CETAF.

Cela dit, avant que le nettoyage des conduits de ventilation et de sècheuses puisse commencer, consulter les plans d'un bâtiment pourrait être une bonne idée, à plus forte raison s'il s'agit d'un gratte-ciel. On pourra ainsi procéder au repérage des conduits et savoir de quoi ils sont constitués. Ils peuvent être courts, linéaires (en ligne droite) et atteindre rapidement les murs donnant vers l'extérieur. Mais dans d'autres cas, leur tracé est long et comporte un ou plusieurs coudes. Or, selon leur configuration, l'approche de nettoyage et d'entretien sera différente.

VENTILATION CENTRALE

Dans le cas d'un système de ventilation central, qui envoie l'air conditionné et le chauffage dans toutes les unités d'un immeuble, le nettoyage commence à son sommet. La descente aux étages inférieurs progressera au fur et à mesure de l'avancement des travaux. On évitera ainsi les déplacements fastidieux des équipements requis pour procéder au nettoyage.

LA CIRCULATION D'AIR MALSAIN, DANS UN IMMEUBLE, PEUT ÊTRE ASSOCIÉE AU MAUVAIS ÉTAT DES CONDUITS DU SYSTÈME DE VENTILATION, OU À UN BESOIN EN NETTOYAGE. LES ENTREPRISES QUALIFIÉES DANS CE DOMAINE PROCÈDENT À L'ANALYSE DES PROBLÈMES ET À LEUR CORRECTION, AFIN D'ASSURER UNE BONNE QUALITÉ D'AIR INTÉRIEUR EN TOUTES CIRCONSTANCES.

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48

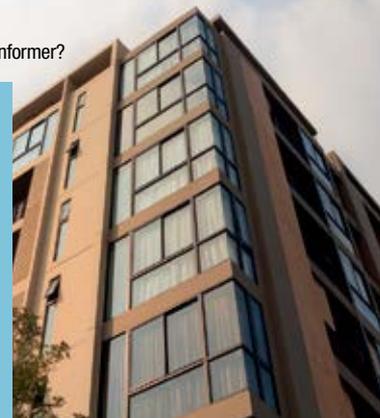
COMMENT SE PORTE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

- **Vous** êtes moins de 50 unités?
- **Vous** avez de la difficulté à vous y retrouver avec les lois (16, 141, 41)?
- **Vous** avez plus de questions que de réponses en matière de copropriété?
- **Vous** n'avez pas les ressources ou les moyens financiers des grosses copropriétés?
- **Vous** devez cotiser davantage vos copropriétaires pour vous conformer?

Eurêka Condo vous offre un programme d'accompagnement abordable et efficace intégrant « Coaching », solutions pratiques et outils pertinents pour prioriser vos actions.

Pour un temps limité
seulement 495 \$
(+ taxes)

Inclus une consultation de 3 heures et un plan d'action (français ou anglais)



ANALYSEZ VOTRE SITUATION,
ÉTABLISSEZ VOS BESOINS
ET PASSEZ À L'ACTION
SANS TARDER!

Réservez dès maintenant
514 703-6862
action@eurekacondo.com



Eurêka Condo Inc. - © Tous droits réservés 2020

Toutes les entrées d'air des appartements seront bouchées. Cela créera un vide, afin d'aspirer adéquatement les poussières qui se trouvent dans les conduits, dont les parois auront préalablement été « fouettées » par friction. Une fois fait, l'étape finale consistera à y vaporiser un antibactérien. Cette approche globale comporte trois mots clés : succion, friction et pulsion.

SERPENTS ET SÈCHEUSES

S'il s'agit du nettoyage de conduits de sècheuses, il est d'autant plus important que le travail commence par le haut. Pourquoi? Parce qu'il faut utiliser un compresseur qui fonctionne au diesel. « L'appareil doit rester dehors, tandis que des boyaux empruntent les cages d'escalier pour atteindre le sommet », nous dit Marie-Claude Côté, de chez Centre de ventilation NCV. Leur longueur atteint 50 pieds (15 mètres). Ils sont reliés bout à bout et cheminent tel un serpent. Les assureurs sont de plus en plus nombreux à exiger le nettoyage annuel des conduits de sècheuses, alors qu'en principe, cet exercice pourrait être fait tous les trois à cinq ans. « Plusieurs compagnies d'assurance affirment que ces conduits obstrués représentent la troisième cause d'incendie dans un immeuble », fait savoir Réal Rousseau, fondateur de Distribution Rouso international Ltée.

LE SCÉNARIO DE NETTOYAGE IDÉAL DES CONDUITS DE SÈCHEUSES, EN COPROPRIÉTÉ, CONSISTE À TOUS LES FAIRE EN MÊME TEMPS. DANS LE CAS CONTRAIRE, IL SE POURRAIT QUE DES OCCUPANTS TARDENT À FAIRE NETTOYER LES LEURS, EXPOSANT AINSI LES AUTRES À UN RISQUE D'INCENDIE.

Pour réduire les risques d'incendie occasionnés par un conduit de sècheuse, on recommande qu'il soit en acier galvanisé. Ainsi, en cas de feu, les pompiers disposeront d'un certain temps pour réagir. En règle générale,

les nouvelles constructions comportent des conduits rigides. Cependant, dans certains cas, un premier segment de conduit est en acier, alors que le reste est fait d'un matériau flexible.

MAÇONNERIE APB
BRIQUES - PIERRES
BLOCS - ALLÈGES
CRÉPIS

Estimation gratuite en 24H

438-323-0012
www.apbmaçonnerie.com

Entrepreneur CERTIFIÉ
AQEM
L'ASSOCIATION DES ENTREPRENEURS EN MAÇONNERIE DU QUÉBEC

APCHA
R.B.Q. 5630543601
209147-04





AKISENS

Gestion des risques |    

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

www.akisens.com

•

1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES

RECOMMANDATIONS LIÉES À LA QUALITÉ DE L'AIR DANS UN IMMEUBLE AU REGARD DU CORONAVIRUS (COVID-19)

- Faire fonctionner les systèmes d'apport d'air frais en permanence, jour et nuit;
- Ouvrir les fenêtres pour favoriser des changements d'air plus rapides, si la température extérieure le permet;
- Remplacer les jeux de filtres à intervalles réguliers;
- Procéder à une désinfection au moyen de rayons UV, qui peuvent être installés dans les systèmes en recirculation. Ils ne sont toutefois pas efficaces à 100 %.

BUSE ROTATIVE

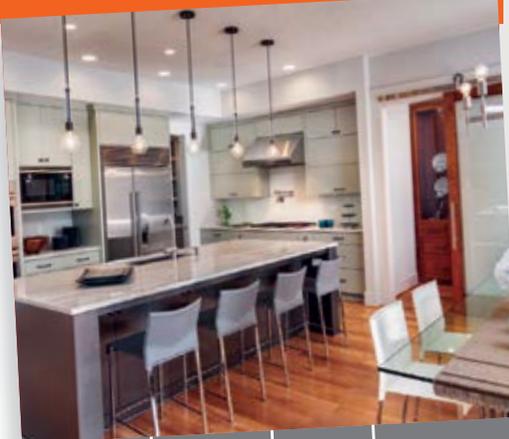
Distribution Rouso international Ltée fait usage d'une buse rotative pour nettoyer les conduits de sécheuses. Cette machine souffle quelque 250 livres de pression d'air vers l'extérieur. Cela permet l'expulsion des charpies qui s'y sont accumulées. Marie-Claude Côté privilégie, elle aussi, le nettoyage à partir de l'intérieur en vertu d'une méthode similaire. Toutefois, certaines situations obligent un travail de l'extérieur vers l'intérieur, bien que l'inverse demeure le meilleur scénario. Sylvain Corneau, propriétaire de l'entreprise Dry-Sec, explique que lorsqu'il faut nettoyer ces conduits vers l'intérieur, les charpies se trouvent à être aspirées et emmagasinées dans un aspirateur.

LES CAUSES DU MAUVAIS FONCTIONNEMENT D'UN SYSTÈME DE VENTILATION PEUVENT TROUVER LEUR SOURCE DANS LES CONDUITS D'ALIMENTATION EN AIR FRAIS, AINSI QUE DANS LES RETOURS, LA TEMPÉRATURE, LA PROPRETÉ GÉNÉRALE DU SYSTÈME, LE CHANGEMENT ET LE DÉBIT D'AIR. IL EST DONC PRIMORDIAL DE PROCÉDER À UN EXAMEN COMPLET DU SYSTÈME, AVANT MÊME D'ENGAGER DES TRAVAUX POUR CORRIGER SES ÉVENTUELLES ANOMALIES.

<https://scrib.ca/inventorie/> UN MODÈLE DE L'UNITÉ DE RÉFÉRENCE CONDO SIMPLE ET PROFESSIONNEL!

Facile à utiliser

1. Ajoutez une pièce
2. Décrivez les composantes et les matériaux
3. Ajoutez les photos
4. Imprimez le rapport - Version PDF et Word



| COMPOSANTE | TYPE DE MATÉRIAU | QUALITÉ | DESCRIPTION SUPPLÉMENTAIRE |
|--------------------------|-------------------------------|---------|----------------------------|
| Cabinets de cuisine | Armoires mélamine | Bon | 15 pieds |
| Évier et robinet cuisine | Évier-Acier inoxydable | Bon | Intégré |
| Évier et robinet cuisine | Robinet douchette rétractable | Bon | Moen |
| Hotte de cuisine | Hotte-Métal avec lumières | Bon | |

Une APP sur le WEB simple et professionnel qui permet de créer un carnet complet avec photos par pièce et composantes variées d'un modèle d'unité de référence tel que prescrit par la l'article 1070 du Code Civil du Québec.

Efficace et précis avec une liste complète des pièces habitables et de rangement, une grande liste de composantes et des mesures qualitatives de tous les matériaux.

Vous pouvez même faire vos propres ajouts!

Le rapport final est produit sous forme PDF et peut aussi être édité en format Word de Microsoft®.

Créé par un évaluateur agréé pour les professionnels de l'immobilier ou les membres d'un Syndicat de copropriété.

Essayez-le!

RAPIDE - PRÉCIS - PERMANENT

99 \$ + taxes seulement
VOUS AUREZ UN REGISTRE DE QUALITÉ ET RESPECTANT VOS NORMES.

<https://scrib.ca/inventorie/>

Dry-Sec installe, inspecte et nettoie les conduits de sècheuses. Selon le type d'immeuble dont il est question, cette entreprise recommande un nettoyage tous les deux à cinq ans, en précisant que dans certains bâtiments, cette opération doit être réalisée tous les deux ans. « Il y a une différence entre un immeuble où vivent des retraités, par rapport à un autre occupé majoritairement par des familles », cite en exemple Sylvain Corneau. L'autre donnée importante concerne la longueur des conduits. S'ils mesurent 40, 50 voire 60 pieds de longueur (12, 15, voire 18 mètres), et qu'ils comportent plusieurs coudes, le nettoyage devrait être plus fréquent.

SYSTÈME DE CLIMATISATION MURAL

Les appareils de climatisation fixés au mur requièrent un nettoyage du condenseur. Un climatiseur a comme fonction de déshumidifier une pièce. Par le fait même, l'humidité finit par s'accumuler dans cet appareil qui, s'il n'est pas nettoyé à intervalles réguliers, favorisera une éclosion bactérienne et des moisissures.

VENTILATEURS DE SALLES DE BAIN : ATTENTION

Les ventilateurs de salles de bain, ainsi que les conduits qui y sont liés, doivent eux aussi être nettoyés régulièrement. Autrement, l'humidité accumulée au fil des années pourrait créer des moisissures dans les murs. « Prendre une douche engendre beaucoup de vapeur d'eau », prévient Réal Rousseau.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7



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-proprétaires.
- chantier laissé propre tout les jours



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

www.instaltech.ca



POURQUOI PROCÉDER AU NETTOYAGE ET À L'ENTRETIEN RÉGULIERS D'UN ÉCHANGEUR D'AIR?

- Pour que cet appareil fonctionne de façon optimale;
- Pour épargner sur les coûts d'énergie;
- Pour prolonger sa durée de vie utile;
- Pour maintenir une bonne qualité d'air intérieur, prévenir les moisissures et éliminer les bactéries.

LES SIGNES AVANT-COUREURS D'UN ÉCHANGEUR D'AIR SOUS-PERFORMANT :

- Une accumulation de poussière dans les entrées et les sorties d'air;
- Une accumulation excessive de poussière et de fibres dans l'air intérieur;
- Un contrôle plus difficile du taux d'humidité relative.

« En revanche, si le conduit du ventilateur est en ligne droite et parcourt un bref trajet avant d'arriver dehors, les risques d'accumulation d'humidité sont bien moindres », explique pour sa part Marie-Claude Côté. Pour nettoyer le ventilateur lui-même, dont les pales s'encrassent au fil du temps, il faut retirer sa grille protectrice. Des pales recouvertes de saletés rendent ce ventilateur beaucoup moins performant.

En somme, le nettoyage des conduits de sècheuses et de ventilation s'inscrit dans une démarche d'entretien et de conservation de l'immeuble, comme le stipule l'article 1039 du *Code civil du Québec*. Ainsi, on contribuera à sa pérennité et au maintien de la valeur marchande des condos qu'il abrite. D'ailleurs, l'adoption du projet de loi 16, en décembre 2019, sera un incitatif supplémentaire pour atteindre cet objectif. □

SoluBéton

Fissures - Membranes - Drains

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504.1132
info@solubeton.com
www.solubeton.com
R.B.Q. 5643-1299-01

- Réparation de membranes de stationnement
- Injection de fissures polyuréthane et époxy
- Réparation de béton
- Membranes d'étanchéité
- Drains français

netcor

ENTRETIEN MÉNAGER



CONFIANCE
ET STABILITÉ
DEPUIS 33 ANS!

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

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

fitzback conciergerie



Tél.: 514 334-4114 info@fitzback.ca
300-7407, rue Saint-Hubert, Montréal, QC. H2R 2N4



NIVOEX

Expert en bâtiment

Jessica B. Galarneau
Chargée de projets — Inspectrice

Rapport d'état d'immeuble
Fonds de prévoyance
Carnet d'entretien

www.nivoex.com • 680 de la Magdeleine, La Prairie (Québec) J5R 5G8
450.695.1265 p. 103 • 1.855.595.1265 • jessica.b.galarneau@nivoex.com

Ok!

Tout le monde est protégé.

L'eau n'est plus un tracas pour personne.

Nowa 360 protège votre copropriété jour et nuit. Peu importe que la fuite d'eau ait lieu en votre présence ou non ou encore chez un voisin de l'étage du dessus; la vie suivra son cours, sans bouleversement, sans affolement.



DÉTECTER

Placez autant de détecteurs sans fil que vous le désirez dans les zones à risque. Dès qu'une fuite d'eau se produit, le détecteur ultrarapide relaie le signal à l'unité de contrôle.

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

En moins d'une seconde, l'unité de contrôle déclenche la fermeture de la valve électronique installée à même l'entrée d'eau principale. La fuite est stoppée, sans délai et sans intervention.



NOTIFIER

Par courriel, notification ou texto, vous êtes avisé de l'incident et de la fermeture sécurisée de la valve d'entrée d'eau principale. La fuite se limite à une flaque s'épongeant à l'aide d'un linge.

Comprendre les risques de l'eau

La gestion du risque fait partie des responsabilités d'un syndicat de copropriété. Voici quelques points à retenir concernant les risques liés à l'eau.

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

Même le propriétaire le plus vigilant ne peut surveiller toutes les zones à risque. Et le dégât peut provenir d'un voisin.

RIEN N'ARRÊTE L'EAU, PAS MÊME LE TEMPS.

L'eau s'infiltré rapidement, souvent dans des zones difficiles d'accès. Elle s'y imprègne et peut entraîner la formation de moisissures.

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

Aussi pure soit-elle, l'eau affecte presque tous les types de matériaux et cause des dégâts importants, parfois non couverts.

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

Un sinistre lié à l'eau engendre la crainte de vices cachés et contribue à réduire la valeur de revente de votre copropriété.

Ne jouez pas avec l'eau!

Il n'est pas nécessaire d'être touché par une catastrophe naturelle pour vivre une catastrophe. Demandez une présentation dès maintenant!

1 877 287-7777
nowa360.com

DONNER UNE PLUS-VALUE À SON IMMEUBLE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

L'être humain a toujours eu un penchant pour les espaces verts.

Au point d'en recréer le microcosme au cœur des grands centres urbains. Plusieurs syndicats de copropriétaires souhaitent, eux aussi, avoir des végétaux dans leur propre cour. Mais comme il s'agit d'environnements créés artificiellement, il faut être prudent de « nature », afin d'éviter que ces espaces plus ou moins sauvages reprennent leurs droits.

Dans un récent numéro du magazine *Condoliation*, il a été question des aménagements paysagers. Jan Towarnicki (Adm.A.), gestionnaire de copropriété chez Autogestion Verrières I à V (à L'Île-des-Sœurs), y résumait ce qu'il faut savoir avant d'entamer un projet de ce genre. On doit notamment vérifier l'état du sol, s'assurer qu'il sera irrigué adéquatement et faire attention aux végétaux interdits.

PERSONNALISER UN PROJET

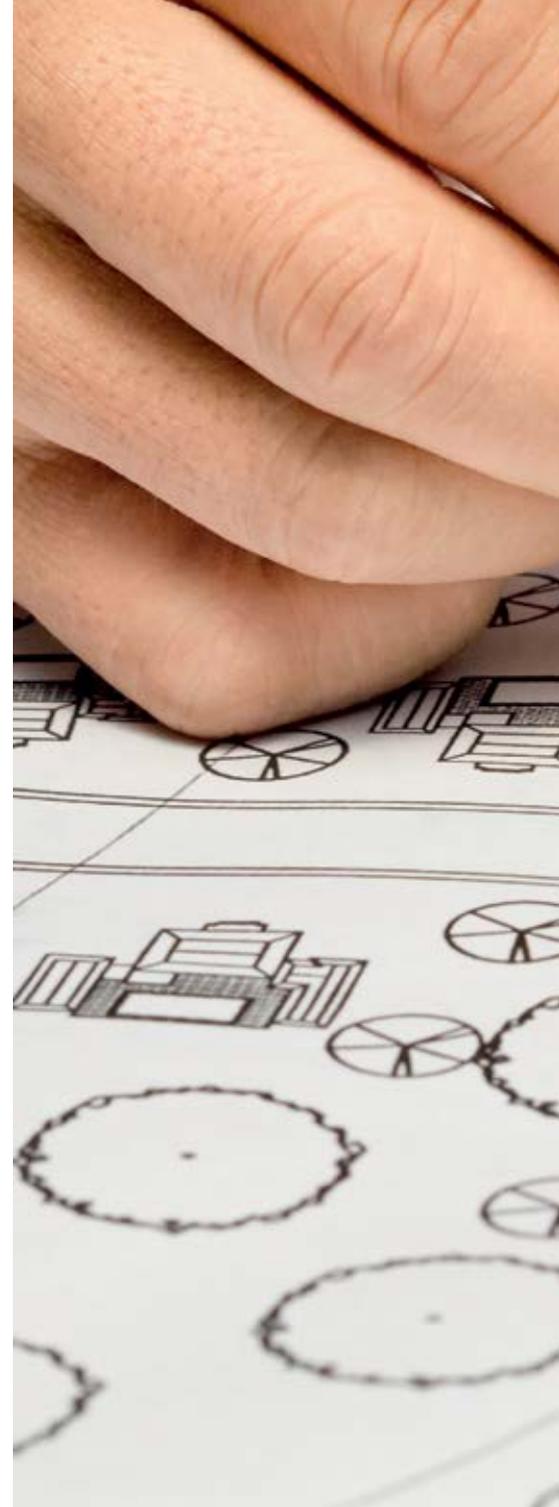
Si le projet a une certaine ampleur, l'intervention d'un architecte paysagiste devrait aussi être considérée. Ce professionnel pourra le personnaliser selon des besoins et des goûts spécifiques. « Chaque aménagement paysager

est unique. On ne veut pas aller dans le tout fait ou le copier-coller, comme le font certains paysagistes », nous dit Marie-Andrée Joncas, architecte paysagiste chez Services Paysagers Dominique Filion.

En matière d'aménagements paysagers, un architecte tiendra compte des contraintes concernant le drainage, les pentes, le type de sol, l'ensoleillement et les matériaux utilisables. S'il lui faut créer un toit végétalisé, il s'associera à des entreprises spécialisées en revêtements de toitures. À titre d'exemple, l'entreprise Soprema conçoit des systèmes de toits verts. Elle utilise ses propres membranes géotextiles et barrières anti-racine, pour ne citer que ces deux produits.

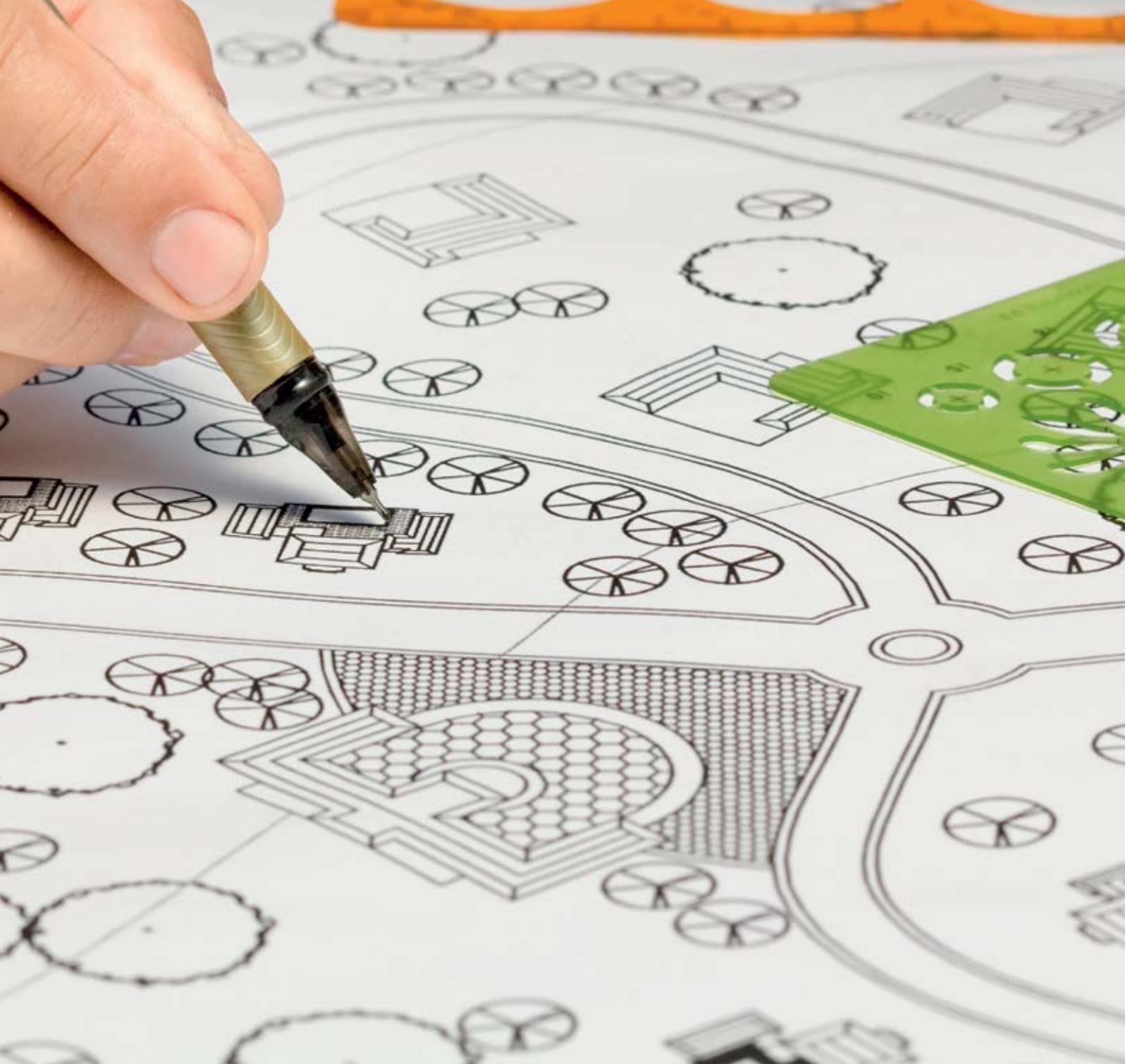
COÛT ÉLEVÉ

Cela dit, l'aménagement d'un toit vert coûte généralement très cher. Son poids élevé peut aussi être un obstacle. La structure d'un bâtiment devra donc être en mesure de le supporter. Un ingénieur en structure sera appelé à en évaluer la capacité portante. En



revanche, sur le plan écologique, une toiture végétale réduit les îlots de chaleur. Elle agit également comme un isolant, été comme hiver. S'il s'agit d'un toit-terrasse, ses utilisateurs y profiteront d'une végétation plus ou moins luxuriante en milieu urbain. Ce qui n'est pas peu dire.

Par ailleurs, « Tout architecte paysagiste est formé pour planter les bons végétaux aux bons endroits », précise Marie-Andrée Joncas. Il suggérera entre autres des tapis de sédums



sur un toit végétalisé. Ce couvre-sol ressemble à de la tourbe. Il permet le recouvrement complet d'une toiture et fait office de terreau. Ce même architecte saura aussi quelles sont les plantations possiblement proscrites, en fonction des municipalités, notamment les peupliers, les saules, les sapins baumiers et les grands pins blancs et rouges.

Par ailleurs, les arbres dont les feuilles tombent tardivement sont à éviter, par exemple le catalpa, qui perd ses feuilles après les pre-

mières neiges. Par conséquent, elles sont susceptibles de demeurer sur le terrain pendant tout un hiver. Le frêne est quant à lui déconseillé, et même interdit dans les régions infestées, car il risque d'être envahi par l'agrile du frêne, un insecte ravageur originaire d'Asie.

UN ARBORICULTEUR À LA RESCOURSE

Simon Ouimet, arboriculteur et coordonnateur des opérations terrain chez Arboplus, observe

une véritable hécatombe des frênes au Québec. En fait, la pandémie du coronavirus a une concurrente, à savoir celle de l'agrile du frêne, un insecte impitoyable qui tue cette espèce végétale par centaines au Québec. Voler au secours de ces arbres est bien souvent peine perdue, car le sort en est bien souvent jeté.

« La guerre contre l'agrile du frêne est perdue d'avance. Il ne reste qu'à ramasser les cadavres », raconte Simon Ouimet, dont l'entreprise fournit des conseils sur

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DONNER UNE PLUS-VALUE À SON IMMEUBLE

la plantation et l'entretien des arbres. Pour l'heure, on tente de circonscrire l'étendue des dégâts, qui se concentrent à Joliette et à Trois-Rivières. Tous les moyens sont déployés, afin d'éviter que cette propagation atteigne la région de Québec. Il existe un traitement préventif appelé TreeAzin pour lutter contre l'agrile. « Mais honnêtement, à l'instar des humains qui doivent composer avec la COVID-19, la distanciation sociale fera le gros du travail », pense Simon Ouimet.



ATTENTION AUX TOITS-TERRASSES

S'il faut creuser quelques pieds dans le sol, on devra vérifier la possible présence d'une entrée alimentée au gaz, d'une tuyauterie ou d'un toit-terrasse abritant un stationnement souterrain.

Celui-ci comporte une dalle en béton. Or, planter un arbre au-dessus de cette dalle pourrait endommager sa membrane d'étanchéité, en raison des racines qui finiraient par proliférer et s'enfoncer profondément dans le sol.

L'épaisseur de terre qui recouvre une dalle varie de 12 à 18 pouces (30 à 45 centimètres), ce qui est très peu. Il ne faut surtout pas en rajouter des couches, car un désastre pourrait survenir en raison d'une surcharge du toit-terrasse. Il y aurait alors un risque d'effondrement.

Un incident de ce genre s'est produit dans une copropriété située à Verdun. Pendant les travaux d'aménagements paysagers qui y avaient cours, l'opérateur d'une pépinière transportait des quantités de terre qu'il entreposait en îlots sur le terrain investi. Au bout d'un moment, la dalle du toit-terrasse a croulé sous une charge trop lourde. Selon Marie-Andrée Joncas, architecte paysagiste, il faut absolument recourir aux services d'un ingénieur, qui déterminera les points d'appui adéquats (colonnes de stationnement souterrain) en mesure de tolérer une charge supérieure en surface. Pour éviter le transport hasardeux des matériaux sur un toit-terrasse, notamment au moyen d'une pépinière, on devrait plutôt utiliser une grue qui les déposera aux endroits appropriés.

Ne laissez rien passer de l'actualité en copropriété en suivant le RGCQ sur Facebook et en vous abonnant à notre infolettre

- Réception des parties communes
- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l'actif
- Carnet d'entretien

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

AGRÉÉE
RGCQ
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

T GROUPE CONSEIL
apama INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Les arbres captent le carbone.

Tant et aussi longtemps qu'ils ne sont pas consumés par les flammes, ce carbone y demeurera emprisonné. Par ailleurs, un arbre permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur.

Selon lui, il faudrait éviter les plantations de frênes en série, par exemple dans une même rue, comme le font plusieurs municipalités. Agir ainsi favorise la contagion d'un arbre à l'autre. Cela encourage l'insecte à se reproduire aisément, ce qui génère des foyers d'éclosion. L'insecte mère pond ses œufs l'été et l'automne, entre l'arbre et l'écorce (cambium). Or, les larves dévorent le cambium, si bien qu'un frêne n'a pratiquement aucune chance.

LES VÉGÉTAUX À PRIVILÉGIER

Parmi les végétaux autorisés pour créer un aménagement paysager figurent les ginkgos, car leur croissance est très lente et ils résistent merveilleusement bien à la pollution atmosphérique. Tout comme les ormes chinois, qui peuvent être utilisés comme arbres ou taillés en boules et en haies. Ils peuvent être plantés dans un petit espace, par exemple un terre-plein. Par ailleurs, les syndicats de copropriétaires qui ont un penchant pour les érables devraient choisir ceux de type colonnaire, dont la croissance est elle aussi très lente (à petit déploiement). À contrario, un érable à sucre peut atteindre de 35 à 45 mètres de haut par autant de large. Et ses branches cassent facilement sous le poids du verglas.

Pour leur part, les spirées font partie d'une grande famille d'arbustes très populaires. Leurs teintes sont variées et elles n'ont pas toutes le même format. Taillées adéquatement et au moment opportun, soit après la première floraison, plusieurs d'entre elles fleuriront une seconde fois. Du côté des rosiers, mieux vaut choisir des variétés cultivées au Canada, car ils résistent aux gelées et aux maladies.

L'IRRIGATION : UN ÉLÉMENT CLÉ

Prévoir un système d'irrigation adéquat est crucial pour tout aménagement paysager, par exemple en installant des gicleurs, ou en donnant le mandat à une personne d'arroser les plantations régulièrement, surtout si le terrain est exposé au soleil pendant plusieurs heures d'affilée. Les fleurs mises en boîte doivent aussi être arrosées à intervalles réguliers. Par ailleurs, il faudra savoir lesquelles sont conçues pour survivre à l'ombre ou à la lumière.

Un aménagement paysager suppose d'y consentir l'argent et l'entretien nécessaires. Une entreprise spécialisée en ce domaine agira comme un conseiller à ce chapitre, notamment pour déterminer un plan d'action visant le remplacement des végétaux morts, la bonification des aménagements fleuris (annuelles) et l'ajout de paillis, qui maintiendra l'humidité du terreau et fera office de barrière contre les mauvaises herbes. Celles-ci pourront être arrachées plus facilement.

L'EXCLUSIVITÉ DE

**DUMOULIN
& ASSOCIÉS**

Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématurée de la structure.



Notre contrat de maintenance **STANDARD** comprend, entre autres :

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



Notre contrat de maintenance **COMPLET** comprend, entre autres :

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



514 337-7404

RBQ: 2521-4800-24

dumoulinetassocies.com

info@dumoulinetassocies.com

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ prévoit habituellement des directives en matière d'aménagements paysagers.

Advenant qu'une copropriété veuille en avoir un, cet aménagement serait considéré comme des travaux d'amélioration apportés aux parties communes. Pour que ces travaux puissent être faits, l'assemblée des copropriétaires devrait donc obtenir un vote à la majorité renforcée, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. En outre, ces travaux devraient être compatibles avec la destination de l'immeuble, et ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs parties privatives.

Certaines familles de rosiers ont des floraisons continues, de la fin juin à la mi-septembre, conditionnelles à ce que leurs fleurs mortes soient retirées. Ne pas le faire donnera naissance aux fruits du rosier (boules rouges), si bien que les rosiers tomberont en état de dormance et se prépareront pour l'hiver.

QUELS TYPES D'ARBRES CHOISIR?

En ce qui a trait aux arbres plantés directement sur le sol, il faut savoir ce que l'on veut avant toute chose. Il existe des arbres fruitiers, fleuris ou de grande taille, afin d'obtenir l'ombrage voulu pour se protéger des rayons solaires ardents, et ainsi épargner sur les coûts en climatisation. « On recommande souvent la plantation d'un arbre au sud-est, qui fournira une belle ombre à un bâtiment », nous dit Simon Ouimet.

Peu importe le look final d'un aménagement paysager, il donnera fort certainement une plus-value à tout immeuble détenu en copropriété divisée. Considéré à juste titre comme du *home staging*, il devra néanmoins être entretenu pour assurer sa pérennité. Dans certaines copropriétés, ces aménagements dépérissent après quelques années seulement, bien souvent parce que le sol est mal drainé.

Un mauvais drainage finira par noyer les plantations. Quant au sel de déglacage épandu sur les trottoirs, l'hiver, il peut se retrouver dans un jardin, en raison des multiples opérations liées au déneigement. Un aménagement paysager doit donc être pensé en fonction d'une année complète, afin d'éviter les mauvaises surprises et de protéger son investissement. Il contribuera à forger l'identité d'une collectivité de copropriétaires, et lui procurera un retour sur l'investissement à très court terme. □

14 ANS D'EXPÉRIENCE **BBQ DOCTOR.CA**
YRS EXPERIENCE
Bbqdr@bbqdoctor.ca

NETTOYAGE ET RÉPARATIONS SAISONNIÈRES DE VOTRE BBQ À DOMICILE !

514-802-4780

SOUSSION GRATUITE PAR TÉLÉPHONE Facebook/bbqrepairdoc

David Ménassé, Adm.A
Président

ÉQUIPE PROPRI-GESTION
GESTION DE COPROPRIÉTÉS
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-SUD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boulevard Curé-Labelle, Laval, Québec H7L 2Z9
T 450 625-2210 poste 229 / 514 843-8481 F 450 625-2781
davidmenasse@e-propri-gestion.com www.e-propri-gestion.com

CONSULTTEK
EXPERT - CONSEIL
Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca
5217, Notre-Dame Ouest, Trois-Rivières, QC G9A 4Z4
Bur.: (819) 841-0098 Sans frais: (844) 841-0098

PartenaireCopro
Gestion de copropriété

GÉRALD NICOLAS
président

partenairecopro.ca
gnicolas@partenairecopro.ca

2107, chemin Sainte-Foy
Québec (QC) G1V 1R7
418 688-8530
poste 249

Finis les cauchemars des dégâts d'eau

Avec le système intelligent **NOFLO**,
l'entrée d'eau domestique
de l'unité est toujours fermée,
sauf en présence des occupants.



APPLICATION
MOBILE
DISPONIBLE



UNE VALVE PRÉVENTIVE

Contrairement aux systèmes qui coupent l'eau uniquement après avoir détecté une fuite, **NOFLO prévient tout dégât d'eau en interrompant l'alimentation d'eau** lorsque celle-ci n'est pas requise.



DES DÉTECTEURS DE MOUVEMENT AVEC BOUTON D'URGENCE

De plus, si vous êtes témoins du début d'une fuite, **le bouton d'arrêt d'urgence**, une exclusivité NOFLO, **vous permet de couper instantanément l'alimentation d'eau** et éviter le pire.



DES DÉTECTEURS DE FUITE

En cas de fuite, **les sondes pour le lave-linge, le lave-vaisselle et le chauffe-eau** ainsi que les sondes en option **pour la baignoire ou le frigo** envoient une alerte au système qui coupera immédiatement l'alimentation d'eau limitant ainsi l'ampleur des dégâts.



NOFLO

*Prévenez les dégâts
d'eau à la source*

noflo.ca
579 372-1027

PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REMPACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com