

VOL. 25, N° 3 | HIVER 2024

Condoliation



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

REVUE DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Dossiers

Projet de règlement de la Loi n°16

Projet de loi n° 76 sur la qualité
de la construction

RETOUR SUR LES 25 ANS DU RGCQ

Un événement
rayonnant jusqu'à
l'Assemblée nationale
Montréal, Québec, Gatineau



Fiscalité

« Autres revenus »
et fin d'exercice financier
des syndicats

Sinistres dans les parties privatives

Faire débloquer les travaux
de réhabilitation

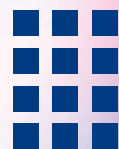


ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



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

**SERVICE
24/7**

**ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
DÉTECTEUR CO² • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA**

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

**Vente et service : 514 768-6315
www.desjardinsalarmes.qc.ca**

Distributeur autorisé  **NOTIFIER**
by Honeywell

RBQ 2733-8649-71

- 4 **Éditorial - RGCQ provincial**
Du changement en devenir
par Yves Joli-Cœur, Ad. E., président du RGCQ
- 6 **DOSSIER : Projet de règlement sur la copropriété découlant de la Loi n° 16**
- 10 Vers une nouvelle ère de transparence et de gestion durable pour les copropriétés au Québec
- 18 Les implications juridiques pour les syndicats de copropriété
- 24 « Autres revenus » pour le syndicat de copropriété : c'est risqué!
- 28 **HOMMAGE**
Jan Towarnicki : bâtisseur et gardien de la copropriété au Québec
par Caroline Martel
- 32 **DOSSIER : Le projet de loi n° 76 sur la qualité des constructions neuves**
Timide et décevant pour les copropriétaires
- 38 **Sinistre dans les parties privatives : que peut faire un copropriétaire lorsque les travaux de réhabilitation semblent bloqués?**
- 44 **CHRONIQUE GESTION**
La répartition des pouvoirs en copropriété divise. Qui décide quoi?
- 48 **CHRONIQUE JURIDIQUE**
Répartition des charges en copropriété : bilan et enjeux cinq ans après la réforme
par Richard LeCouffe
- 52 **Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits**
Peut-on refuser l'entrepreneur proposé par l'assureur du syndicat?
Par Yves Joli-Cœur, Ad. E., pour Condolegal.com
- 54 **PORTRAIT**
Jean-Pierre Bouchard : une carrière consacrée à la copropriété et au service de la communauté
par Caroline Martel



**Info
RGCQ**

- 56 **CHRONIQUE INFO-GESTION**
Vos questions, les réponses de notre équipe de conseillers experts
par Hubert Miron et Jacques Marcotte
- 60 **Les 25 ans du RGCQ fêtés en grand!**
Gatineau, Montréal et l'Assemblée nationale
- 62 **ÉDITORIAL RGCQ - chapitre de Montréal**
La densité : un atout pour le bien-être et le développement des communautés
par Valéry Couture
- 64 **ÉDITORIAL RGCQ - chapitre de Québec**
La récréation est terminée
par Michel Paradis, Ad. E.
- 65 **ÉDITORIAL RGCQ - chapitre de l'Outaouais**
Les 100 ans de la Loi relative aux constituts
par Michel Mancini
- 66 **Calendrier des activités et des formations**
Activités à venir (janvier à juin 2025)



Du changement en devenir

On dit que, dans la vie,
il n'y a pas plus constant
que le changement.



Cependant, force est d'admettre qu'en matière de copropriété divise, les modifications aux règles applicables ne surviennent pas fréquemment - seulement aux quarts de siècle, apparemment. Ainsi, après l'introduction des premiers articles traitant de ce mode de propriété dans le *Code civil du Bas-Canada*, en 1969, il a fallu attendre l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, en 1991, puis l'arrivée des projets de loi n° 141, 16 et 31, de 2018 à 2021, pour apporter des ajustements.

L'année 2024 a toutefois été marquée par le dépôt d'importants projets de loi et de règlement qui vont introduire, lorsqu'ils prendront effet, des modifications visant à améliorer la qualité de la construction résidentielle, ainsi que la transparence et la gestion des copropriétés.

Le législateur a en effet publié, en septembre, un projet de règlement visant la mise en œuvre de nouvelles règles très attendues découlant du projet de loi n° 16. Il s'agit des obligations suivantes pour les syndicats de copropriété : se doter d'une attestation sur l'état de la copropriété, créer et tenir à jour un carnet d'entretien, faire faire des études du fonds de prévoyance, le tout afin de déterminer les contributions requises pour que ce fonds soit suffisamment garni. L'entrée en vigueur de toutes ces mesures réclamées par le RGCQ depuis fort longtemps attend encore celle de ce règlement, qui devrait survenir au cours de l'année 2025.

De son côté, le ministre du Travail, Jean Boulet, déposait en octobre le projet de loi n° 76, visant à accroître la qualité de la construction immobilière, en imposant notamment « au moins trois inspections » de chantier en cours, qui se tiendraient à des « étapes charnières »,

pour reprendre les termes utilisés dans le projet de loi. À titre de président du RGCQ, j'ai participé aux audiences de la Commission de l'aménagement du territoire en compagnie de mon collègue administrateur Réjean Touchette, technologue professionnel en bâtiment fort expérimenté, le 24 octobre, afin de commenter ce projet de loi. Notre intervention visait à relever que le projet de loi pêche par imprécision à certains égards et ne protège pas suffisamment les acheteurs et les copropriétaires, à notre avis.

Le présent numéro aborde donc plus en détail ces deux projets qui sont à l'étude à Québec et propose un article traitant de la fiscalité des syndicats, puisque la période des déclarations de revenus sera bientôt de retour, qu'on le veuille ou non. Vous trouverez également un résumé des événements qui ont souligné les 25 ans du RGCQ, un hommage à deux estimés collègues qui tirent leur révérence, Jan Towarnicki et Jean-Pierre Bouchard, ainsi que les habituels éditoriaux provenant de chacun des chapitres de notre organisme.

Tout comme celle qui se termine, l'année 2025 s'annonce très chargée, compte tenu des changements législatifs et réglementaires qui prendront effet dans un horizon rapproché. Nous insisterons maintenant sur notre revendication historique en vue d'une professionnalisation des gestionnaires, sans oublier le service aux membres de l'organisme que nous allons augmenter et bonifier.

J'espère que l'année 2024 fut agréable et prospère. Je profite de l'occasion pour souhaiter, à tous et chacun, une excellente année 2025. ▢

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec Provincial –
RGCQ Provincial

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

Rédactrices en chef
et rédactrices principales
Caroline Martel
Véronique Martel
Nuances Communications

Rédacteur
Chronique juridique
Richard Lecouffe

Équipe éditoriale
Gabrielle Tournier
Hélène Joli-Coeur
Jade Serbah

Révision linguistique
et révision des maquettes
Frédérique LeBlanc

Directrice commerciale
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression
et distribution postale
Imprimerie Solisco inc.
Scott (Québec)

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

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



AU SERVICE DE MONTRÉAL DEPUIS
PLUS DE 40 ANS



Votre expert en gestion de sinistres en copropriété

Un sinistre en copropriété ne se limite pas aux dommages matériels : il affecte les copropriétaires, le conseil d'administration et les finances du syndicat. Lorsqu'un sinistre majeur survient, comme un incendie ravageant plusieurs unités ou un dégât d'eau touchant plusieurs étages, il est souvent qualifié de « **perte importante** » en vertu des critères de la déclaration de copropriété. Dans ces situations, la gestion des indemnités d'assurance peut s'avérer complexe et expose les administrateurs à des **risques juridiques et financiers** considérables.

Newsam Construction, spécialiste des sinistres complexes en copropriété divise, intervient avec expertise pour gérer les **dommages majeurs causés par l'eau ou le feu**. Grâce à une équipe compétente, notre approche combine **compétences techniques**, gestion rigoureuse et respect du cadre législatif québécois, incluant les dispositions entourant le rôle du fiduciaire d'assurance en cas de perte importante.

En assurant un **suivi rigoureux**, nous veillons à la reconstruction conforme de l'immeuble tout en protégeant les intérêts des copropriétaires et des créanciers hypothécaires. Nous respectons les budgets et échéanciers pour redonner à votre immeuble sa **valeur initiale**, tout en rétablissant la **confiance et la sérénité** des résidents.

Newsam Construction : la référence pour une gestion professionnelle et transparente après un sinistre en copropriété.



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

Newsam Construction
316, Avenue Victoria,
Westmount, (Québec)
H3Z 2M8

514 484.5020
www.newsam.ca





Dossier

Projet de règlement
sur la copropriété
découlant de
la Loi n°

16

Enfin, une boîte à outils bien garnie

Il aura fallu les attendre longtemps ces dispositions rendant obligatoire, pour tout syndicat de copropriétaires, de se doter d'une attestation sur l'état de la copropriété et d'un carnet d'entretien, en plus de devoir procéder à des études de fonds de prévoyance. Ces outils doivent permettre de garnir le fonds adéquatement, en fonction des besoins de l'immeuble.

Bien sûr, de tels instruments de gestion immobilière existaient déjà, et rien n'empêchait les syndicats d'y recourir. Certains l'ont d'ailleurs fait, en tout ou en partie, mais très bientôt, tous devront se prêter à l'exercice. En effet, l'entrée en vigueur de ces mesures, déjà connues depuis le projet de loi n° 16 de 2019, est désormais imminente, à la suite du dépôt du projet de règlement du gouvernement qui, une fois adopté dans sa forme finale, les rendra enfin obligatoires.

Ce n'est pas d'hier que le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) réclamait que ces instruments de saine gestion deviennent obligatoires, afin de protéger acheteurs et copropriétaires. Dès 2011, lors des travaux du Groupe de travail sur la copropriété et de ceux du Comité consultatif, en 2012, le RGCQ a insisté pour que les meilleures pratiques en matière de gestion du fonds de prévoyance soient exigées, ainsi que la transparence lors des transactions en copropriété divise.

LE CARNET D'ENTRETIEN

Le carnet d'entretien est reconnu comme l'instrument le plus précieux pour connaître et bien évaluer l'état d'un immeuble, de ses composants et de ses équipements. Ce document tient lieu de registre retraçant l'historique du bâtiment, avec l'ensemble des interventions faites et celles à venir.

L'article 1070.2 du *Code civil du Québec*, qui sera bientôt en vigueur, se lit comme suit :

Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement. Les normes prévues au règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques des immeubles.

LES PERSONNES HABILITÉES

Le projet de règlement prévoit que seuls des ingénieurs, évaluateurs agréés, architectes et technologues professionnels dont les activités se

concentrent dans l'immobilier seront habilités à établir et réviser un carnet d'entretien. Ces professionnels devront également ne pas être liés directement ou indirectement à la copropriété concernée.

LE CONTENU MINIMAL DU CARNET D'ENTRETIEN

Le projet de règlement mentionne divers documents et renseignements qui devront obligatoirement se retrouver au carnet d'entretien. Celui-ci devra inclure une section distincte comportant :

- une évaluation de l'état et de la durée de vie utile restante des matériaux, appareils et équipements de l'immeuble;
- une description des réparations majeures et des remplacements à effectuer sur ceux-ci, au cours des 25 années à venir.

LA MISE À JOUR ET LA RÉVISION DU CARNET D'ENTRETIEN

Le carnet devra être mis à jour au moins une fois par année, à l'interne, par le syndicat, en y ajoutant tout nouveau document ou renseignement lié aux travaux et informations portant sur l'immeuble. Une révision complète devra être effectuée tous les cinq ans par un professionnel habilité, sauf pour les immeubles comportant au plus huit parties privatives. Dans ces cas, une révision sera requise tous les dix ans.

Bien que le règlement ne soit pas encore définitif, les principes fondamentaux décrits ici ne devraient pas être modifiés substantiellement.

L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Une étude de fonds de prévoyance a pour but d'estimer, à court, moyen et long terme, quelles sommes doivent être déposées chaque année pour que le fonds soit adéquatement garni. Ce fonds doit permettre de couvrir les travaux majeurs et le remplacement des parties communes sans recourir à une cotisation spéciale, ce qui est essentiel pour la stabilité financière des copropriétés.



LES PERSONNES HABILITÉES

Les mêmes professionnels que ceux habilités à établir un carnet d'entretien seront également autorisés à réaliser des études de fonds de prévoyance, aux mêmes conditions. En plus de ces professionnels, les comptables professionnels agréés (CPA) seront également admissibles, à condition qu'ils ne soient pas liés directement ou indirectement à la copropriété concernée, afin d'éviter les conflits d'intérêts.

LE CONTENU MINIMAL ET LA DURÉE DE L'ÉTUDE

L'étude doit s'appuyer sur les documents du carnet d'entretien et inclure :

- le montant total du fonds de prévoyance à la date de réalisation;
- une estimation des coûts pour chaque réparation majeure ou remplacement à venir;
- une recommandation sur les montants annuels à verser et le solde minimal requis au début de chaque année.

Les calculs détaillés permettant de parvenir à ces recommandations devront aussi être inclus dans l'étude. Le projet de règlement prévoit que cette étude devra être réalisée au moins tous les cinq ans.

L'ATTESTATION DU SYNDICAT

Autre élément important des nouvelles obligations législatives : l'attestation du syndicat. Il s'agit d'un formulaire contenant des informations clés sur l'état de la copropriété, principalement sur le plan financier. Ce document est essentiel lors de transactions immobilières dans une copropriété divisée.

L'article 1068.1 du *Code civil du Québec*, qui sera prochainement en vigueur, précise que : *Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.*

À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

L'ÉLIMINATION DU DOUBLE EMPLOI

Le RGCC a suggéré des modifications au projet de règlement afin d'inclure dans cette attestation des renseignements déjà présents dans le document utilisé par les courtiers immobiliers, le formulaire DRCOP (Demande de renseignement au syndicat des copropriétaires). Cette intégration permettrait de simplifier le processus de vente et d'éviter des duplications inutiles.

VERS UNE GESTION PLUS TRANSPARENTE ET EFFICACE

Les mesures qui entreront bientôt en vigueur représentent une avancée majeure pour le secteur de la copropriété. En rendant obligatoires des outils comme le carnet d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance et l'attestation du syndicat, le gouvernement et les parties prenantes visent une gestion immobilière plus responsable, transparente et équitable.

Ces outils ne se contentent pas de répondre aux besoins immédiats; ils s'inscrivent dans une vision à long terme. La gestion proactive des bâtiments en copropriété divisée est essentielle pour garantir leur durabilité et pour protéger les intérêts de l'ensemble des copropriétaires, actuels et futurs.

Alors que le cadre réglementaire du gouvernement est encore en finalisation, syndicats, copropriétaires et gestionnaires doivent déjà se préparer à l'application imminente de ces dispositions. Le RGCC continuera de surveiller l'évolution du processus et de fournir les outils et formations nécessaires pour soutenir cette transition vers une copropriété mieux outillée.

En conclusion, si l'attente fut longue, elle s'apprête à donner naissance à une nouvelle ère dans la gestion des copropriétés au Québec, marquée par une responsabilisation accrue et une gestion axée sur la durabilité et la transparence. Une boîte à outils bien garnie, enfin!

VALORIS
Évaluateurs agréés

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

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

— VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

— AVANCEMENT DES TRAVAUX

— LOI 16
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
& CARNET D'ENTRETIEN

— LOI 141
COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF
- ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

info@valoris.ca 438-259-3149

Le système de prévention des dégâts d'eau conçu spécialement pour les copropriétés



Un système Akisens pour votre condo
à partir de 24 \$ par mois*

Promo 50%**

À l'achat d'un système Akisens, obtenez 50% de rabais sur nos débitmètres capables de détecter les fuites d'eau dans la tuyauterie à l'intérieur des murs. De plus, nos détecteurs de mouvements répondent à la norme exigée par les assureurs en cas d'absence prolongée.



Nous offrons également 50% de réduction pour la première année des frais de plateforme de gestion Akicentral, la plus évoluée dans le domaine de la gestion des risques de votre bâtiment.

Demandez à nos experts certifiés en copropriété pour vous assister dans votre projet clé en main!

* Certaines conditions s'appliquent.

** Offre valide jusqu'au 31 mars 2025

www.akisens.com - 1-844-333-7018



Vers une nouvelle ère de transparence et de gestion durable pour les copropriétés au Québec

Moderniser la gestion des copropriétés au Québec

Près de cinq ans après son adoption, la Loi 16 s'apprête à transformer la gestion des copropriétés au Québec avec l'entrée en vigueur imminente d'un nouveau règlement. Les syndicats devront se doter d'un carnet d'entretien, réaliser périodiquement des études de fonds de prévoyance et fournir des attestations lors de transactions immobilières.

Ce cadre légal renforce la professionnalisation et la transparence dans la gestion des immeubles résidentiels, tout en instaurant des outils essentiels pour protéger les copropriétaires et faciliter les transactions immobilières.

Entretien croisé avec Réjean Touchette, fondateur et associé de Cossette et Touchette inc., et Patrick Hiriart, conseiller expert à la formation à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), pour comprendre les impacts de cette réforme.

UN RÈGLEMENT ATTENDU

Adoptée en 2019, la Loi 16 posait les bases d'un encadrement modernisé des copropriétés, mais son plein déploiement nécessitait un règlement détaillé. Après plusieurs années de travail et de consultations, ce dernier

s'apprête enfin à entrer en vigueur. Pour Réjean Touchette, «la Loi 16 et son règlement apportent des précisions essentielles qui vont structurer la gestion des copropriétés, en mettant l'accent sur la transparence et la préservation des actifs communs. Ce sont des éléments fondamentaux pour éviter les crises financières et pour rassurer les copropriétaires et les acheteurs potentiels. On a dû patienter longtemps avant que le gouvernement nous livre un projet de règlement. Il n'est pas encore tout à fait au point, mais les bases sont là, notamment pour le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien.»

Cette réforme introduit en particulier trois outils clés : le carnet d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance et l'attestation de conformité. Ces documents deviennent des piliers de la nouvelle réglementation, offrant une base solide pour une gestion proactive et pérenne.

L'ATTESTATION DU SYNDICAT : UN GAGE DE TRANSPARENCE

L'attestation obligatoire lors de toute transaction immobilière, inspirée des pratiques ontariennes et du formulaire DRCOP (Demande de renseignement au syndicat des copropriétaires) créé par l'OACIQ, devient un élément clé pour améliorer la transparence lors des transactions immobilières. Elle permettra aux acheteurs de mieux évaluer la santé de la copropriété, offrant une vue d'ensemble complète sur l'état de ses finances, de son immeuble et des travaux prévus, ainsi que de la gestion des polices d'assurance.

Dunton Rainville, votre guichet unique pour tout besoin juridique en matière de copropriété

Nos avocats et notaires sont à l'avant-plan d'un secteur clé de l'habitation

La copropriété occupe une place sans cesse grandissante dans le secteur de l'habitation résidentielle au Québec et Dunton Rainville est un chef de file reconnu en la matière.

Avec une équipe multidisciplinaire comptant entre autres les avocats **M^e Yves Joli-Cœur** et **M^e Raphaëlle Lévesque** ainsi que la notaire **M^e Marie-Claude Leblanc**, le cabinet offre un éventail de services et d'expertises inégalé.

Dunton Rainville se distingue par sa capacité à offrir des solutions sur mesure répondant aux besoins spécifiques des administrateurs de syndicats de copropriété et des différents acteurs du secteur.

Parmi les services personnalisés aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires dans tous les aspects touchant la copropriété, notons :

- Sinistres et perte d'assurance
- Médiation et arbitrage
- Troubles de voisinage
- Avis juridiques
- Conseils et représentation
- Description des parties privatives
- Formations sur mesure
- Malfaçons, vices et vices cachés
- Analyse de déclarations de copropriété
- Préparation et présidence d'assemblées de copropriétaires
- Recouvrement de charges communes
- Réécriture de déclarations de copropriété
- Accompagnement dans le processus de création d'une copropriété
- Préparation de politique de confidentialité
- Service de fiduciaire d'assurance
- Modifications de déclarations de copropriété



M^e Yves Joli-Cœur | Avocat émérite
yjoli-coeur@duntonrainville.com



M^e Marie-Claude Leblanc | Notaire
mcleblanc@duntonrainville.com



M^e Raphaëlle Lévesque | Avocate
rlevesque@duntonrainville.com

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

L'ATTESTATION DU SYNDICAT : UN GAGE DE TRANSPARENCE

Pour Patrick Hiriart : «C'est un outil révolutionnaire. L'attestation offre non seulement une transparence inégalée, mais elle établit aussi une norme qui protégera les acheteurs et renforcera la confiance envers les syndicats de copropriété. Elle va améliorer la transparence et réduire les litiges entre acheteurs et vendeurs.»

En rendant ces informations accessibles, l'attestation renforce la confiance des acheteurs et contribue à la valorisation des unités résidentielles. «Il est temps que chaque copropriété adopte une approche proactive. Ces outils permettront d'éviter les zones grises et les malentendus, et d'établir une vraie culture de responsabilité collective», ajoute M. Hiriart.

LE CARNET D'ENTRETIEN : UN OUTIL STRATÉGIQUE POUR UNE GESTION PROACTIVE ET DURABLE

Le carnet d'entretien, présenté comme un véritable «carnet de santé» des immeubles, vise à documenter toutes les interventions passées, les travaux en cours et ceux à venir. Contrairement à l'étude de fonds de prévoyance, qui est ponctuelle, le carnet d'entretien est un processus continu et dynamique.



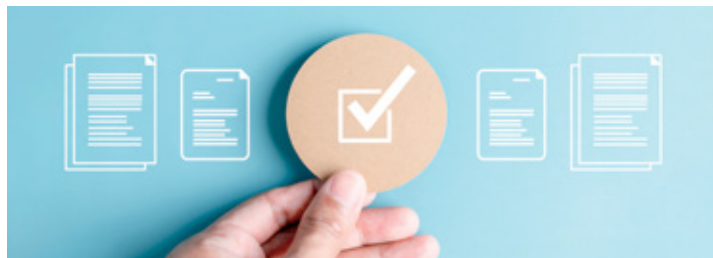
Gardez vos bassins en santé

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

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Registre, plan d'entretien et plan budgétaire
- Formation personnalisée

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698



L'ATTESTATION OBLIGATOIRE

- **Données financières** : fonds de prévoyance, cotisations spéciales, états financiers.
- **État structurel** : carnet d'entretien, planification des travaux.
- **Transparence** : accès aux informations clés avant l'achat.

Bien que son adoption soit une avancée, la communication auprès des syndicats et copropriétaires sera cruciale pour garantir une mise en œuvre efficace.

«Ce document devient un véritable tableau de bord, essentiel pour planifier et documenter l'entretien continu d'une copropriété pour une gestion durable de celle-ci», explique Réjean Touchette.

Le règlement impose que le carnet d'entretien soit rédigé par des professionnels qualifiés, parmi lesquels des technologues professionnels, architectes, évaluateurs agréés et ingénieurs, et qu'il soit mis à jour annuellement par les syndicats, avec une révision complète tous les cinq ans. Pour les copropriétés de huit unités résidentielles ou moins et d'au plus deux étages, une révision décennale est permise.

Cet outil stratégique guidera les copropriétés dans leurs efforts d'entretien en agissant comme une feuille de route pour assurer la réalisation des travaux nécessaires. Patrick Hiriart précise que «de nombreuses copropriétés avaient déjà compris l'importance d'un tel carnet et l'utilisaient avant même l'arrivée du nouveau règlement. Cette pratique proactive met en évidence une prise de conscience croissante de la nécessité de planifier l'entretien dans le secteur des copropriétés au Québec.» Ces propos soulignent son rôle essentiel dans la gestion des biens communs.

UN DÉFI ORGANISATIONNEL IMPORTANT

La mise en œuvre initiale de ce carnet, notamment pour les copropriétés anciennes, demandera des efforts considérables. La collecte des données historiques et l'instauration d'une discipline dans la mise à jour régulière sont des étapes incontournables. M. Touchette avertit : «Le succès de cet outil repose sur sa simplicité d'utilisation et sa durabilité. Il faut éviter de se retrouver avec des plateformes obsolètes dans dix ans. Un support universel comme Excel pourrait être une solution efficace. Je ne saurais trop insister sur ce point!»



UN DUO DOTÉ D'UNE FIABILITÉ INCOMPARABLE

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

Détection de l'eau ultrarapide

Connexion hybride wifi et cellulaire LTE

Application mobile et web simple

Synchronisation en temps réel

Cybersécuritaire

Soutien d'urgence 24/7

À PARTIR DE
25\$
/MOIS/PROPRIÉTÉ

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

1-877-287-7777 | nowa4s.com



CERTIFIÉ
PREVCAN

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

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

L'ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE : GARANTIR LA VIABILITÉ FINANCIÈRE À LONG TERME

L'étude de fonds de prévoyance, qui repose quant à elle sur une planification budgétaire sur 25 ans, est un outil de prévention visant à évaluer le coût des réparations majeures et des remplacements et à les situer dans le temps. Cette planification permet de calculer les sommes justes et raisonnables à mettre de côté chaque année pour financer les travaux requis.

«Une étude de fonds de prévoyance bien réalisée est une assurance contre les mauvaises surprises. Elle permet d'anticiper et de lisser les contributions, évitant ainsi les hausses abruptes ou les cotisations spéciales», souligne M. Touchette.

DES AJUSTEMENTS POUR FACILITER LA TRANSITION

Pour les syndicats ayant accumulé des retards dans la constitution de leur fonds, une mesure transitoire prévoit la possibilité d'échelonner les augmentations requises sur une période de dix ans.

M. Touchette explique : «Les copropriétés pourront rattraper leur déficit sur une décennie. On ne peut pas tout corriger du jour au lendemain, mais il faut amorcer le virage en mettant en place des stratégies de financement claires et adaptées aux réalités de chaque immeuble.»

DES BÉNÉFICES TANGIBLES POUR TOUS

Ces nouvelles obligations apportent des avantages concrets pour l'ensemble des parties prenantes du milieu de la copropriété.

- **Pour les copropriétaires** : une meilleure visibilité sur l'état financier et structurel de leur immeuble.
- **Pour les syndicats** : un outil organisationnel pour faciliter les décisions collectives et renforcer la confiance des copropriétaires.
- **Pour les courtiers immobiliers** : des informations fiables, renforçant leur crédibilité et facilitant leur travail.

En optimisant la qualité des informations initiales et en formant les administrateurs, les coûts de mise en œuvre et de révision des études pourraient être réduits considérablement à long terme.

Patrick Hiriart
conseiller expert
à la formation à l'OACIQ



**Votre copropriété, notre engagement :
Ensemble, sécurisons votre patrimoine.**



Claude Paquette

Courtier en assurance de dommages
claude.paquette@inversa.com
450 781.6560 #6257



CERTIFICATION EN GESTION DE
COPROPRIÉTÉ

Pour Patrick Hiriart, la clé du succès réside dans l'éducation des acteurs : «Il faut que les gens s'éduquent, lisent et s'informent pour maîtriser ces nouveaux outils. Cela passera aussi par des formations pour les administrateurs et des campagnes de sensibilisation auprès des copropriétaires.»

UN IMPACT DURABLE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Ces outils amélioreront la confiance dans le marché de la copropriété, rendant les immeubles bien gérés plus intéressants. M. Touchette souligne : «Une copropriété bien gérée, avec un carnet d'entretien et un fonds de prévoyance adéquats, et avec des contributions calculées de manière réaliste, aura une valeur économique supérieure et deviendra attrayante sur le marché. Les acheteurs privilégieront désormais des immeubles qui leur offrent une sécurité financière et structurelle pour investir.» En retour, les attestations de conformité fournies aux acheteurs en seront le gage.

À terme, ces mesures favoriseront une gestion proactive, réduisant les coûts imprévus tout en prolongeant la vie des immeubles; ces outils concourent à professionnaliser la gestion des immeubles et à redonner une image positive à ce type de logement. Patrick Hiriart se montre enthousiaste : «En instaurant ces pratiques, on stabilise le marché de la copropriété. Cela permettra non seulement de sécuriser les transactions, mais aussi d'améliorer la perception des acheteurs envers ce type de logement, parfois vu comme risqué.»

Synex | Inversa
Assurance™ Cabinet en assurance de dommages
et services financiers

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

UNE SOLUTION COMPLÈTE UN SERVICE CLÉ EN MAIN

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

FINANCEMENT TOTAL OU PARTIEL DISPONIBLE SOUS FORME DE CRÉDIT BAIL

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

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



PRÉSENTÉ PAR LE

Groupe **Vigilance**

Système de sécurité



UNE ENTREPRISE FAMILIALE
100% QUÉBÉCOISE FONDÉE
EN 2002

Membre accrédité
PREVCAN



RBQ
N° 5670-1964-01



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



VERS UNE PROFESSIONNALISATION ACCRUE

Inspiré des modèles utilisés à l'étranger, le règlement marque une étape importante vers une professionnalisation de la gestion des copropriétés au Québec. À l'instar de l'Ontario, des initiatives comme la création d'un tribunal administratif spécialisé en copropriété ou l'imposition de formations obligatoires pour les administrateurs pourraient être envisagées.

«La professionnalisation des gestionnaires de copropriété est une étape logique et nécessaire. En établissant des normes claires et en formant les administrateurs, on sécurise l'avenir des immeubles et on améliore la confiance du public. Ces outils et formations permettront de créer une collectivité mieux informée et équipée pour gérer les défis complexes des copropriétés modernes», affirme Patrick Hiriart, soulignant l'importance primordiale de la formation.

Il insiste également sur la formation continue, surtout pour les administrateurs et courtiers immobiliers. «La gestion de copropriété implique des sommes importantes, et il est vital que les administrateurs soient bien formés pour éviter les erreurs. L'Ontario, avec sa formation obligatoire dans les six mois suivant l'élection, est un modèle à suivre. Les courtiers doivent également rester à jour en suivant des formations continues pour mieux accompagner les consommateurs.»

Réjean Touchette
Fondateur et associé de
Cossette et Touchette inc.



LES OBLIGATIONS CLÉS DU RÈGLEMENT

1. **Carnet d'entretien** : rédaction initiale par un professionnel et mise à jour annuelle.
2. **Étude de fonds de prévoyance** : révision tous les cinq ans sur une base de 25 ans.
3. **Attestation de conformité** : requise pour toute transaction immobilière.

CONSEILS PRATIQUES POUR LES SYNDICATS

- Centralisez les données historiques pour réduire les coûts initiaux.
- Utilisez des outils durables soit un outil organisationnel comme Excel pour assurer une pérennité des informations.
- Formez vos administrateurs pour une mise en œuvre efficace et conforme.

UN TOURNANT DÉCISIF

Le règlement découlant de la Loi 16 marque un tournant pour les copropriétés québécoises, normalisant les pratiques qui misent sur la discipline et la transparence dans leur gestion. Bien que les efforts nécessaires à sa mise en œuvre soient importants, le règlement promet des bénéfices à long terme indéniables : une meilleure préservation des actifs, une augmentation de la valeur des unités et un climat de confiance renforcé.

«Nous sommes dans une période charnière qui redéfinira la copropriété pour les décennies à venir. Ces outils placent le Québec parmi les régions les plus avancées en matière de gestion de copropriété», résume Réjean Touchette.

En adoptant ces pratiques, le Québec s'inscrit dans une démarche proactive, garantissant un avenir durable et harmonieux pour ses copropriétaires et administrateurs. Patrick Hiriart conclut : «Ce règlement établit des bases solides pour une gestion exemplaire, mais son succès repose sur l'engagement collectif des syndicats, des administrateurs et des copropriétaires à s'approprier ces nouvelles obligations.»

Grâce à ces réformes, le Québec pave la voie à une gestion immobilière moderne et responsable, répondant aux attentes d'un marché en constante évolution. ▣

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe
de bâtiment

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

450 621-2120
info@constructionstremco.com
www.constructionstremco.com



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

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



Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



**REEMPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES**



**COUPE-FROID ET
MÉCANISMES**



CALFEUTRAGE



**INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX**



**FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES**



**INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS**



**INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**



DOUCHE



CLOISON VITRÉE



**RÉPARATION DE
SOLARIUM**



**INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX**



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

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

Les implications juridiques pour les syndicats de copropriété

L'introduction du projet de loi n° 16 entraîne des changements considérables pour la gestion des copropriétés au Québec, affectant les syndicats, les copropriétaires et les acheteurs potentiels. Les nouvelles mesures comportent des implications juridiques et financières importantes en cas de non-conformité, avec des risques de poursuites civiles et de frais supplémentaires. Il devient donc essentiel de prendre les mesures nécessaires pour garantir la conformité aux nouvelles obligations et éviter les litiges et les coûts associés.

ABSENCE DE SANCTIONS PÉNALES, MAIS RESPONSABILITÉ CIVILE ACCRUE

Le projet de loi n° 16 introduit des obligations importantes pour les syndicats de copropriété, en particulier la mise en place d'un carnet d'entretien et la réalisation d'une étude du fonds de prévoyance. Bien qu'il n'y ait pas de sanctions pénales prévues pour les syndicats ne respectant pas ces obligations, M^e Michel Paradis, avocat émérite expert en copropriété chez Therrien Couture Jolicoeur, avertit que l'absence de documents obligatoires pourrait exposer les syndicats à des poursuites civiles.

«Aucune sanction pénale n'est prévue. Le législateur n'a prévu ni destitution des administrateurs ou autre mesure législative. La responsabilité repose principalement sur les administrateurs», précise l'expert. Il souligne que l'absence de ces documents obligatoires risque



d'entraîner des recours des copropriétaires ou des acheteurs potentiels des unités, qui pourraient chercher à obtenir des dommages et intérêts, invoquant un défaut d'information du syndicat concernant des dépenses importantes à venir.

L'ATTESTATION DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE : UN DÉFI POUR LES ADMINISTRATEURS ET UNE PROTECTION POUR LES ACHETEURS

L'un des points clés du projet de loi n° 16 est l'exigence pour les syndicats de fournir une attestation de l'état de l'immeuble lors de la vente d'une fraction de copropriété. Cette attestation doit inclure des informations précises sur l'état de l'immeuble, les travaux effectués, ainsi que tout sinistre survenu, pour des périodes définies, préalables et postérieures à la remise de ce document.

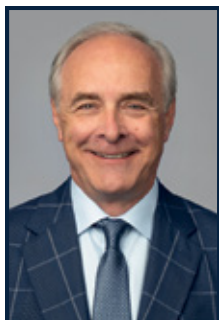
M^e Paradis met en garde contre les risques encourus par les administrateurs qui ne produiraient pas une attestation complète et à jour au moment où elle est requise. «Ce document doit impérativement être fourni au promettant acheteur d'une unité et doit donc être régulièrement mis à jour», insiste-t-il. Selon lui, cette attestation constitue une protection essentielle pour les acheteurs, leur permettant de prendre des décisions éclairées avant l'achat d'un condo.

LJT

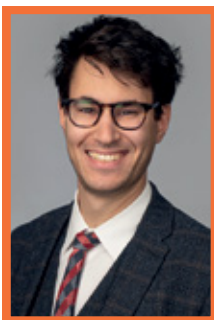
AVOCATS LAWYERS

DES AVOCATS QUI FONT UNE DIFFÉRENCE AVEC UNE EXPERTISE CONFIRMÉE

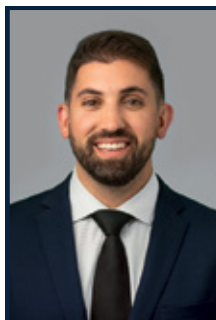
La nomination de Me Maxime Laflamme-Leblond comme finaliste des « Leaders de demain » du Jeune Barreau de Montréal en litige civil et commercial souligne la reconnaissance de son expertise par ses pairs.



Me Yves Papineau



Me Maxime Laflamme - Leblond



Me Karl Michel



Me Philippe Gagnon - Marin



Me Olivier Charbonneau



Me Patrick Cooper

Consultation et formation | Médiation et arbitrage | Représentation devant les tribunaux
Présidence d'assemblées | Recouvrement des charges communes
Modification de la déclaration de copropriété | Assemblées de transition

☎ 514 - 842 - 8891

🌐 LJT . CA

🌐 LJT - AVOCATS - LAWYERS

📷 LJTA VOCATS



Les syndicats devraient d'ailleurs modifier leurs règlements pour obliger les copropriétaires qui mettent en vente leur unité à en informer le syndicat dès que la décision à cet effet est prise. Ainsi les administrateurs auraient fait la mise à jour de l'attestation avant que les promettants acheteurs se manifestent.

PRÉPARATION DÈS MAINTENANT : LE CARNET D'ENTRETIEN ET L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Il est fortement recommandé aux syndicats d'envisager dès maintenant de donner mandat à un professionnel agréé pour la préparation de leur carnet d'entretien et de leur étude du fonds de prévoyance. Le délai de trois ans prévu par le projet de loi pour procéder passera rapidement; la forte demande pour des experts spécialisés dans ce domaine expose déjà les syndicats à des délais importants.

«Tous les syndicats de la province devront se doter d'un carnet d'entretien, et la demande pour des experts agréés risque carrément de dépasser l'offre. Ça va devenir risqué d'attendre», prévient M^e Paradis.

Il est essentiel que les syndicats et administrateurs prennent les mesures nécessaires dès maintenant pour garantir que tous les documents sont à jour, clairs et précis, afin de protéger les intérêts des copropriétaires comme des administrateurs.

gestionquanta
services immobiliers
régime de copropriété

T 819.778.2441
F 819.778.3969

info@gestionquanta.ca
www.gestionquanta.ca

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

Marc Brousseau
PRÉSIDENT
mbrousseau@gestionquanta.ca

Couvreur Coulombe
www.couvreurscoulombe.com

Tél: 450 838-9310
Fax: 450 838-7766

Problème de toiture ? Nous avons la solution!
SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE
Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité
Banc de glace - Déneigement et déglacage

M^e Michel Paradis
Avocat émérite
expert en copropriété chez
Therrien Couture Jolicoeur



L'IMPACT SUR LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ ET LES ASSUREURS

Les gestionnaires de copropriété, qui seront sans doute mandatés pour la préparation de l'attestation d'état de l'immeuble, devront également s'assurer que les informations contenues dans ce document sont exactes et complètes. M^e Paradis prévoit que cette pression supplémentaire pourrait entraîner une hausse des coûts pour les syndicats sous gestion externe.

«La communication des informations de l'attestation entre les administrateurs et les gestionnaires devra être formelle, écrite et bien enregistrée afin que chacun ne puisse pas reprocher à l'autre d'avoir transmis de mauvaises informations. Ce travail additionnel et la responsabilité accrue qui en découle devront être rémunérés», souligne-t-il.

De même, les syndicats pourraient voir une hausse des coûts de leurs assurances, si les assureurs constataient une hausse des recours judiciaires liée à la conformité des attestations.

DES CONSÉQUENCES JURIDIQUES LOURDES ET UNE GESTION RIGOREUSE INDISPENSABLE

En conclusion, le projet de loi n° 16 marque un tournant dans la gestion des copropriétés au Québec. Si la loi ne prévoit pas de sanctions pénales, elle impose une responsabilité accrue aux administrateurs, et ainsi, les syndicats pourraient être exposés à des poursuites civiles si les documents obligatoires ne sont pas conformément tenus, et qu'un copropriétaire ancien ou nouveau en subissait des dommages. La transparence et la diligence dans la gestion des copropriétés seront essentielles pour éviter les litiges et garantir une gestion efficace des biens communs.

Les administrateurs et les gestionnaires devront, quant à eux, naviguer dans un environnement juridique plus strict, où la prévention des conflits et la mise en conformité avec les nouvelles exigences légales seront essentielles pour assurer la pérennité des actifs et éviter des poursuites coûteuses. □

Vous vous demandez par où commencer pour l'installation de bornes de recharge dans votre copropriété?

Ne cherchez plus! Avec le service **clés en main** de Murbly, nos experts vous accompagne du début à la fin de votre projet.

Avec l'accompagnement clés en mains, **on s'occupe de tout!**

- ✓ Élaboration d'une stratégie de recharge personnalisée
- ✓ Analyse de la consommation énergétique pour protéger les infrastructures électriques
- ✓ Communication détaillée et transparente avec les copropriétaires
- ✓ Préparation de toutes les places de stationnement pour les véhicules électriques
- ✓ Assurance de la pérennité des infrastructures électriques installées
- ✓ Gestion de chaque étape pour vous offrir **une tranquillité d'esprit totale**

Remplissez notre court
formulaire aujourd'hui
pour en savoir plus!



murbly.com/accompagnement-cles-en-main

murbly



Linda Collin se joint à l'équipe Condo de BFL CANADA



Nous sommes heureux de vous annoncer l'arrivée de **Linda Collin** à titre de conseillère aux réclamations au sein de notre unité en assurance de copropriété.



Ayant vécu un sinistre majeur durant son enfance, Linda nourrit depuis le désir d'accompagner les personnes dans les moments difficiles que sont ces incidents. Très investie dans ses études, elle a été sélectionnée pour un stage à l'Union des assureurs de Paris (UAP) afin de réaliser un travail de fin d'études portant sur la fraude en assurance.

Linda possède plus de 34 ans d'expérience dans l'industrie. Elle a débuté sa carrière en 1990 chez Wellington à titre d'experte en sinistres. Pendant 15 ans, elle a occupé différents postes au sein de plusieurs compagnies d'assurances, développant ainsi ses compétences professionnelles. Après plusieurs années à travailler pour des assureurs, Linda s'est orientée vers les cabinets d'experts indépendants et, plus récemment, elle a été chef d'équipe technique en copropriété dans l'un de ces cabinets pendant près de 2 ans.

Toujours proactive, Linda a introduit en 2021 le concept « Condo Référence » pour le règlement de sinistres sous franchise destiné aux syndicats de copropriété, qui s'est révélé être une option particulièrement pertinente pour les syndicats de copropriété.

En plus de son expérience impressionnante, Linda a suivi une formation comme enquêtrice à l'école nationale de police du Québec. En 2013, elle a obtenu l'accréditation de formatrice à l'Institut d'assurance du Québec (IAQ) et à la Chambre d'assurances de dommages (CHAD), où elle enseigne à des experts en sinistres et gestionnaires de risques.

En raison de son intérêt marqué pour le domaine de la copropriété, Linda a acquis une expertise qui fait d'elle aujourd'hui une référence dans l'industrie, tant pour les assureurs que pour les administrateurs.

Toujours désireuse de se perfectionner, elle a obtenu en 1998 sa certification de professionnelle d'assurance agréée (PAA) et a entrepris le programme d'assurance FPAÀ à l'Université du Québec à Montréal.

Le 19 août 2024, Linda s'est jointe à l'équipe immobilière de **BFL CANADA** à titre de conseillère aux réclamations dans l'équipe de Carol Bérubé, chef d'équipe réclamations. Grâce à son vaste bagage professionnel, elle saura vous conseiller et proposer des options complètes en matière de produits et services adaptés à vos besoins.

Voici quelques exemples de services offerts par notre département de réclamations :

- Assurer un suivi périodique tout au long du règlement du sinistre avec le représentant du syndicat;
- Suivre l'évolution du règlement afin de minimiser les délais;
- Accompagner l'expert en sinistres retenu par l'assureur lors de perte majeure ;
- Renseigner l'assuré sur ses droits et obligations;
- Participer aux rencontres virtuellement avec les copropriétaires;
- Informer l'assuré quant à ses devoirs lors de perte sous franchise;
- Optimiser les chances de recouvrer la franchise pour un syndicat.

Linda Collin

Conseillère aux réclamations

T. 438 978-0595 | lcollin@bflcanada.ca

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** offre un programme d'assurance pour les copropriétés conçu pour répondre aux besoins uniques des syndicats de copropriété.

En adhérant à ce programme, vous aurez accès gratuitement à de nombreux services tels que :

- Une assistance et un accompagnement pour les sinistres sous franchise;
- Une optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- Un suivi de l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de réduire les délais;
- Un suivi auprès de l'assuré quant à ses droits et ses obligations;
- Un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat;
- La participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires;
- Un programme d'assurance construit spécifiquement pour les syndicats de copropriétés et offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

ON VOUS ASSISTE AU-DESSUS ET EN-DESSOUS DE VOTRE FRANCHISE DANS LES RÈGLEMENTS DES SINISTRES.

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. 514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca



« AUTRES REVENUS » POUR LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ : **C'EST RISQUÉ!**

Pour alléger les hausses de charges communes, la tentation de générer « d'autres revenus » ou d'envisager des « revenus autonomes » peut sembler alléchante. Les mises en garde sont cependant nombreuses et les avantages réels limités.

« **P**our les syndicats de copropriété, la ligne est mince, car on veut engendrer des revenus pour aider à la mission de conservation et de protection de l'immeuble. Lorsque les revenus deviennent trop importants ou que les activités ne sont plus directement en ligne avec la mission, cela peut devenir problématique et on voit apparaître les enjeux fiscaux », souligne Jasmin Patenaude, comptable professionnel agréé auditeur (CPA auditeur) et associé du cabinet comptable Désormeaux Patenaude inc.

Quelles peuvent donc être les sources de ces « autres revenus »?

- Louer des stationnements vacants qui appartiennent au syndicat de copropriété (donc qui n'ont pas trouvé acheteur parmi les copropriétaires).
- Louer l'espace du toit à une entreprise de télécommunications qui y installe des antennes-relais, pratique au sujet de laquelle *Condoliation* émettait déjà des réserves dans son édition de l'été 2022.
- Louer des parties communes intérieures ou extérieures pour des tournages de films ou de séries télé.
- Vendre ou louer à long terme une unité de concierge devenue vacante par faute d'embauche.

Ces activités peuvent sembler simples et sans impact, mais les risques sont grands pour le syndicat de copropriété. En effet, son statut d'organisme à but non lucratif (OBNL) impose un cadre fiscal à respecter pour conserver les privilèges connexes.

DEVOIR PAYER LA TPS ET LA TVQ

« Du moment qu'un organisme à but non lucratif a des revenus qui sont considérés par les lois fiscales comme étant de nature commerciale et qui excèdent 50 000 \$ par année fiscale, l'organisme doit payer les taxes applicables sur l'ensemble de ses revenus. Pour la TPS et la TVQ, les règles sont assez claires. Il n'y a pas de zone grise », rappelle M. Patenaude, qui est également conférencier et animateur d'ateliers destinés aux membres du RGCCQ.



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

**RABAIS
ENTENTES
GROUPEES***

À partir
de 6 unités.



Membres RGCQ



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



Coupure automatique
de la valve d'eau



Notification immédiate
par courriel ou texto



Rabais accordé sur certaines
primes ou assurances



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

Contactez l'équipe **Solution Condo**
1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

Membre
PREVCAN ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Hydro
Solution**
On fait tout le travail

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

RBQ : 8324-3550-12

PERDRE SON STATUT D'OBNL ET L'EXONÉRATION FISCALE ASSOCIÉE

Du côté de l'impôt sur le revenu, il y a davantage de zones grises et de place à l'interprétation. Les syndicats de copropriété peuvent toutefois dégager des revenus limités sans perdre leur statut d'OBNL, et donc sans devoir payer d'impôts sur leurs revenus, s'ils respectent trois critères.

1. **L'exclusivité pour les membres** : le service offert devrait être exclusif aux copropriétaires, qui devraient en générer les revenus.
2. **Le recouvrement des coûts** : les revenus engendrés devraient être suffisants pour couvrir les dépenses engagées par la livraison du service, mais pas assez importants pour représenter un profit.
3. **La non-concurrence** : le service offert par le syndicat ne devrait pas être en concurrence avec celui offert par d'autres entités qui seraient de nature commerciale, c'est-à-dire à but lucratif.

Un quatrième critère interprétatif entre en ligne de compte, en circonstance atténuante, soit la non-réurrence. En effet, une activité occasionnelle, donc non récurrente, est considérée comme accessoire et non commerciale. Ce sont les mêmes critères qui définissent l'OBNL offrant un service d'habitation à long terme, évitant de la sorte de se transformer en « entreprise » au sens propre. Ainsi, si le syndicat de copropriété est un

OBNL, il n'est pas un *organisme de bienfaisance* et ne dispose donc pas du droit de générer des « revenus autonomes » servant à bien mener sa mission. Le syndicat n'a en réalité qu'une seule source de financement : les charges communes, qu'elles soient générales ou spéciales. C'est pour cette raison qu'on les appelle « autres revenus » – et surtout pas « revenus autonomes »!

Ce qu'on doit retenir, souligne M. Patenaude, est l'importance du lien entre les montants perçus et les dépenses associées à l'activité en question. Par exemple, le déménagement d'un copropriétaire peut nécessiter la surveillance du stationnement, la gestion des accès, des changements au registre des copropriétaires et aux accès à l'immeuble, des frais de notaire, etc. Un autre exemple est la location d'une suite ou de l'unité vacante d'un concierge résident pour les invités des copropriétaires. « Les suites d'invités sont un peu comme des chambres d'hôtel, mais accessibles exclusivement par l'intermédiaire des copropriétaires, ce qui explique que l'on puisse dire qu'il s'agit d'un service aux membres et que les revenus proviennent des membres. Le coût ne sert habituellement qu'à couvrir les frais, donc on ne parle pas de recherche de profit », explique le CPA spécialisé dans les OBNL.

L'exemple qui s'est révélé le plus problématique dans les dernières années est celui des syndicats de copropriété qui mettent à la disposition d'entreprises de télécommunications leur toit pour y installer des antennes-relais : tous les critères correspondent à une activité commerciale. « Avec une activité dite commerciale, le syndicat de copropriété perd son statut d'OBNL sur l'ensemble de ses revenus, pas seulement la part de revenus générés par l'activité dite commerciale. Il doit alors payer des impôts sur l'ensemble de ses revenus, incluant les charges communes et les sommes versées dans les fonds dédiés comme le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance. C'est un pensez-y bien! », met en garde M. Patenaude.

REMETTRE UN CHÈQUE AUX COPROPRIÉTAIRES, C'EST NON!

Dans tous les cas, prévient M. Patenaude, « un syndicat perd automatiquement son statut d'organisme à but non lucratif et l'exonération fiscale associée du moment qu'il rend disponible personnellement aux membres des profits ou des surplus du syndicat. On peut toujours ajuster les frais de condo futurs, ne pas les augmenter, mais on ne peut en aucun cas dire qu'on retourne un chèque aux copropriétaires. »

La question des autres revenus d'un syndicat de copropriété est complexe et nuancée. Avant de s'aventurer dans cette voie, un syndicat devrait prendre du recul, vérifier sa déclaration de copropriété, et s'assurer que c'est bien fait et que toutes les parties prenantes ont été consultées. Opter pour la transparence et solliciter un avis juridique



NCV 30 ans
Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette
Chargé de Projet
et copropriétaire

Téléphone : 418-847-5556 p104
Cellulaire : 418-953-0612
martin@ventilation-ncv.com
Sans frais : 1 800 567-5557
ventilation-ncv.com 



RBQ-8109-4518-48



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher
directeur technique

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

auprès d'un avocat spécialisé ou consulter un comptable professionnel agréé est avisé, de même que vérifier sa couverture d'assurance auprès de son assureur.

PRÉPARER DES ÉTATS FINANCIERS IMPECCABLES POUR ÉVITER LES ERREURS

Membre du conseil d'administration provincial du RGCQ et chroniqueuse pour *Condolegal.com*, la comptable professionnelle agréée Aline Désormeaux offre de précieux conseils aux syndicats de copropriété qui génèrent d'autres revenus lorsque vient le temps de clore leur exercice financier annuel. Cofondatrice et associée de Désormeaux Patenaude inc., M^{me} Désormeaux insiste sur l'importance de mettre en place des mécanismes de gestion qui faciliteront la vérification des autres revenus pour éviter que des sommes payées en espèces ne se retrouvent pas dans les coffres de la copropriété : « Avec les attestations qui seront obligatoires bientôt, entre autres, les frais administratifs risquent de se multiplier. Préparer des factures et des reçus prénumérotés en bonne et due forme évite de « perdre » des paiements en argent reçus des copropriétaires et assure le lien entre les dépenses et les revenus; favoriser les paiements par virement Interac^{MD} et par carte de crédit est idéal. Si le syndicat fait affaire avec un gestionnaire, une séparation des tâches est essentielle pour une gestion saine et efficace. »

Son plus important conseil pour la tenue de livre des syndicats de copropriété est de mettre en place une comptabilité par fonds, en prenant soin de bien détailler les revenus et les dépenses. « Le plus grand risque d'avoir des états financiers mal faits est le manque d'information menant à de mauvaises décisions et à une planification budgétaire déficiente, à une perte de crédibilité et à des disputes internes. Une tenue de livre par fonds facilite la production des états financiers et donne un bon coup d'œil juste sur la santé financière du syndicat ».

Celle qui possède près de 40 ans d'expérience renchérit : « Si le technicien comptable n'est pas capable de faire une comptabilité par fonds ou si une petite copropriété n'a pas encore dans ses états financiers de fonds de prévoyance ou de fonds d'autoassurance, il faut, en fin d'année, faire appel à un CPA qui connaît la copropriété. Le CPA pourrait faire uniquement une mission de compilation afin de présenter des états financiers par fonds, ce qui faciliterait la compréhension pour les copropriétaires.

Pour les copropriétés de plus grande envergure, des états financiers audités ou examinés peuvent doter le syndicat des outils dont il a besoin pour se remettre en selle d'un point de vue comptable. Ça n'a pas besoin d'être un engagement à long terme, mais c'est parfois nécessaire d'aller chercher le soutien de professionnels. Il ne faut pas oublier que la responsabilité des états financiers incombe au syndicat, et non au gestionnaire. »

Ce détail est particulièrement important pour un syndicat de copropriété qui génère des fameux « autres revenus ». ▢



EN RAPPEL!

Consultez la chronique d'Aline Désormeaux, CPA auditrice, sur la vérification des états financiers et les trois types de missions liés à l'information financière des syndicats de copropriété.

➤ Suivez bit.ly/416bfNr pour aller vers *Condolegal.com*

Pour les membres du RGCQ.

Téléchargez gratuitement un modèle d'états financiers

➤ rgcq.org/centre-de-documentation

Dans le doute, obtenez sans frais des conseils auprès de l'équipe experte de la ligne info-gestion du RGCQ.

➤ rgcq.org/ligne-info-gestion

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

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

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com

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

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



Partenaire
autorisé

beneva

H O M M A G E

Jan Towarnicki : bâtisseur et gardien de la copropriété au Québec

Après plus de quatre décennies au service de la gestion immobilière et de la copropriété, Jan Towarnicki, Adm.A., une figure emblématique du domaine, prend une retraite bien méritée.

par **Caroline Martel**

Homme de vision et d'action, il a su transformer les défis complexes de la copropriété en opportunités d'innovation et d'amélioration continue. Son héritage perdure dans chaque immeuble qu'il a contribué à gérer et à protéger, mais surtout dans la communauté qu'il a su rassembler autour de valeurs communes : respect, formation et durabilité.

DES DÉBUTS MARQUANTS

Le parcours de Jan Towarnicki commence dans les années 1980, une époque où la copropriété au Québec n'en était qu'à ses balbutiements. Avant de se consacrer à ce domaine, il a travaillé dans la gestion de grands ensembles résidentiels locatifs et d'immeubles de bureaux, avant de diriger des projets de construction résidentielle. Son expérience, notamment dans la conception de résidences pour personnes âgées, lui a permis de comprendre très tôt l'importance d'anticiper les besoins des occupants. « C'est là que j'ai appris à penser à l'accessibilité et à la sécurité, des notions qui ont marqué toute ma carrière », se remémore-t-il.

En 1991, il a participé à la création de l'AutoGestion, où ses expertises en construction et en gestion immobilière deviennent des atouts indispensables. Il dirigera avec brio les syndicats de copropriété des cinq phases de l'ensemble, jusqu'à sa retraite récente. Ces immeubles de grande hauteur, un ensemble de 660 unités résidentielles qui vaut aujourd'hui plus d'un demi-milliard de dollars, nécessitent des connaissances pointues et une vision à long terme. Grâce à sa gestion rigoureuse, et à des administrateurs compétents et dévoués, les Verrières sont devenues un modèle en matière d'entretien préventif, d'économie d'énergie et d'innovation technologique, notamment avec l'installation des premières bornes de recharge pour véhicules électriques dans une copropriété au Québec.

Visionnaire et méthodique, M. Towarnicki a instauré des pratiques innovantes en mettant sur pied une équipe de gestion professionnelle et multidisciplinaire pour optimiser la gestion et l'entretien des installations, intégrant une approche systémique qui a su mobiliser autant les équipes internes que les membres des conseils d'administration.

UN PILIER DE LA FORMATION ET DE LA PROFESSIONNALISATION

L'une des contributions majeures de Jan Towarnicki réside dans son engagement envers la formation et la transmission du savoir. Dans les années 1990, il constatait un vide criant dans les ressources disponibles pour les gestionnaires de copropriété. Peu d'informations étaient accessibles, et aucune formation spécialisée n'existait. « Contrairement à d'autres secteurs de l'immobilier, la copropriété manquait d'outils et de structures claires pour guider les gestionnaires. Il fallait agir », explique-t-il.

En 1999, il cofonde le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ), qui devient un acteur clé dans la création de normes et de formations pour le secteur. Guidant l'organisme dans une ère de croissance, c'est sous sa présidence que le Regroupement met en œuvre plusieurs projets structurants, dont des cursus offerts au départ à l'Université McGill, puis à l'UQAM et au Cégep de Saint-Laurent. Ces programmes ont permis de professionnaliser un métier en pleine expansion et de répondre à des besoins grandissants.

Toujours soucieux de hausser les standards, il a aussi participé à la rédaction de mémoires pour

influencer les politiques publiques, notamment sur le fonds de prévoyance et l'entretien des immeubles. « Chaque dollar investi en prévention permet d'économiser jusqu'à sept dollars en réparations. C'est non seulement payant, mais essentiel pour préserver la valeur des actifs des copropriétaires », souligne-t-il avec conviction.

UNE VISION DURABLE

Au-delà de son rôle de gestionnaire, Jan Towarnicki a toujours eu une vision globale de la copropriété. Pour lui, un immeuble est plus qu'une construction : c'est un lieu de vie et une communauté. Il a participé à l'instauration des pratiques favorisant le vivre-ensemble et à la sensibilisation des copropriétaires sur leur rôle dans cette dynamique collective. « Nous ne gérons pas que des immeubles; nous gérons des humains, avec leurs attentes, leurs défis et leurs espoirs », rappelle-t-il.

Ses efforts en matière de développement durable et de gestion responsable ont également permis aux Verrières de se démarquer comme un modèle d'efficacité énergétique. Grâce à des initiatives audacieuses d'économie d'énergie et de sécurité, comme l'installation de systèmes de chauffage et d'éclairage économes, il a contribué à générer des économies substantielles pour les résidents tout en réduisant l'empreinte écologique de l'immeuble, et à renforcer la sécurité des résidents.

DES DÉFIS RELEVÉS AVEC BRIO

Au fil des ans, le gestionnaire aguerri a dû naviguer à travers de nombreux défis, notamment l'évolution constante des besoins des copropriétaires et l'adaptation aux nouvelles réglementations. Plus récemment, la pandémie de COVID-19 a mis à l'épreuve ses compétences organisationnelles et humaines, alors qu'il devait gérer les protocoles sanitaires et assurer la sécurité des résidents.

Il a également contribué à instaurer une continuité au sein des conseils d'administration des copropriétés, permettant de réduire le roulement des membres. Selon lui, « former

constamment les nouveaux administrateurs et copropriétaires est essentiel pour préserver l'harmonie et l'efficacité de la gestion collective ».

UN HÉRITAGE INDÉLÉBILE

Alors qu'il prend sa retraite, Jan Towarnicki laisse derrière lui un héritage durable. Les immeubles qu'il a gérés, certains âgés de plus de 40 ans, conservent leur attrait grâce à une gestion exemplaire. Son approche axée sur la prévention, la formation et l'innovation inspire non seulement ses successeurs, mais aussi l'ensemble du milieu de la copropriété au Québec.

Pour la suite, il prévoit de consacrer son temps à ses passions personnelles, essentiellement liées à l'environnement, notamment la culture et l'alimentation biologiques, ou le jardinage. « J'ai beaucoup travaillé, et il est temps de me recentrer sur ma famille et mes projets personnels. Mais je ne fermerai jamais complètement la porte à la copropriété », confie-t-il avec un sourire.

Merci, Jan, pour votre dévouement et votre engagement indéfectible, votre vision et vos réalisations qui ont façonné le visage de la copropriété au Québec. Votre empreinte est indélébile, et votre exemple continuera d'inspirer le milieu de la copropriété.

TÉMOIGNAGES

UN MENTOR EXCEPTIONNEL ET L'ÂME D'UNE COMMUNAUTÉ UNIE

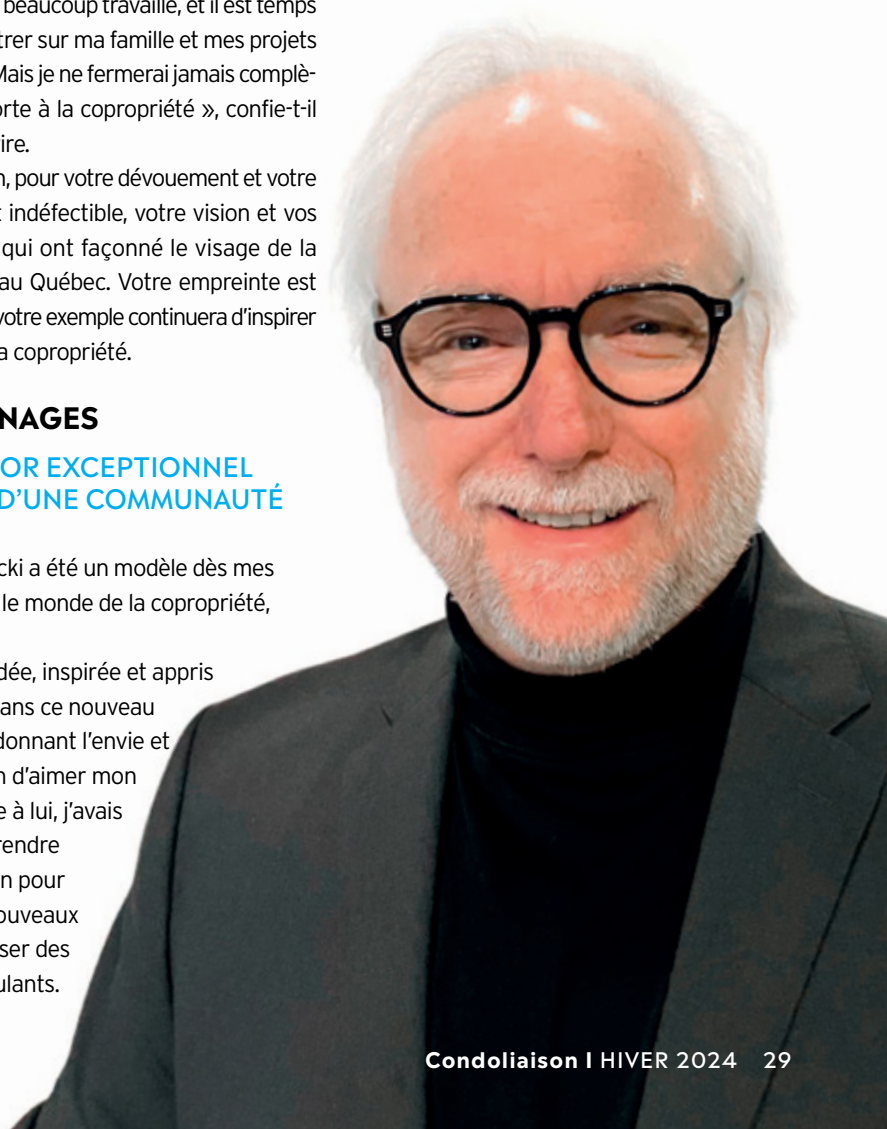
Jan Towarnicki a été un modèle dès mes débuts dans le monde de la copropriété, il y a 12 ans.

Il m'a guidée, inspirée et appris à naviguer dans ce nouveau monde, me donnant l'envie et la motivation d'aimer mon travail. Grâce à lui, j'avais hâte de me rendre chaque matin pour relever de nouveaux défis et réaliser des projets stimulants.

Il m'a appris qu'on gère de l'humain avant de gérer de la brique. Il m'a transmis l'intelligence du cœur et l'importance d'être à l'écoute des copropriétaires. Bien au-delà de ses compétences en gestion, c'est son humanité, son écoute attentive et son soutien constant envers ses collaborateurs qui ont permis de créer un environnement de travail exceptionnel.

Jan a su instaurer une culture d'entreprise fondée sur la confiance, la collaboration et le respect mutuel, des valeurs qui ont façonné notre organisation et qui perdureront bien après son départ.

Ensemble, nous avons traversé des moments difficiles, mais nous sommes toujours restés solidaires face aux épreuves. Ces liens précieux, faits de soutien mutuel dans les temps durs, sont un magnifique exemple de solidarité et d'engagement réciproque.



Je tiens à exprimer ma gratitude pour son mentorat, son dévouement, son leadership et son amitié au fil des années. Il a été généreux de sa connaissance, de son expertise et de son temps, enrichissant grandement mon parcours professionnel.

Jan laisse derrière lui un héritage exceptionnel au sein de notre association, et je m'engage personnellement à préserver et à bâtir sur les fondations solides qu'il a posées.

Merci infiniment, Jan, pour tout ce que vous avez apporté!

Violette Abd El Malek, M. Arch., Adm.A., C.LMH
Directrice générale
AutoGestion Verrières I, II, III, IV, V

L'EMPREINTE DE 33 ANS DE LEADERSHIP VISIONNAIRE AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

Jan Towarnicki a pris sa retraite le printemps dernier après 33 ans de services insignes à titre de directeur général de l'AutoGestion des Verrières, qui regroupe cinq copropriétés situées le long du fleuve à l'Île-des-Sœurs. Il me semblait essentiel de souligner son parcours exceptionnel et ses contributions remarquables, tant dans le milieu de la copropriété qu'au RGCQ.

En tant qu'ami de Jan, et administrateur d'un des conseils constitutifs de l'AutoGestion, j'ai eu le privilège de collaborer étroitement avec lui. J'ai fait sa connaissance quelques mois après son entrée en fonction alors que je devenais membre du conseil de Verrières IV, dont j'ai ensuite assumé la présidence pendant près de 25 ans. Nos parcours se sont croisés jusqu'à ce que nous terminions nos mandats respectifs au moment où les cinq Verrières adoptaient des modifications importantes à leurs déclarations pour intégrer de nouvelles dispositions du *Code civil*, fruit de trois ans auquel Jan a grandement contribué. Cela témoigne de la connaissance approfondie et de l'apport exceptionnel de Jan, non seulement pour les Verrières, mais également pour l'ensemble du secteur de la copropriété au Québec, un de ses plus fervent et ardent contributeur et défenseur.

Il a été un acteur clé dans la mise en place de formations, tant collégiales qu'universitaires, contribuant à professionnaliser ce secteur d'activité. Sous sa gouverne, la gestion de nos copropriétés aux Verrières a atteint un niveau d'excellence, reflétant la qualité de l'administration qu'il a mise en place, influencée par son engagement au sein du RGCQ.

Ses réalisations ont d'ailleurs été reconnues par la Ville de Verdun et son ordre professionnel, celui des administrateurs agréés, témoignant de son apport inestimable; c'est tout dire.

Michel Lespérance
Président émérite, Verrières IV

UN PILIER DE LA COPROPRIÉTÉ ET UN LEADER INSPIRANT

Que dire de plus sur un homme que sa grande réputation précède déjà. Jan incarne pour moi la droiture, la rigueur et un professionnalisme hors pair. En plus de ses nombreuses qualités professionnelles, Jan est un homme loyal, intègre, ouvert et surtout attachant. Notre passage simultané au RGCQ fut pour moi une révélation. C'est grâce à Jan et à la confiance qu'il m'a témoignée au cours des années que j'ai su bâtir ma propre identité professionnelle.

Le RGCQ d'aujourd'hui ne serait pas le même sans la présidence de Jan. Sa bienveillance, mais surtout sa détermination et sa capacité de rassembler, a élevé notre organisation à un niveau plus qu'enviable.

Aujourd'hui, je suis très heureux que nous puissions lui rendre hommage et souligner son remarquable parcours au sein de l'organisme phare en matière de copropriété au Québec. Un grand homme de la copropriété québécoise et un grand ami.

Laurent Emery
Directeur général, Conseil interprofessionnel du Québec
Ancien directeur général du RGCQ

L'ART DE CONCILIER EXPERTISE, GOUVERNANCE ET HUMANITÉ EN COPROPRIÉTÉ

J'ai eu l'occasion de collaborer avec Jan Towarnicki pendant plus de 30 ans, alors qu'il était directeur général de l'AutoGestion Verrières I, II, III, IV et V. De mon côté, j'ai occupé les postes de président du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires de Verrières V et de membre puis de président, pendant une dizaine d'années, du comité de coordination de l'AutoGestion.

Jan est un expert de la copropriété ayant acquis une connaissance sur le terrain grâce à son travail quotidien et à son engagement auprès de diverses instances, telles que l'arrondissement de Verdun et le RGCQ. Gestionnaire d'exception, il réunit les talents qui sont requis pour gérer un complexe immobilier de grande envergure, alliant capacité d'écoute et empathie. En 30 ans, il a toujours su répondre avec diplomatie et bienveillance aux attentes variées des copropriétaires.

Sa compréhension fine de la gouvernance, notamment dans la distinction entre le rôle du conseil d'administration du syndicat et celui de la direction générale, s'est révélée essentielle. Lors de centaines de réunions de nos conseils d'administration et du comité de coordination de l'AutoGestion auxquelles nous avons participé, il s'est toujours distingué par son calme, son professionnalisme et son efficacité.

Je tiens en particulier à souligner son rôle crucial lors de la pandémie, où son leadership et sa maîtrise ont été des atouts inestimables pour gérer cette période complexe avec succès.

Patrick Kenniff
Ancien président du conseil d'administration, Verrières IV 



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

Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés :

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



Julie Banville
Avocate associée



Michel Paradis, Ad. E.
Avocat associé



Kai Lun Zhang
Avocate



Omar Kreim
Avocat



Charlotte T. Fortier
Avocate



Éric Lecours
Notaire

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupecj.ca
855 633.6326
communications@groupecj.ca

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

Le projet de loi n° 76 sur la qualité des constructions neuves : timide et décevant pour les copropriétaires

Une réforme plus ambitieuse est souhaitable

En commission parlementaire, le RGCQ a prévenu les élus que ce projet de loi ne protège pas pleinement les copropriétaires d'immeubles en copropriété divise, engendrant de graves conséquences.

Le 2 octobre dernier, le ministre du Travail Jean Boulet déposait le projet de loi n° 76, *Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public*. Il insistait alors : « La construction, c'est une activité énorme qui est au service de notre société. C'est plus de 66 milliards de dollars d'investissements en 2023. Cela représente 53 000 détenteurs de licence au Québec. Depuis 2022, notre gouvernement s'est donné l'objectif ambitieux de moderniser l'industrie de la construction. Ce projet de loi s'inscrit dans cette volonté. Avec la réforme de la loi R-20, nous visions à construire plus. Avec ce nouveau projet de loi, on veut se donner les outils pour construire mieux. Il est indéniable qu'en améliorant la qualité de la construction au Québec, nous éviterons de nombreux drames humains tout en favorisant la durabilité de notre patrimoine bâti. »

Le projet de loi n° 76 introduit plusieurs réformes dans le domaine de la construction au Québec, dont notamment :

1. l'obligation pour les entrepreneurs et constructeurs-propriétaires de faire inspecter leurs travaux à différentes étapes charnières;
2. l'instauration d'un registre public des entrepreneurs tenu par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ);
3. la mise en place d'un régime de sanctions administratives pour les manquements à la *Loi sur le bâtiment*.

Or, après une analyse approfondie, le RGCQ a été vite déçu. Bien que ces mesures représentent une certaine avancée, M^e Joli-Coeur a souligné en commission parlementaire sa plus grande lacune : « Ce projet de loi échoue à protéger les copropriétaires et leurs syndicats dans les grands immeubles contre les conséquences d'une construction défectueuse. De plus, le contrôle de la qualité demeure insuffisant, alors qu'aucune solution n'est apportée pour simplifier l'accès aux recours. »

Le projet de loi ne répond pas vraiment à deux revendications historiques du RGCQ, soit l'inspection systématique obligatoire des chantiers de construction et de rénovation par une partie neutre, et l'élargissement du plan de garantie obligatoire à toutes nouvelles constructions en copropriété divise, indépendamment du nombre d'étages ou d'unités privatives. C'est pourtant là que se jouent encore trop de drames humains.

C'est ainsi que le 24 octobre dernier, le président du RGCQ, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, et le technologue en bâtiment professionnel, Réjean Touchette, membre du conseil d'administration du RGCQ, ont pris la parole devant la Commission de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale pour exposer des recommandations essentielles afin d'atteindre les objectifs sur le front des copropriétés.

DES BELLES INTENTIONS, MAIS PAS D'ENCADREMENT PRATIQUE POUR LES INSPECTIONS

Si le projet de loi n° 76 propose un certain pas dans la bonne direction en ce qui concerne les copropriétés, c'est dans la volonté du législateur que des inspections soient effectuées à « trois étapes charnières » par « un ingénieur, un architecte, un technologue professionnel ou une personne ou un organisme reconnus par la Régie du bâtiment du Québec ». Toutefois, les notions d'« étapes charnières » et de « personne reconnue » soulèvent plusieurs questions, puisque les critères permettant de cerner ces expressions ne seront connus que dans un règlement de la Régie du bâtiment qui pourrait ne voir le jour que dans 18 mois.

En effet, la Régie du bâtiment devra déposer son premier projet de règlement au plus tard 18 mois après la sanction du projet de loi n° 76. L'échéancier de publication de l'ensemble des règlements n'étant pas encore connu – encore moins celui de leur mise en application, cela repousse davantage la mise en place de mesures pourtant nécessaires, voire urgentes, pour la copropriété québécoise.

L'incertitude sur les types de travaux qui seront assujettis ou non aux nouvelles mesures de surveillance soulève de sérieuses préoccupations, notamment en ce qui concerne les travaux de rénovation dans de petites copropriétés. Du côté de l'Association des consommateurs pour la qualité de la construction (ACQC), les craintes exprimées en matière d'encadrement concernent aussi la rénovation. Cet organisme défend et promeut les intérêts des consommateurs dans le milieu de la construction et de la rénovation résidentielle depuis 1994.

En entrevue, son directeur général, M. Marc-André Harnois, a souligné que la très grande majorité des demandes d'information reçues ne concernent pas des constructions neuves, mais plutôt des « constructions usagées » : « On ne demande pas qu'un ingénieur surveille des travaux de revêtement de couverture ou qu'un inspecteur vérifie le tuyau changé par un plombier, bien sûr. La nuance, c'est à partir de quoi et de quel degré d'importance de rénovation on va considérer que de la surveillance est nécessaire et pertinente. Et si on peut y aller de manière graduelle, en exigeant une surveillance qui ne sera pas la même dans le cas des petits travaux que dans le cas des travaux majeurs ou des agrandissements. Ce sont toutes ces modalités que l'on attend avec impatience. »





M. Marc-André Harnois
Directeur général de l'Association
des consommateurs pour la qualité
dans la construction.

M. Harnois a également rappelé que le manque d'enquêteurs à la RBQ et l'indépendance du processus de surveillance demeurent au cœur des préoccupations : « Il y aurait plusieurs manières d'améliorer le système proposé, par exemple en attribuant aléatoirement les contrats de surveillance des chantiers, afin d'éviter des con-

flits d'intérêt chez les surveillants. Mais dans tous les cas, la capacité de la RBQ de faire respecter la loi, malgré ses ressources limitées, va demeurer un enjeu important. »

LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS : UNE PROTECTION INSUFFISANTE POUR LES COPROPRIÉTÉS EN HAUTEUR

Le RGCQ a exprimé de vives inquiétudes quant à l'absence de mesures propres aux copropriétés en hauteur, une lacune flagrante du projet de loi. Actuellement, seules les copropriétés comprenant quatre parties privatives superposées ou moins bénéficient d'un plan de garantie de cons-

truction neuve obligatoire. Les copropriétés en hauteur sont exclues du régime de protection de la Régie du bâtiment du Québec, forçant ainsi leurs copropriétaires à se tourner vers des recours judiciaires longs et coûteux en cas de vices ou de malfaçons.

Le RGCQ milite pour l'extension du plan de garantie à toutes les constructions en copropriété divise, quelle que soit leur taille ou leur hauteur. Cette inégalité de traitement entre copropriétaires est d'autant plus préoccupante que les copropriétés en hauteur représentent une part croissante du marché immobilier, avec des enjeux financiers considérables liés aux coûts de réparation et aux malfaçons. Cette réalité est pourtant bien connue : « Selon Garantie de construction résidentielle, qui est l'administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, il est de huit à quinze fois plus coûteux de reprendre des travaux mal exécutés lors de la construction initiale d'un bâtiment que de bien les faire dès le début », peut-on lire dans le communiqué de presse diffusé le 2 octobre dernier par le cabinet du ministre du Travail et annonçant le dépôt du projet de loi n° 76. L'omission du gouvernement s'explique alors très mal.

Par surcroît, le Plan de garantie obligatoire du Québec offre une couverture limitée dans le temps. Les malfaçons mineures ne sont couvertes que pendant un an, et les malfaçons majeures pendant cinq ans. Ce n'est que très peu en comparaison avec la garantie décennale française, qui s'étend sur dix ans. « La durée de couverture en France protège plus efficacement le public, puisqu'elle permet aux propriétaires de bénéficier d'une meilleure protection contre les malfaçons, bien après la réception des travaux. En somme, nous aurions aimé que le Québec vise une plus grande protection de tous les copropriétaires », explique M^e Joli-Coeur, qui possède une connaissance fine de la législation française grâce à d'enrichissantes collaborations avec des écoles spécialisées et des avocats français.

« En outre, les obligations pour le propriétaire du lieu de construction de faire inspecter

Évaluateur Agréé

Expérience et Compétence

Valeur Assurable
Valeur Marchande

- Description d'unité de référence
- Indexation du coût de reconstruction
- Consultation



Manuel Brière, B. Sc, É.A.

514 982-1640

info@evaluationintegrale.com

www.evaluationintegrale.com

GRAND MONTRÉAL – MONTÉRÉGIE – ESTRIE

SUR RENDEZ-VOUS SEULEMENT

4388 Saint-Denis, Suite 200 # 204
Montréal, Qc H2J 2L1

5333 Rue Bourgchemin,
Contrecoeur, Qc J0L 1C0





les travaux à diverses étapes clés dans le respect d'un plan de surveillance et d'obtenir une attestation de conformité au Code de construction ne garantissent pas une protection adéquate contre les défauts structurels ou les malfaçons sur le long terme. Face à l'enjeu global de la protection des propriétaires, le projet de loi s'avère insuffisant », renchérit M. Réjean Touchette, dont la longue feuille de route inclut entre autres une contribution importante à un groupe de travail du gouvernement du Québec sur les meilleures pratiques des professionnels dans le domaine de la préparation de rapport d'état d'immeuble et de carnet d'entretien pour les immeubles en copropriété, prélude à Loi 16.

LE GOUVERNEMENT DOIT PRENDRE ACTE ET AGIR RAPIDEMENT

En commission parlementaire, le RGCQ a donc plaidé pour un renforcement des mesures de surveillance des chantiers, notamment par l'instauration d'une surveillance plus rigoureuse des grandes tours résidentielles, souvent complexes à gérer. Il est essentiel, selon le RGCQ, que les copropriétaires bénéficient de la même protection, qu'ils vivent dans de petits immeubles ou dans des copropriétés en hauteur. De plus, M^e Joli-Coeur a soulevé l'importance d'imposer des critères stricts de compétence et de qualification pour les inspecteurs de chantier, puisque le recours à des « personnes reconnues » par la RBQ, tel que le propose le projet de loi, demeure flou et pourrait engendrer des incohérences dans la qualité des inspections. Pire encore, « les trois inspections de courte durée s'avèreraient loin de constituer la surveillance obligatoire des chantiers de construction, que le RGCQ réclame », lit-on dans le mémoire du RGCQ.

En somme, le projet de loi n° 76 propose un cadre théorique dont les détails restent à définir par voie réglementaire. L'échéance de 18 mois fait craindre des délais interminables pour la publication puis la mise en œuvre des règlements applicables, comme ce fut le cas avec le projet de loi 16.

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

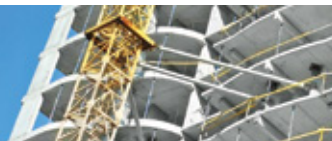
- Certification d'états financiers (mission d'audit et d'examen)
- Mission de compilation (avis au lecteur)
- Déclarations fiscales
- Préparation de budget (incluant l'analyse de la déclaration de copropriété afin d'établir les clés de répartition)
- Tenue de livre et gestion financière
- Consultations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



**désormeaux
patenaude inc.**

Société de comptables
professionnels agréés

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



« DES INSPECTIONS OBLIGATOIRES À AU MOINS TROIS ÉTAPES CHARNIÈRES DE LA CONSTRUCTION »?

En cours d'étude détaillée en commission parlementaire, l'article 2 du projet de loi n° 76 a été amendé. Il faudra toutefois attendre son adoption par l'Assemblée nationale, ultérieurement, pour connaître le texte définitif. Il se lit comme suit :

Le donneur d'ouvrage, à savoir l'entrepreneur qui est propriétaire du lieu de construction ou le constructeur-propriétaire, doit faire inspecter ses travaux de construction à au moins trois étapes charnières de la construction, déterminées par un plan de surveillance du chantier, et obtenir une attestation de leur conformité au Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) et, le cas échéant, aux normes de construction adoptées par une municipalité et aux plans et devis.

À ces fins, il doit confier par contrat, pour toute la durée des travaux, la réalisation de ces inspections, l'élaboration de ce plan de surveillance et la production de cette attestation de conformité à un ingénieur, à un architecte, à un technologue professionnel ou à une personne ou un organisme reconnu par la Régie conformément à un règlement de celle-ci.

Le donneur d'ouvrage ne peut entreprendre de travaux de construction à moins d'avoir conclu un tel contrat. De même, dans les cas déterminés par règlement, il doit suspendre ses travaux dès lors qu'il constate que la personne ou l'organisme qui a conclu avec lui le contrat n'exerce pas les fonctions qui y sont prévues, et ce, jusqu'à ce qu'il soit remédié à ce défaut, notamment par la reprise de ces fonctions ou par la conclusion d'un nouveau contrat.

Un règlement de la Régie détermine les catégories de bâtiments, d'équipements, d'installations ou de travaux de construction auxquelles s'applique le présent article, les étapes charnières devant être prévues par le plan de surveillance, les cas dans lesquels l'attestation doit également porter sur la conformité des travaux aux plans et devis, ainsi que les autres conditions et modalités relatives au plan de surveillance, à l'attestation de conformité et au contrat, notamment en ce qui concerne leur forme, leur contenu, leur conservation. Ces documents doivent être remis à la Régie, à une municipalité, à un acquéreur subséquent, au syndicat des copropriétaires ou à toute autre personne, dans les cas et aux conditions déterminés par règlement de la Régie.

Le directeur général de l'ACQC, Marc-André Harnois, résume bien : « Je pense que le nerf de la guerre, c'est que ce règlement-là trouve des solutions satisfaisantes qui vont faire en sorte d'encadrer adéquatement ceux qui, d'eux-mêmes, ne seraient pas portés à être les plus rigoureux. À plus forte raison, quand il y a une urgence de construire, comme c'est le cas depuis plusieurs années avec la crise du logement, on ne peut pas se permettre de refaire les mêmes travaux deux fois. Il faut que ça soit bien fait du premier coup tout le temps. Et ça impose les moyens. »

Le rapport de la Commission sur l'aménagement du territoire a été pris en considération par l'Assemblée nationale, le 21 novembre dernier, ce qui suppose que le projet de loi n° 76 ne connaîtra pas de grands changements avant son adoption. Ce pas timide en avant devra donc s'accompagner d'une réglementation adaptée, efficace et ciblée pour atteindre les résultats souhaités en copropriété.

Le RGCQ s'est dit disponible et ouvert à contribuer du point de vue technique (pour s'assurer que les besoins propres aux constructions résidentielles en hauteur sont comblés) comme du point de vue juridique (pour l'applicabilité des prescriptions). Le RGCQ se réjouit qu'un amendement favorable à la copropriété divise ait été introduit à l'article 2 du projet de loi, à la suite de son intervention lors des travaux de la commission parlementaire. Nous osons espérer que l'éventuel projet de règlement de la Régie du bâtiment apportera à son tour des avancées favorables à la copropriété divise. □



EN COMPLÉMENT

Pour ne rien manquer et approfondir davantage le sujet, consultez la section « Surveillance des chantiers » sur le site web du RGCQ.

➞ rgcq.org/surveillance-des-chantiers



A1
CONDO

GESTION DE COPROPRIÉTÉS
CO-PROPERTY MANAGEMENT



DEPUIS
2004

GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Nous desservons toutes les régions du Québec

OFFRE UNIQUE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DE 25 UNITÉS ET MOINS

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

Appelez-nous dès maintenant pour obtenir une soumission

Sylvain Clermont, vice-président

514 819-0227

5890, Ave de Monkland, bureau 16, Montréal (Québec) H4A 1G2

Siège social (514) 666-0222 info@a1condo.ca

www.a1condo.ca



Sinistre dans les parties privatives

QUE PEUT FAIRE UN COPROPRIÉTAIRE LORSQUE LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION SEMBLANT BLOQUÉS?

La gestion des sinistres au sein des copropriétés pose de nombreux défis, tant pour les copropriétaires que pour les syndicats. Les délais et les disputes naissent souvent d'une mauvaise compréhension des obligations de chacun lorsque survient un sinistre.

Un dialogue ouvert et franc contribue à maintenir des relations saines entre le syndicat et les copropriétaires, ce qui favorise une résolution rapide des sinistres.

En entretien, Carol Bérubé, expert en règlement de sinistres et chef d'équipe réclamations chez BFL CANADA services de risques et assurances inc., rappelle que dès qu'un dommage survient dans une partie privative, il est crucial d'informer rapidement son syndicat et son assureur privé : « La personne détentrice d'une police d'assurance a une obligation de déclaration, pas une obligation de réclamation. Cela veut dire qu'il faut aviser son assureur sans nécessairement réclamer les dommages. Dans la relation avec le syndicat, un signalement rapide permet d'amorcer les procédures de réparation dans les meilleurs délais, de limiter l'aggravation des dégâts et d'éviter les conflits. Nous rappelons que les dommages par l'eau sont les plus fréquents et l'eau entraîne sa panoplie de problèmes si la situation n'est pas prise en charge rapidement.

COMPRENDRE LES RESPONSABILITÉS PARTAGÉES

Un aspect fondamental de la gestion des sinistres repose sur la compréhension des obligations entre les copropriétaires et les syndicats, qu'il ne faut pas confondre avec la responsabilité et la faute quant aux dommages.



VOTRE PROPRIÉTÉ EST-ELLE PRÊTE POUR L'HIVER ?

Nos équipes locales sont prêtes à intervenir en tout temps pour garantir la sécurité des occupants, quelle que soit la taille et les besoins spécifiques de la propriété.



**RESTAURATION APRÈS UN
ÉVÉNEMENT CATASTROPHIQUE**



**RECOUVREMENT DES PERTES
IMPORTANTES ET COMPLEXES**



PLANNIFICATION AVANT SINISTRE

VOTRE ÉQUIPE DIRIGEANTE

Anthony Infantino

Vice Président, Construction

ainfantino@firstonsite.ca

ComplexClaimsQuebec@FirstOnSite.ca

Chantale Marchand

Directrice des opérations

cmarchand@firstonsite.ca

DL-MTL-NewClaim@FirstOnSite.ca

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

800.867.6726 | [FIRSTONSITE.CA/FR](https://firstonsite.ca/fr)



LAUCANDRIQUE
GESTION DE COPROPRIÉTÉS



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



NOUS DESSERVONS

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



**NOUS SOMMES
NUMÉRO 1
AU QUÉBEC**

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

WWW.LAUCANDRIQUE.COM
514 871-1234
INFO@LAUCANDRIQUE.CA

Vivre en copropriété

GESTION DE SINISTRES

« L'entretien des parties privatives et le remplacement de biens rendus défectueux, comme remplacer des tuiles cassées, une robinetterie qui fuit ou un lave-vaisselle défectueux, revient uniquement au copropriétaire », explique M. Bérubé. Il est essentiel pour les copropriétaires de connaître leurs obligations, car la faute à l'origine du sinistre peut résulter de cette négligence.

Les obligations du syndicat, telles que prescrites à l'article 1039 du *Code civil du Québec*, visent l'entretien des parties communes et la préservation de l'immeuble. « Le syndicat qui ne fait rien lorsque survient un sinistre chez un copropriétaire s'expose à des problèmes futurs, puisque son inaction peut avoir des répercussions dévastatrices sur l'intégrité de l'immeuble qu'il est tenu de préserver », prévient M. Bérubé.

La loi 141 précise que le syndicat doit prendre en charge une part des dommages affectant les éléments d'origine d'une unité par l'entremise de son fonds d'autoassurance. L'assurance du copropriétaire viendra rembourser la valeur des dommages subis par le syndicat jusqu'à concurrence de la franchise prévue au contrat du syndicat, dans la mesure où la faute du copropriétaire a été établie à l'issue de l'enquête.

La faute, quant à elle, sera attribuée à la partie étant responsable du sinistre. Dans le cas d'un dégât d'eau affectant plusieurs parties privatives causé par la négligence d'un seul copropriétaire, le syndicat intervient afin que les réparations aient lieu le plus rapidement possible, en puisant dans le fond d'autoassurance. Le syndicat soumet par la suite sa demande de remboursement des dépenses supportées à l'assureur du copropriétaire ayant commis la faute. « Nous conseillons qu'une lettre d'avis d'engagement de responsabilité soit soumise au copropriétaire dès que les circonstances permettent d'identifier une partie potentiellement fautive. Cette démarche permet au copropriétaire concerné d'informer son assureur responsabilité pour qu'il puisse interagir avec le syndicat ou le gestionnaire de l'im-

meuble afin de planifier les autres démarches, dont le contrôle des dommages, la confirmation de la cause et la conservation de la preuve. Les syndicats omettent souvent ces éléments, et nous sommes là pour les accompagner », ajoute M. Bérubé.

QUELLES SONT LES RAISONS DES DÉLAIS DE TRAITEMENT?

DÉLAI DE RÈGLEMENT

Les délais prolongés dans le traitement de sinistres sont souvent des « délais de règlement », c'est-à-dire que l'assureur enquête pour établir quelle partie est à l'origine de la faute. Dans un tel cas, la meilleure chose à faire est de collaborer.

REFUS DES ASSUREURS

Un autre aspect crucial de la gestion des sinistres concerne les interactions avec les assureurs. Les copropriétaires peuvent se retrouver confrontés à des refus de leurs réclamations par leurs assureurs ou au refus de l'assureur des copropriétaires de reconnaître la faute de leur client.

« D'un côté, on a un copropriétaire qui est tenu par la loi de se doter d'une assurance responsabilité civile pour un minimum de 1 000 000 \$, si on est dans un immeuble de 12 unités ou moins, et de 2 000 000 \$ pour 13 unités ou plus. Plusieurs assureurs, au nom de la personne assurée, refusent systématiquement la responsabilité de leurs clients. De l'autre côté, les syndicats se retrouvent forcés de puiser dans le fonds d'autoassurance pour procéder aux réparations, laissant souvent la réhabilitation complète attendre un dénouement en faveur du syndicat », déplore M. Bérubé. Il encourage néanmoins les syndicats et les copropriétaires à ne pas « lâcher le morceau ». Les tribunaux abondent de décisions en regard de l'établissement de la faute d'un copropriétaire, donc il est primordial de bien documenter les enquêtes.



Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Un seul contrat pour toutes les étapes du projet (installation, plomberie, électricité, etc.)
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



Notre nouvelle division **Plomberie AquaD** s'occupe de tous vos besoins en plomberie!

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié



INFORMATION:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



SYNDICATS QUI REFUSENT DE S'ENGAGER

Le refus des syndicats d'intervenir entraînera indéniablement des retards dans la résolution des dossiers. Comme Carol Bérubé le souligne, « les délais raisonnables sont sujets à interprétation, mais le syndicat doit agir rapidement, non seulement pour rétablir la normalité pour les personnes affectées et pour maintenir la confiance envers le syndicat, mais aussi pour s'assurer que les travaux sont bien exécutés ».

L'expert en règlement de sinistres dont l'approche est ancrée dans une forte présence sur le terrain donne un exemple frappant. « Un syndicat ne peut pas dire à un copropriétaire « de s'arranger, parce que c'est dans son unité ». Pensons à un mur de placoplâtre qui aurait dû être changé par un copropriétaire à la suite d'un dégât d'eau mineur dans sa partie privative, qui moisit et devient la source d'infections respiratoires graves pour les occupants de cette unité et de l'unité mitoyenne. Le syndicat et les administrateurs à titre personnel seraient exposés à des poursuites pour négligence, certaines situations ne sont pas couvertes par les assurances responsabilité des administrateurs et dirigeants », prévient M. Bérubé.

COPROPRIÉTAIRES QUI NE COLLABORENT PAS

Il arrive aussi que des copropriétaires victimes d'un même sinistre refusent de collaborer, exigeant de choisir eux-mêmes leur entrepreneur ou se montrant peu flexibles dans l'accès à leur unité. Pourtant, une approche judicieusement coordonnée assure à tous les copropriétaires que leurs dommages sont réparés en temps opportun, minimisant dégâts et perturbations pour tous.

M. Bérubé se fait rassurant : « Les entrepreneurs de confiance avec qui les assureurs travaillent régulièrement peuvent aider à maîtriser les coûts en offrant des services de qualité. Le syndicat peut ainsi s'assurer d'obtenir des résultats optimaux à un coût raisonnable. »

PRIVILÉGIER UNE APPROCHE PROACTIVE

Le succès dans la gestion des sinistres demande une approche proactive, un engagement à la transparence et une coopération entre toutes les parties concernées. Il est dans l'intérêt des copropriétaires de coopérer pour assurer la mise en œuvre de solutions efficaces. Dans le même esprit, c'est l'occasion pour le syndicat de s'engager afin de préserver la valeur du bien dont il a la responsabilité, soit l'immeuble. ▣

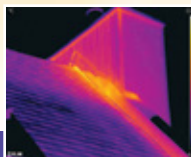


**Experts en thermographie
et Maitres Inspecteurs**

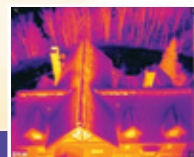
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

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

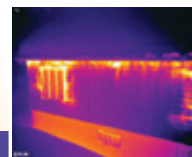
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des
pertes de chaleur



Détection des
fuites d'air

INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

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

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



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec



La répartition des pouvoirs en copropriété divise. Qui décide quoi?

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES : UNE RÉPARTITION DES POUVOIRS ESSENTIELLE À LA BONNE GESTION

Il arrive parfois, dans une copropriété, qu'une question soit soulevée, à savoir qui, du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires, a le pouvoir de prendre une décision sur un sujet précis.

Cette distinction est fondamentale pour assurer une gestion claire et conforme au cadre légal, comme établi par le *Code civil du Québec*. *Condoliation* a donc cru bon de revenir sur les principes qui s'appliquent à ce sujet.

La copropriété divise s'articule à l'intérieur du cadre législatif établi par le *Code civil du Québec*. Ainsi, la publication d'une déclaration de copropriété au registre foncier crée à la fois la copropriété et le syndicat, ce dernier étant la personne morale qui a notamment pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes et la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété. Deux organes décisionnels structurent la gouvernance du syndicat :

- le conseil d'administration, dont la mission générale consiste à gérer au quotidien les affaires du syndicat;
- l'assemblée des copropriétaires, qui intervient de façon ponctuelle sur des sujets précis et encadrés.

L'article 1053 du *Code civil* dicte que l'acte constitutif de copropriété, dans la déclaration de copropriété, prévoit notamment « les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires ». C'est donc dire que chacun de ces organes décisionnels dispose de pouvoirs explicites.

NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

25+ Années d'expérience
dans le domaine

1200+ Études de fonds de
prévoyance réalisées

5000+ Expertises
cumulées

10+ Régions desservies
partout au Québec

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

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



PREVCAN

ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

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

Formation sur la prévention des dégâts d'eau

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

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



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

LES RESPONSABILITÉS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration (CA) joue un rôle central dans la gestion courante des affaires de la copropriété. Ses devoirs sont nombreux et souvent très détaillés. Plusieurs proviennent directement d'articles du *Code civil*, comme :

- administrer l'immeuble et voir à sa conservation (art. 1039 C.c.Q.);
- établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes et aux fonds de prévoyance et d'autoassurance (art. 1071, 1071.1 et 1072 C.c.Q.);
- convoquer une assemblée des copropriétaires au moins une fois par année (art. 1087 C.c.Q.);
- souscrire des assurances au nom du syndicat (art. 1073 C.c.Q.).

D'autres découlent d'une logique administrative évidente, comme le devoir d'assurer le respect de la destination de l'immeuble et de veiller à l'application des dispositions de la déclaration de copropriété. Parmi ses tâches, on compte aussi l'établissement et la gestion de la comptabilité, incluant les recettes et déboursés, la tenue des livres comptables, l'ouverture et la gestion de comptes bancaires au nom du syndicat, ainsi que le paiement des dépenses du syndicat et la perception des sommes dues au syndicat.

En matière de pouvoirs, le conseil d'administration dispose de la capacité d'approuver des contrats, notamment ceux liés à l'entretien ou à la réparation des parties communes, de contracter des emprunts auprès d'institutions financières, ou encore d'intenter des actions légales fondées sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, comme prévu à l'article 1081 C.c.Q. Par ailleurs, bien que la loi utilise le terme « syndicat » pour désigner ces pouvoirs, il est essentiel de préciser que c'est généralement le conseil d'administration qui les exerce, conformément à la déclaration de copropriété.

De même, la déclaration de copropriété précisera que c'est le conseil d'administration qui dispose du pouvoir de nommer un gérant ou un gestionnaire. Toutefois, il est important de noter que l'article 1085 C.c.Q. mentionne uniquement le « gérant » sans préciser quel organe décisionnel détient cette prérogative, et sans faire référence au « gestionnaire », ces deux termes devant être distingués.

Enfin, le CA dispose aussi d'un pouvoir résiduaire qui lui permet de prendre toute décision non expressément réservée à l'assemblée des copropriétaires par la déclaration de copropriété.

LES POUVOIRS ET RESPONSABILITÉS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée des copropriétaires est une instance ponctuelle et stratégique, dont les devoirs se résument souvent à agir avec impartialité, dans l'intérêt collectif du syndicat, tout en évitant toute décision discriminatoire ou abusive envers les copropriétaires ou de l'un d'entre eux.

Ses pouvoirs sont généralement limités, mais incluent :

- élire ou destituer les membres du conseil d'administration, notamment pour faute;
- examiner le budget annuel proposé par le conseil d'administration, lors de l'assemblée annuelle;
- modifier le règlement de l'immeuble ou corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété, conformément aux articles 1060 et 1096 C.c.Q.;
- décider de travaux majeurs ou de projets dépassant les prérogatives du conseil d'administration, comme prévu aux articles 1097, 1098, 1102 et 1108 C.c.Q.; pour plus de clarté, les déclarations de copropriété les reproduisent intégralement.

Dans certains cas, la déclaration de copropriété peut accorder des pouvoirs supplémentaires à l'assemblée. Par exemple, elle pourrait exiger que l'assemblée autorise ou non des contrats dépassant une certaine durée ou excédant un certain nombre d'années. Ces particularités, souvent mentionnées dans la déclaration de copropriété, varient selon les syndicats.

L'ÉQUILIBRE DES POUVOIRS : UN PILIER POUR UNE GESTION HARMONIEUSE

La déclaration de copropriété joue un rôle clé pour clarifier la répartition des pouvoirs entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, tout en s'inscrivant dans le cadre prévu par le *Code civil du Québec*. Tandis que le conseil d'administration gère les affaires courantes et dispose de la majorité des pouvoirs, l'assemblée intervient sur des décisions stratégiques et exceptionnelles qui façonnent l'avenir de la copropriété. Une collaboration équilibrée entre ces deux instances, dans le respect des rôles définis, est essentielle pour assurer une gouvernance efficace, transparente et adaptée aux besoins collectifs des copropriétaires. 



VISION MAINTENANCE

Maître de l'art
ENTRETIEN MÉNAGER



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

www.visionmaintenanceplus.com
514.916.1921

Une division de
netcor



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

418 650-1459
info@gdaec.ca
www.gdaec.ca

par **Richard LeCouffe**

La déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties.

On constate donc que l'article 1064 C.c.Q. aborde en fait trois sujets complémentaires :

1. **les charges communes générales**, qui sont assumées par l'ensemble des copropriétaires, en proportion de la valeur relative de leur fraction;
2. **les charges communes particulières liées à l'entretien des parties communes à usage restreint**, qui incombent exclusivement aux copropriétaires qui bénéficient de ces parties;
3. **les charges relatives aux réparations majeures et au remplacement des parties communes à usage restreint**, dont la répartition peut être ajustée par la déclaration de copropriété.

Les charges communes générales englobent les frais annuels d'administration du syndicat (assurances, locations de salles, salaire des employés, etc.), ainsi que l'entretien courant des parties communes de l'immeuble (entretien ménager, réparations mineures, etc.). Elles comprennent également la contribution obligatoire des copropriétaires aux fonds de prévoyance et d'autoassurance.

LES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

L'article 1064 C.c.Q. établit que les charges communes générales doivent être réparties entre les copropriétaires, en proportion de la valeur relative de chaque fraction. Ce principe, inchangé depuis l'adoption de cet article en 1994, est d'ordre public de protection, ce qui empêche les syndicats de copropriété d'y déroger.

LES CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES LIÉES À L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

L'article 1064 C.c.Q. prévoit toutefois une exception au principe général de répartition des charges communes. Cette exception s'applique aux copropriétaires qui bénéficient de parties communes à usage restreint. Ceux-ci contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties, telles que les fenêtres, balcons ou terrasses. Par exemple, les frais de lavage des fenêtres ou d'entretien mineur des balcons ou terrasses sont assumés uniquement par ces copropriétaires, dans la mesure où le calcul de ces charges est possible et significativement utile.

En effet, avec la modification apportée à cet article, entrée en vigueur le 10 janvier 2020, le législateur a voulu assurer une répartition équitable des charges entre les copropriétaires. Ainsi, ceux qui utilisent des parties communes à usage restreint assument seuls les frais courants liés à leur utilisation.

Répartition des charges en copropriété :

BILAN ET ENJEUX CINQ ANS APRÈS LA RÉFORME

En janvier 2025, cela fera cinq ans que l'article 1064 du *Code civil du Québec* a été modifié par le législateur afin de clarifier la contribution des copropriétaires aux charges communes, notamment pour les parties communes à usage restreint. Or, cette mesure demeure encore une source d'interrogations pour certains.

L'article 1064 du *Code civil du Québec* se lit comme suit : *Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.*

Nettoyage Maxi Clean

votre spécialiste du nettoyage
des conduits de ventilation!



Conduits et système de ventilation

Chauffage et air climatisé

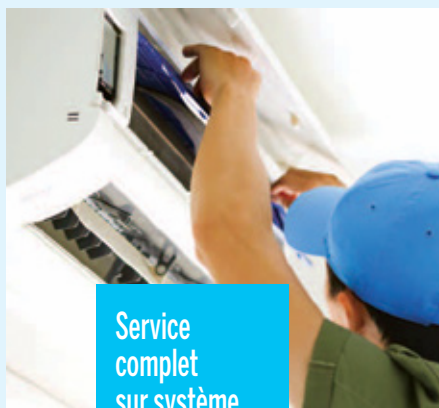
Échangeur d'air

Tout type de systèmes d'évacuation

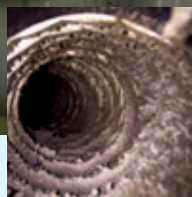
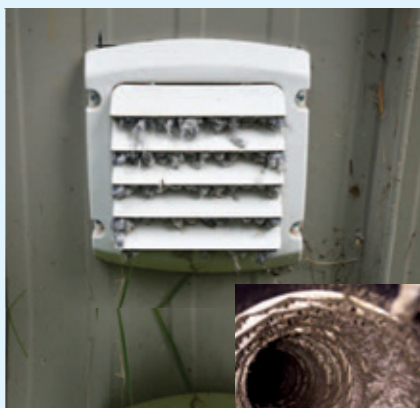
Conduits de sècheuses et plus !



Service complet sur unité
de climatisation mural



Service
complet
sur système
de ventilation



Nettoyage
de conduits
de sècheuses



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

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL

514 815.6102
www.nettoyagemaxiclean.ca

PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

Fabien Prud'Homme, É.A.
Président

514.844.4431 poste 25 fprudhomme@pmea.ca
514.946.7648 www.pmea.ca

88, rue Prince, bureau 201, Montréal (Qc) H3C 2M8



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Michel Levesque
Notaire

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

levesquenotaires.com

mlevesque@levesquenotaires.com

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

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

G.A.P.I. mmmeubles inc

Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

**Expert en Enveloppe du
Bâtiment**

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



Quant aux réparations majeures et au remplacement des parties communes à usage restreint, ces dépenses relèvent du fonds de prévoyance auquel tous les copropriétaires contribuent, en proportion de la valeur relative de leur fraction, sous réserve de ce qui suit.

LES CHARGES RELATIVES AUX RÉPARATIONS MAJEURES ET AU REMPLACEMENT DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

L'article 1064 C.c.Q. prévoit une seconde exception au principe général de répartition des charges communes. Elle concerne les réparations majeures et le remplacement des parties communes à usage restreint.

De manière générale, comme mentionné, les réparations majeures et le remplacement des parties communes relèvent du fonds de prévoyance. Or, l'article 1043 C.c.Q. énonce que les règles relatives aux parties communes s'appliquent également aux parties communes à usage restreint. En fait, la seule distinction à apporter provient du fait que l'usage de ces dernières est réservé à un seul ou à certains copropriétaires.

Ainsi, en principe, en cas de travaux majeurs ou de remplacement d'une partie commune à usage restreint, le syndicat puise dans le fonds de prévoyance. Cependant, le législateur a prévu, au second alinéa de l'article 1064 C.c.Q., que « la déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties. »

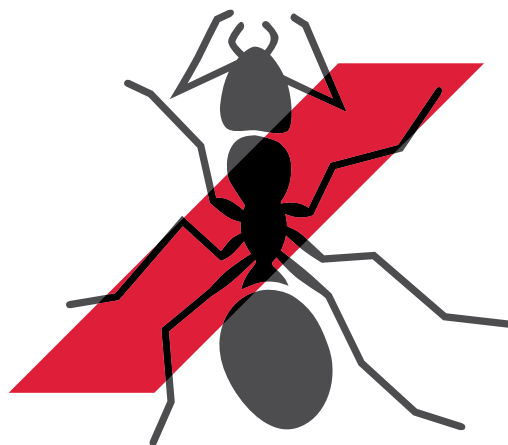
La déclaration de copropriété pourrait aussi prévoir qu'en cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, une contribution spéciale à ce fonds se ferait en suivant les mêmes règles de répartition que ci-dessus. Incidemment, rappelons que l'article 1072.1 C.c.Q. exige que le conseil d'administration consulte l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution aux charges communes.

En d'autres termes, la déclaration de copropriété pourrait prévoir, à titre d'exemple, qu'en présence de bornes de recharge pour véhicules électriques, qualifiées de parties communes à usage restreint, toutes les charges communes résultant du remplacement d'une telle borne seront assumées entièrement par le copropriétaire qui en a l'usage exclusif. À l'inverse, la déclaration de copropriété pourrait prévoir que ces charges communes soient réparties entre tous les copropriétaires en raison de la valeur ajoutée à l'ensemble ou de la correspondance avec la destination de l'immeuble. En somme, les nouvelles dispositions de l'article 1064 tel que modifié et entré en vigueur en 2020 offrent davantage de flexibilité aux copropriétaires pour prendre en assemblée les décisions qui répondent à leur vision et à leurs valeurs. □

**GARDONS
LA NATURE
DANS LA
NATURE.**

URGENCE

514 495-1000



**ABIOSPHÈRE
Arrelle**

EXTERMINATION

SERVICE PERSONNALISÉ • TRAVAIL GARANTI

3243, boul. Rosemont
Montréal, QC H1Y 1M8

514 495-1000

info@abiosphere.com

abiosphere.com

membre



10%
**de rabais
aux membres
du RGCCQ**

Partenariat

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

Soyez au-dessus de la mêlée!

Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits

En partenariat avec  **condolegal.com**



PEUT-ON REFUSER L'ENTREPRENEUR PROPOSÉ PAR L'ASSUREUR DU SYNDICAT?

par **Yves Joli-Coeur, Ad. E.**

Récemment, j'ai été interpellé par une situation qui soulève des questions importantes en matière d'assurance en copropriété divise. À la suite d'un sinistre causé par des pluies torrentielles, un copropriétaire a refusé que l'entrepreneur désigné par l'assureur intervienne dans sa partie privative, préférant engager son propre entrepreneur. Ce cas m'a amené à réfléchir sur plusieurs enjeux. Le copropriétaire peut-il refuser l'entrepreneur proposé par l'assureur ou le syndicat? Quelles sont les autres solutions possibles pour s'assurer que les travaux sont effectués correctement et dans les délais? Quels sont les droits et obligations du syndicat dans une telle situation?

Ces questions touchent directement les obligations légales et les pratiques à respecter lors de travaux de réhabilitation en copropriété, et méritent d'être explorées en profondeur pour bien comprendre les droits et responsabilités de chacun.

Lorsqu'un sinistre survient, le syndicat de copropriété joue un rôle clé dans la gestion des réparations et la relation avec l'assureur. Si un copropriétaire souhaite faire appel à son propre entrepreneur en construction, il est important de rappeler certaines obligations légales et pratiques qui s'appliquent dans ce contexte. En pareille circonstance, deux scénarios doivent être distingués : 1) le sinistre n'affecte que la partie privative du copropriétaire, ou 2) il touche à la fois les parties communes et privatives.

Si le sinistre n'affecte que la partie privative d'un copropriétaire, ce dernier peut choisir d'engager son propre entrepreneur pour effectuer les réparations. Cependant, le copropriétaire doit s'assurer que l'entrepreneur respecte les conditions imposées par l'assureur, notamment en termes de tarifs, de délais et de conformité. L'entrepreneur choisi doit, notamment, être titulaire d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Le copropriétaire doit fournir au syndicat et à son assureur les documents requis (factures, certificats de conformité) prouvant que les travaux ont été réalisés dans les normes. De plus, il doit se conformer aux règles, limitations ou interdictions énoncées dans le règlement de l'immeuble. Il est important de noter que ces travaux nécessitent souvent une autorisation préalable du conseil d'administration.

En parallèle, bien que le syndicat ne soit pas directement impliqué dans ces réparations, il doit s'assurer que les travaux n'affectent pas l'intégrité des parties communes, surtout si des éléments structurels comme les murs ou les systèmes collectifs sont concernés.

Il est important de rappeler que, tant que l'assureur n'aura pas reçu la preuve que les travaux ont été correctement exécutés, il n'indemniserait le syndicat qu'à la valeur dépréciée. Ce n'est qu'après la complète exécution des travaux que l'assureur verserait la différence entre la valeur dépréciée et la valeur de reconstruction, permettant au syndicat de remettre le montant au copropriétaire sinistré.

LE SINISTRE AFFECTE À LA FOIS LES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Lorsque le sinistre touche à la fois les parties communes et privatives, la situation est plus complexe et engage directement la responsabilité du syndicat de copropriété. En vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, le syndicat a pour mission de veiller à la conservation de l'immeuble, ce qui comprend l'entretien et la réparation des parties communes, telles que le gros œuvre. Cette responsabilité a été renforcée par le projet de loi 16, qui exige que le syndicat s'assure que les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble sont réalisés.

Dans ce cadre, le syndicat a l'obligation de garantir que les réparations respectent toutes les normes et pratiques en vigueur afin d'assurer une réhabilitation complète et adéquate de l'immeuble après un sinistre. Lorsqu'il s'agit des parties communes, le copropriétaire ne peut pas refuser l'intervention de l'entrepreneur désigné par l'assureur ou le syndicat, puisque ce dernier est légalement responsable de ces réparations. Il est donc essentiel que le syndicat contrôle ces travaux pour s'assurer de leur conformité.

Il est également fortement recommandé de faire appel à un seul entrepreneur pour l'ensemble des travaux, qu'ils concernent les parties communes ou privatives. Cela facilite la coordination, évite les retards et assure une qualité homogène dans l'exécution des réparations. Si le copropriétaire souhaite utiliser son propre entrepreneur pour les réparations de ses parties privatives, la gestion des travaux s'en trouve compliquée, en particulier lorsque les interventions tou-

chent également les parties communes de l'immeuble. Ces complications peuvent entraîner des retards, nuire à la qualité des réparations et causer des problèmes de conformité avec les exigences de l'assureur.

OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE À L'INTERVENTION DE L'ENTREPRENEUR DÉSIGNÉ

Lorsque les parties communes sont touchées par un sinistre, le copropriétaire ne peut refuser l'intervention de l'entrepreneur désigné par le syndicat sans un motif légitime. Si le copropriétaire persiste dans son refus, le syndicat a non seulement le droit, mais aussi l'obligation, d'intervenir pour garantir l'exécution des travaux, même sans l'accord du copropriétaire, afin d'assurer la réhabilitation de l'immeuble. L'article 1066 du *Code civil du Québec* énonce qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Si les réparations concernent des parties communes, comme une partie du gros œuvre, le refus du copropriétaire est d'autant plus injustifié.

Cette obligation ne s'applique pas seulement aux copropriétaires, mais aussi aux occupants et locataires. Il reste cependant à vérifier si les travaux à réaliser dans la partie privative du copropriétaire sont véritablement « nécessaires à la conservation de l'immeuble » ou relèvent des « travaux urgents », permettant de s'appuyer sur l'article 1066 C.c.Q. Il est également possible que certains travaux concernent des « améliorations apportées à l'unité par ce copropriétaire », en vertu de l'article 1073 du *Code civil du Québec*, pour lesquels le syndicat n'a pas d'obligation d'intervenir. Un examen plus approfondi serait donc nécessaire pour clarifier ces points. ▢



À RETENIR

Lorsqu'un sinistre n'affecte que la partie privative d'un copropriétaire, ce dernier peut choisir son entrepreneur. Cependant, il doit fournir à l'assureur et au syndicat les preuves de bonne exécution des travaux pour obtenir une indemnisation complète.

Si le sinistre touche à la fois les parties communes et privatives, le syndicat est responsable des réparations. Le copropriétaire ne peut pas refuser l'entrepreneur désigné pour les parties communes sans raison valable.

Lorsque les parties communes sont touchées par un sinistre, le syndicat doit assumer un rôle proactif en s'assurant que les travaux sont réalisés de manière uniforme, professionnelle et rapide. Dès lors, un copropriétaire ne peut pas s'opposer à l'intervention de l'entrepreneur désigné par le syndicat pour des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, même si les réparations se font dans sa partie privative.

PORTRAIT

Jean-Pierre Bouchard : une carrière consacrée à la copropriété et au service de la communauté

Originaire de l'Abitibi, Jean-Pierre Bouchard incarne l'exemple parfait de l'engagement au service de la communauté. Sa carrière, riche et diversifiée, reflète un parcours marqué par la rigueur, la générosité et la passion.

par **Caroline Martel**

Après plus de 30 ans à Revenu Canada, où il s'est spécialisé dans la conception de systèmes informatiques et la formation des utilisateurs, M. Bouchard a amorcé ce qu'il appelle sa « deuxième carrière », une aventure imprévue, mais marquante, dans l'univers de la gestion de copropriété.

C'est son rôle au sein de sa propre copropriété qui a éveillé son intérêt. D'abord membre, puis président de son syndicat, il découvre l'importance cruciale d'une gestion efficace pour garantir le bien-être et la pérennité des immeubles. Cette expérience l'amène à approfondir ses connaissances, fréquentant colloques et formations et s'adonnant à des lectures pour maîtriser un domaine complexe, mais essentiel.

En 2010, M. Bouchard a franchi une nouvelle étape en fondant Gestion Havre-Wakefield inc., une entreprise consacrée à la gestion de syndicats de copropriété et au conseil en autogestion. Par cette initiative, il cherche à rendre accessible une expertise souvent non disponible auprès des petites copropriétés. « Les syndicats, même modestes, méritent un encadrement professionnel. Il ne faut pas que leur petite taille les empêche de fonctionner efficacement », affirme-t-il.

UN ENGAGEMENT AU SEIN DU RGCQ

L'implication de M. Bouchard ne s'arrête pas à ses clients. Dès ses débuts, son désir d'apprendre l'a naturellement conduit à devenir membre du chapitre de l'Outaouais du RGCQ. En 2012, il se joint au conseil d'administration. Deux ans plus tard, il prend les rênes en devenant président de ce chapitre, une responsabilité qu'il assumera pendant une décennie. Dans cette fonction, il siège également au conseil d'administration provincial du RGCQ, où il est un acteur important dans la défense et l'évolution des droits des copropriétaires québécois. Sous sa présidence, le chapitre connaît une croissance impressionnante, passant de 40 membres à près de 200. Il contribue également à la réforme majeure du RGCQ provincial,



visant à renforcer les structures organisationnelles et à équilibrer la représentation des trois chapitres régionaux.

« C'est une grande fierté de voir la solidité des structures que nous avons mises en place. Nous avons travaillé dur pour garantir que chaque chapitre a sa place et ses ressources. Ces réformes étaient nécessaires pour l'avenir de l'organisation », explique-t-il avec conviction.

LA LOI 16 : UN MOMENT CLÉ

Parmi ses contributions marquantes, Jean-Pierre Bouchard a joué un rôle déterminant dans les discussions entourant le projet de loi n° 16, adopté en 2019, qui a modernisé certains aspects de la copropriété au Québec. Pour M. Bouchard, cette loi représente une avancée significative, bien qu'imparfaite, et il reste réaliste quant aux défis qui perdurent. « Nous avons fait des progrès, mais la route est encore longue. Une meilleure qualité de construction, des lois adaptées, et une régie pour régler les litiges de manière efficace sont indispensables. Nous devons continuer à pousser pour des réformes plus ambitieuses », précise-t-il.

Son implication ne se limite pas à la sphère législative. Reconnu pour ses connaissances approfondies, M. Bouchard a généreusement donné de nombreuses formations et a animé des conférences à travers le Québec, abordant des sujets allant des règles des assemblées générales aux crédits d'impôt pour le maintien à domicile, en passant par les astuces pour simplifier la gestion des petits syndicats. Sa philosophie repose sur un principe simple : dispenser son savoir pour autonomiser les autres. « Je crois fermement que chaque administrateur doit comprendre les bases. La gestion de copropriété, c'est bien plus que des chiffres; c'est un véritable service à la communauté », souligne-t-il.

UNE RÉALITÉ COMPLEXE

Malgré les progrès, Jean-Pierre Bouchard reste conscient des nombreux défis auxquels fait face le monde de la copropriété, dont les plus urgents selon lui sont la professionnalisation du gestionnaire externe, la formation obligatoire des administrateurs, la faible qualité de construction de certains immeubles, et la difficulté de mobiliser des copropriétaires souvent peu impliqués. « Aujourd'hui, beaucoup de nouveaux acheteurs voient leur condo comme un tout-inclus. Ils veulent tout, sans effort, et cela complique énormément la gestion. Les syndicats peinent

à recruter des administrateurs prêts à s'engager », observe-t-il.

L'un des points qui le préoccupe particulièrement est l'absence d'un tribunal spécialisé pour régler rapidement et à moindre coût les litiges en copropriété. Il cite en exemple l'Ontario, où une régie efficace facilite la résolution des conflits. « Ici, les recours sont longs, coûteux et inefficaces. Sans un tel mécanisme, nous continuerons à voir des syndicats dans des situations intenable », déplore-t-il.

UNE RETRAITE BIEN MÉRITÉE

Après plus d'une décennie de service intense, M. Bouchard a récemment annoncé qu'il quittait ses fonctions au RGCCQ, marquant la fin d'un chapitre important de sa vie. Il quitte avec le sentiment du devoir accompli, mais aussi avec une gratitude immense envers ses collègues et partenaires. « Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont accompagné, qu'il s'agisse des membres des conseils d'administration locaux ou des experts comme Yves Joli-Coeur et Michel Paradis. Sans eux, rien de tout cela n'aurait été possible », insiste-t-il.

Avec 71 années bien remplies, il se prépare désormais à une nouvelle aventure : profiter de sa famille et de sa passion pour les voyages. « C'était une aventure extraordinaire, mais il est temps pour moi de passer à un autre cha-

pitre », avance-t-il avec sérénité. Ayant déjà visité une centaine de pays, il prévoit d'explorer davantage, comme partir à la découverte de l'Afrique en janvier 2025. « C'est une façon de me recentrer, de découvrir d'autres horizons tout en laissant derrière moi un héritage qui, je l'espère, continuera à servir la communauté », confie-t-il.

UN MESSAGE POUR LA RELÈVE

Pour Jean-Pierre Bouchard, le message qu'il souhaite laisser aux copropriétaires est clair : l'importance de l'implication. « Investir dans un condo, c'est investir dans un bien collectif. Il faut s'occuper de ses affaires, poser des questions, s'engager. Si chacun y met du sien, la copropriété peut devenir un véritable levier de développement communautaire et urbain », conclut-il avec sagesse.

Avec son départ, Jean-Pierre Bouchard tourne la page sur une carrière exceptionnelle. Son parcours inspire non seulement par ses réalisations, mais aussi par les valeurs d'intégrité, de compétence et de service qu'il a incarnées tout au long de sa vie : un modèle pour les générations futures, un héritage inestimable dans le monde de la copropriété empreint de rigueur et un engagement inlassable envers la communauté. □



Détection d'infiltration d'eau

L'avantage Infiltration Montréal - Votre problème réglé rapidement



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



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



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

NOUVEAUTÉ PROGRAMME D'INSPECTION PRÉVENTIF AUX DÉGÂTS D'EAU VIGILO

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



Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété

Pour ce qui touche à la copropriété au Québec, mieux vaut se fier à de vrais experts. Le RGCQ a rassemblé 13 conseillers et conseillères d'expérience dont la mission est de répondre aux questions des membres – sans frais. Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées et les réponses de notre équipe.



Jacques Marcotte
Conseiller info-gestion
depuis 2014

Expérience : Président-fondateur de la firme de gestion Condo Groupe Conseil SENC. Président de Gestion Jacques Marcotte inc. (société de portefeuille). Président de Finance HWY inc. (société de financement). Président-fondateur des Entreprises Galenica inc. (domaine médical). Avocat, membre du Barreau du Québec jusqu'en 2017.

Formation : Diplômé en droit de l'Université Laval. Doctorat en administration (D. Sc. Adm.) de HEC Montréal. Baccalauréat et études supérieures en pharmacologie (doctorat en pharmacologie).

Implication : Conseiller info-gestion et panéliste au RGCQ depuis plus de neuf ans. Ex-membre du conseil d'administration de l'ancienne Fondation Diane Hébert.

LE NON-RESPECT DES RÈGLEMENTS : L'IMPORTANCE DE LA CLAUSE PÉNALE

Tout syndicat peut un jour ou l'autre être confronté au non-respect d'un règlement de la copropriété par un copropriétaire, un locataire ou un occupant qui, par exemple, ne respecte pas le règlement sur les animaux domestiques ou sur l'usage du tabac, encombre les espaces communs, ne déneige pas son balcon l'hiver, effectue des travaux non conformes au règlement de l'immeuble, ou encore est la cause d'une nuisance sonore. Bref,

il peut s'agir de toute violation aux règlements contenus dans la déclaration de copropriété. Il incombe au conseil d'administration de la faire respecter afin d'assurer un climat harmonieux et d'éviter tout préjudice aux autres copropriétaires.

Une manière pour les syndicats de copropriété de s'assurer de pouvoir agir rapidement, efficacement et équitablement à cette fin est d'inclure une clause pénale à la déclaration de copropriété. En effet, à défaut d'avoir une clause pénale dûment adoptée par une assemblée des copropriétaires, les administrateurs ne peuvent intervenir au-delà des communications d'avertissement d'usage effectuées, sinon par le recours à la mise en demeure et à l'injonction, ce qui représente des délais et des coûts importants.

QU'EST-CE QU'UNE CLAUSE PÉNALE?

Prévue par le *Code civil du Québec* (art. 1622 à 1625), la clause pénale est une clause de la déclaration de copropriété qui prévoit explicitement une pénalité que le syndicat de copropriétaires peut réclamer à un copropriétaire, locataire ou occupant en cas de non-respect des règles. Ces frais servent à encourager le respect des règles et à dissuader toute récidive. Les sommes versées par la personne fautive résultant de l'application de la clause pénale ne sont pas des charges communes et ne peuvent en aucun cas être transformées comme telles, ce qui signifie que le recouvrement par hypothèque légale n'est pas possible.

Cette clause peut aussi obliger le copropriétaire fautif à payer les frais d'avocat du syndicat, tant que ces frais sont raisonnables. Le tribunal peut par ailleurs réduire le montant de l'amende s'il est jugé excessif.

Attention! L'article 30 du projet de loi 16 entré en vigueur le 10 janvier 2020 a modifié le *Code civil du Québec* pour que toutes les clauses pénales liées aux infractions à la déclaration de copropriété fassent maintenant partie de l'acte constitutif de la copropriété (première partie de la déclaration de copropriété); les clauses pénales incluses dans le règlement de l'immeuble avant le 10 janvier 2020 sont désormais considérées comme faisant partie de cet acte. Ainsi, toute décision pour ajouter ou modifier une clause pénale dans la déclaration de copropriété doit être approuvée par l'assemblée des copropriétaires selon l'article 1097 du *Code civil du Québec* (soit une majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés), puis notariée et publiée auprès de l'ensemble des copropriétaires.

Bon à savoir. Les clauses pénales doivent être bien rédigées pour être valides et reconnues par les tribunaux. Le RGCQ propose un modèle de clause pénale à ses membres dans la Trousse à outils du site web. Connectez-vous pour la télécharger gratuitement.

➔ rgcq.org/centre-de-documentation

Par l'application de la clause pénale, les administrateurs peuvent ainsi aviser tout copropriétaire fautif de remédier à l'infraction précisée et exiger la correction de la faute dans un délai stipulé. Lors de la rédaction de la clause pénale, plusieurs options de gradation des pénalités sont à considérer, comme un préavis sans pénalité, un premier avis avec ou sans pénalités stipulées, des pénalités majorées ou cumulatives si l'infraction se poursuit, etc.

Les pénalités sont imputables au copropriétaire, qui demeure responsable de son locataire ou occupant et du respect de la déclaration de copropriété par ce dernier. Or, elles ne sont pas considérées comme des charges communes; elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'une inscription en hypothèque légale, mais pourraient faire l'objet d'une réclamation auprès de la Cour des petites créances. Autre protection pour les syndicats : ceux-ci ont la possibilité de réclamer tous les frais et honoraires extrajudiciaires engagés pour faire respecter la déclaration de copropriété, tant que la décision est favorable au syndicat, que ce soit une action judiciaire intentée par un copropriétaire récalcitrant contre le syndicat de copropriétaires ou par le syndicat qui peine à obtenir réparation.

En somme, la clause pénale se révèle une protection supplémentaire, un outil de choix, que tous les syndicats de copropriétés devraient inclure à leur acte constitutif (première partie de la déclaration de copropriété) afin de défendre leurs intérêts et ceux de l'ensemble de la communauté des copropriétaires. ▣



Hubert Miron
Conseiller info-gestion
depuis 2020

Expérience : Administrateur et gestionnaire de syndicats de copropriétés depuis 12 ans. Conseiller en relations du travail pendant 35 ans dans la fonction publique québécoise.

Formation : Baccalauréat en relations industrielles (B. Sc.) de l'Université de Montréal. Attestation en gestion de copropriété de l'ESG UQAM.

Implication : Conférencier et panéliste pour le RGCQ.

LE FONDS DE PRÉVOYANCE... AU-DELÀ DE LA LOI!

Depuis plusieurs mois, c'est le sujet qui revient le plus souvent le lundi matin, lors de mes prestations de services à titre de conseiller info-gestion.



Votre solution en gestion immobilière.

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

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

IMMOPLEX
Gestion de copropriété, locatif, commercial

DEPUIS 2005



PLANIBATIMAT
A PASSION DU BÂTIMENT

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

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

**PROFITEZ
D'UN RABAIS
de 5 % à 10 %**
sur nos services
d'étude de fond de prévoyance
et carnet d'entretien
ou inspection thermographique
en mentionnant le RGCQ.

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

**RGCQ****Info-gestion****Simon Beauchemin**B.A.A., É.A., Associé
sbeauchemin@pcgcarmon.comT 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.92711350 RUE MAZURETTE,
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2
www.pcgcarmon.com**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**● Bureau 450.635.9082
● Télécopieur 450.396.9082
● Courriel info@tapama.ca3472 Des Fadets
Longueuil (St-Hubert) (Qc)
J3Y 0H3- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l'actif
- Carnet d'entretien**COSSETTE & TOUCHETTE inc.**
5170, rue de Verdun
Montréal (Québec) H4G 1N6
Tél. : 514 v519-1573
info@cossettetouchette.com

cossettetouchette.com

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

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

Le sujet suscite les mêmes réactions chez les copropriétaires et les administrateurs :

- Est-ce vraiment obligatoire?
- Pourquoi mettre autant d'argent dans ce fonds?
- On est une petite copropriété, on s'arrange toujours à l'amiable, ce n'est pas nécessaire pour nous.
- Les coûts de nos frais de condo n'auront plus d'allure à cause du fonds de prévoyance.
- Et j'en passe...

Eh oui, il y a la loi. Mais il y a plus. Fonds de **prévoyance**, le nom le dit : *des copropriétaires mettent de l'argent de côté en prévision de travaux importants (majeurs) et de remplacement des parties communes de leur immeuble.*

Oui, le toit, les murs, les portes et fenêtres, la structure du bâtiment, les systèmes électriques, de plomberie et de chauffage, et tout le reste, auront besoin au cours des ans de travaux majeurs et, ultimement, d'être remplacés. Tous ces éléments appartiennent à la collectivité des copropriétaires qui contribuent au fonds de prévoyance par des quotes-parts déterminées selon la valeur relative de la fraction de chacun. La gestion des fonds et des travaux relève ensuite du syndicat de copropriété, au nom de l'ensemble des copropriétaires.

Prenons l'exemple d'un toit qui aurait une durée de vie d'environ 25 ans. Pourquoi un copropriétaire qui l'a utilisé pendant 20 ans laisserait-il la charge de payer son remplacement au copropriétaire suivant, qui en aurait bénéficié pendant seulement cinq ans?

C'est justement l'objectif du fonds de prévoyance : veiller à ce que tous partagent équitablement les dépenses qui ne surviendront que plus tard, pour assurer la pérennité de l'immeuble. Il s'agit d'une des principales obligations des administrateurs et la mission même du syndicat de copropriété.

D'ailleurs, c'est une question de principe : c'est ça l'équité intergénérationnelle. Lorsqu'on passe au suivant, il est assuré que TOUS ont contribué de façon juste à l'entretien, au maintien, aux réparations majeures et au remplacement de toutes les parties communes de l'immeuble.

Soyons *prévoyants* en misant sur le fonds de *prévoyance*!

En profondeur. Ne manquez pas de lire le dossier sur la Loi 16 dans cette édition. Conservez-la précieusement pour vous y référer ou ajoutez à vos favoris la section *Condoliation* du site web du RGCQ : rgcq.org/condoliation

Bon à savoir. Le RGCQ offre plusieurs formations sur les nouvelles dispositions de la loi 16 prévues par règlement et dont la mise en œuvre est attendue pour 2025. Pour ne rien manquer :

- Abonnez-vous à l'infolettre : rgcq.org/infolettre
- Consultez le calendrier des événements dans le magazine *Condoliation* et visitez régulièrement la page du calendrier des activités en ligne et en personne :

➔ rgcq.org/activites-et-formations



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

Les 25 ans du RGCQ fêtés en grand!

Le RGCQ est au cœur de la vie en copropriété au Québec, soutenant et guidant administrateurs et administratrices, copropriétaires et gestionnaires dans leurs défis quotidiens. Depuis 25 ans, le RGCQ rassemble, forme et informe tous les acteurs du milieu, en faisant LA référence en copropriété au Québec.



L'événement a rayonné de l'Assemblée nationale à Montréal.



Cette année, le Regroupement a marqué cet anniversaire par une série d'événements, d'initiatives et de souvenirs qui reflètent son parcours impressionnant et ses ambitions inspirantes.

LE RGCQ SOULIGNE 25 ANS D'ENGAGEMENT À L'ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

Le 19 septembre dernier, en plein cœur du plus haut lieu décisionnel du Québec, une soirée festive et gourmande animée par Yves Desgagnés a célébré un quart de siècle de travail acharné, de contributions significatives et d'accomplissements – au service des copropriétés du Québec.

Rassemblés au réputé restaurant Le Parlementaire, 120 convives représentant toutes les parties prenantes du milieu de la copropriété ont eu le plaisir d'entendre quelques allocutions de marque, dont celles du président et cofondateur du RGCQ, et président du chapitre de Montréal, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, ainsi que des présidents des

chapitres de l'Outaouais, Jean-Pierre Bouchard, et de Québec, l'avocat émérite Michel Paradis. Par intervention vidéo, les ministres Andrée Laforest (Affaires municipales) et France-Élaine Duranceau (Habitation) ont tenu à souligner l'importance du RGCQ dans le paysage québécois.

UNE JOURNÉE MARQUANTE POUR MONTRÉAL : CONSULTATION, ÉCHANGES ET COCKTAIL FESTIF

Le 4 octobre dernier, au Château Royal à Laval, plus de 210 personnes, membres et non membres, se sont donné rendez-vous pour une

journée d'échanges et de fête. À Gatineau, c'est le 5 novembre que près de 100 personnes se sont réunies dans le même esprit.

La journée a débuté par un colloque sur le projet de règlement découlant du projet de loi 16 avec pour thème « Votre voix compte ». Le RGCQ a organisé une activité favorisant à la fois la transmission d'information, les échanges constructifs et la prise de parole des membres afin de recueillir les commentaires des participants. Se faisant, il pourra s'appuyer sur la voix de ses membres pour formuler des revendications ancrées dans les besoins du milieu. Le colloque a ainsi abordé les trois aspects fondamentaux de la réglementation proposée par le gouvernement :

1. **Le carnet d'entretien** : son importance intrinsèque et celle de sa révision;
2. **L'étude du fonds de prévoyance**;
3. **La gestion de la conformité** : l'attestation du syndicat lors de la vente d'une fraction de copropriété, le dépôt en fidéicommis de l'acompte, les dispositions transitoires et leur entrée en vigueur.

Chaque chapitre a apporté sa touche à cette journée enrichissante.

- À Montréal, en plus des nombreux panélistes de qualité et de renom ainsi que des kiosques animés par les partenaires et membres corporatifs du RGCQ, des séances de consultations juridiques gratuites, gracieuseté de Dunton Rainville, Zeppettini Avocats et LJ T Papineau, ont permis à de nombreux membres d'obtenir des réponses et des pistes d'action pour résoudre des problèmes précis.
- À Gatineau, un panel d'experts composé s'est consacré à répondre à de nombreuses questions des membres. Michel Paradis, avocat émérite associé chez TCJ Avocats et membre du conseil d'administration du RGCQ - national et chapitre de Québec, Jonas Depatie, cofondateur de Depatie Beauchemin Consultants et associé chez Hoodi.ai, ainsi que Jean-Pierre Bouchard, président du conseil d'administration du RGCQ - chapitre de l'Outaouais ont fait profiter les participants de leur expertise et leur expérience.

Malgré le caractère éminemment terre à terre des discussions, l'ambiance était à la fête qui s'annonçait en soirée. En effet, le cocktail festif soulignant les 25 ans du RGCQ a permis aux membres, partenaires et collaborateurs présents de raconter et de mettre en commun leur histoire avec le Regroupement pour imaginer l'avenir ensemble.

Au cours de la soirée dans la région métropolitaine, le RGCQ a procédé à son Grand tirage anniversaire, auquel plus de 300 personnes ont participé! Cadeaux, adhésions gratuites ou à prix réduit et quelques surprises ont fait beaucoup sourire. En Outaouais, ce fut



*L'événement
a rayonné jusqu'à
Gatineau.*



l'occasion de souligner le départ de M. Bouchard après 14 années de loyaux services au sein du RGCQ.

Le RGCQ tient à remercier chaleureusement ses partenaires et commanditaires qui ont rendu possibles tous ces événements.

« C'est avec vous que nous souhaitons envisager les années à venir, penser nos prochaines actions et réalisations et poursuivre notre mission : soutenir une gestion saine, responsable et éthique en copropriété et faire évoluer les règles dans ce domaine afin d'en assurer la pérennité et la qualité. »

– L'équipe du RGCQ

En rappel! Vivez ou revivez les moments forts des événements anniversaires en visitant la page spéciale consacrée aux 25 ans du RGCQ.

🔗 rgcq.org/le-rgcq-a-25-ans 📄

SoluBéton

Imperméabilisation – Réparation – Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

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

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

La densité : un atout pour le bien-être et le développement des communautés



par **Valéry Couture**,
administratrice, RGCQ - chapitre de Montréal

C'est lors d'une promenade automnale dans les rues animées de Paris que j'y ai remarqué certains des nombreux avantages qu'offre la vie en copropriété. Flânant au cœur des quartiers historiques, j'ai été frappée par la beauté et la vitalité de ces milieux denses. Les immeubles haussmanniens, les petites rues pavées, les cafés animés... Tout concourait à créer une atmosphère unique où il fait bon vivre.

De retour à Montréal, je me suis rendu compte que notre ville, bien que dotée d'une identité propre, partage avec Paris de nombreux atouts en matière de densité urbaine. Nos quartiers centraux regorgent d'édifices architecturaux remarquables, notre réseau de transport en commun, notamment le métro, est performant, et l'offre de commerces et de services de proximité est très diversifiée. C'est également le cas dans les plus petites villes au Québec où l'on retrouve des copropriétés. La densité permettra aussi aux Québécois de traverser la crise du logement qui s'éternise.

Ces observations m'ont confortée dans l'idée que la densité urbaine, lorsqu'elle est bien pensée, bien bâtie et bien gérée, peut offrir un cadre de vie exceptionnel. En effet, la densité favorise les interactions sociales, encourage un mode de vie plus actif et sain, préserve l'environnement et stimule l'économie locale. C'est alors un atout majeur pour le développement des individus et des communautés!

- **Favoriser les interactions sociales** : La proximité des voisins crée des liens plus étroits et favorise un sentiment d'appartenance à une communauté. Les espaces communs, tels que les parcs, les terrasses ou les salles de jeux, offrent de nombreuses occasions de se rencontrer et de partager des moments agréables.
- **Soutenir un mode de vie plus actif et sain** : La densité urbaine encourage les déplacements à pied, à vélo ou en transports en commun, réduisant ainsi notre dépendance à l'automobile et favorisant une meilleure santé physique. De plus, l'accès à une variété de services et d'activités à proximité facilite l'adoption de saines habitudes de vie.
- **Préserver l'environnement** : En freinant l'étalement urbain, la densité permet de préserver les espaces naturels et de diminuer notre empreinte écologique. Elle favorise également l'optimisation des infrastructures et des services, ce qui est bénéfique pour tous.
- **Stimuler l'économie locale** : Les quartiers denses sont souvent plus dynamiques sur le plan économique, offrant une plus grande diversité de commerces et de services. Cela profite à la fois aux résidents et aux entreprises locales.

En somme, la densité urbaine, lorsqu'elle est bien pensée, peut créer des milieux de vie à la fois agréables et durables. Mon expérience de présidente d'une firme de gestion professionnelle de copropriété et d'administratrice du RGCQ me convainquent que la copropriété peut - et doit - être un levier puissant pour améliorer la qualité de vie des Québécois.

En simplifiant les procédures, en favorisant les échanges entre les copropriétaires et en mettant en valeur les avantages de la vie en communauté, nous pouvons créer des milieux de vie où il fait bon vivre. Pour toutes ces raisons, la densification intelligente par la création de copropriétés dynamiques représente un avenir prometteur pour nos villes québécoises. 



David Ménassé, Adm.A
Président

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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

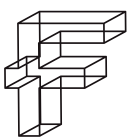
[F I S E T l é g a l]

cabinet d'avocats et de notaires



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

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



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

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

Cinq conseils fondamentaux qu'il est bon de se rappeler



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

Au lendemain de la publication par le gouvernement du projet de règlement qui donne suite au projet de loi 16 de 2020, les syndicats de copropriétés doivent retourner au plus tôt à leur table de travail.

L'obligation universelle pour tous les syndicats (même de deux unités, les initiaux comme les concomitants, les verticaux comme les horizontaux) de faire préparer un carnet d'entretien et un fonds de prévoyance par des professionnels nécessitera manifestement une mobilisation des administrateurs et des gestionnaires. Les renseignements exigés pour mettre en place ces outils, de même que la gestion et les mises à jour perpétuelles qu'ils requièrent, engageront un investissement en temps des administrateurs et en argent des copropriétaires – bien plus encore que les copropriétés ne l'avaient vraiment envisagé auparavant.

Les administrateurs doivent déjà se préparer à gérer l'attestation de leur syndicat sur l'état de la copropriété (article 1068.1 du *Code civil du Québec*), selon le contenu envisagé actuellement par le gouvernement dans son projet de règlement. Ce document exigera que le syndicat divulgue aux promettants-acheteurs des unités un portrait complet de la situation de la copropriété : sa situation financière réelle, la situation de ses différents fonds, la liste de ses sinistres et des réclamations d'assurances, ainsi que la liste de ses travaux majeurs des cinq dernières années et celle des travaux majeurs prévus dans les dix prochaines années.

Ces informations données à des copropriétaires en devenir risquent d'engager la responsabilité des conseils d'administration, si le portrait exposé du syndicat n'est pas parfaitement conforme à la réalité. Les administrateurs seront partagés entre leur crainte de nuire à la vente des unités par l'exagération des problèmes et celle de poursuite des acheteurs en raison de la minimisation de ceux-ci. La création et la mise à jour de cette attestation constitueront un défi important des administrateurs et des gestionnaires au cours des prochaines années.

Bien que ces nouvelles obligations imminentes puissent faire peur, nous devons plutôt en voir les avantages : les syndicats devront tous mettre en place une saine gestion de leur immeuble, conforme à leur déclaration de copropriété, au bénéfice de l'ensemble de leurs copropriétaires. Les vendeurs et les acheteurs auront de meilleures informations sur la base desquelles traiter. La réputation des copropriétés divisées dans le milieu immobilier, actuellement mise à mal, sera réhabilitée, à moyen terme, par la distinction qui se fera d'abord entre les bonnes et les moins bonnes copropriétés, qui s'atténuera ensuite au fur et à mesure que les moins bonnes feront les efforts pour relever leur mode de gestion. Tous en bénéficieront à long terme. 



**VALEUR ASSURABLE
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
ET CARNET D'ENTRETIEN**

LAVAL - VILLE DE QUÉBEC

Sans frais 1 833 338-9710

info@gmaconsultants.ca
www.gmaconsultants.ca

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

info@gestiondelacapitale.com
www.gestiondelacapitale.com

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

Les 100 ans de la *Loi relative aux constituts*

Vous me pardonnerez cette digression aux sujets habituels traitant de la copropriété, mais je ne pouvais passer sous silence le fait que cette année marque le centenaire de l'adoption par l'Assemblée législative du Québec* de la *Loi relative aux constituts*. Sanctionnée le 15 mars 1924, cette loi devait, en principe, mettre fin à une pratique abusive en usage depuis des décennies dans les quartiers ouvriers de l'ancienne cité de Hull. Ce pan de notre histoire locale a laissé des traces encore bien visibles aujourd'hui – un quartier entier!

À cette époque, la presque totalité du territoire de la cité de Hull appartenait à une poignée de propriétaires fonciers, riches, puissants et extrêmement réfractaires à se départir ne serait-ce que d'une parcelle de leurs nombreux terrains. Ils préféraient les louer en recourant à une forme particulière du bail à rente connue sous le nom de « constitut ». Aux termes de ce contrat d'une durée de cinq ans, le bailleur louait son terrain à un locataire moyennant un loyer annuel appelé « constitut ». Le locataire pouvait y construire, à ses frais, une maison ou un bâtiment. Il en devenait le propriétaire, mais sans détenir de titre officiel. Lors du renouvellement du bail, le propriétaire du terrain, afin d'accroître sa marge de profit, augmentait arbitrairement le coût de location. Cette augmentation, jumelée à une conjoncture économique difficile, plaçait le locataire dans une situation financière précaire. Le locataire qui n'avait plus les moyens ou qui manquait à ses obligations se voyait contraint de quitter les lieux et d'y laisser sa maison.

Exaspérés par cet état d'asservissement, les locataires mirent sur pied un Comité du constitut. À la suite de pressions exercées auprès des instances gouvernementales, le premier ministre Louis-Alexandre Taschereau chargea la Commission des services publics de s'enquérir de l'état de la situation. L'enquête révéla que 1334 familles, soit environ le tiers des résidents, étaient soumises à ce régime qui confinait non seulement la population dans un rôle d'éternels locataires, mais nuisait considérablement au développement économique de la ville. Par conséquent, le gouvernement présenta le 8 février 1924 le *bill* n° 175, *Loi relative aux constituts et au régime de tenure dans la cité de Hull*. Essentiellement, cette loi prévoyait qu'un locataire ayant construit une maison lui servant de logement ou d'établissement commercial puisse forcer le propriétaire à lui vendre le terrain.

Quoique la loi fut accueillie avec un certain enthousiasme à l'époque, force est de constater qu'en raison du contexte économique, très peu de locataires ont pu se prévaloir de ces dispositions.



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

D'ailleurs, le législateur a dû modifier à plusieurs reprises la longueur du délai accordé aux locataires pour exercer leur droit d'acquisition. Le dernier amendement reportait le délai à l'année 1964, soit 40 ans après l'instauration de la loi! À la suite de l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec* en 1994, la *Loi sur les constituts* fut abrogée et les constructions immobilières visées par l'ancienne loi sont dorénavant considérées comme des « propriétés superficielles », ce qui signifie que la propriété de l'immeuble et la propriété de la terre sur laquelle il sied, le tréfonds, sont reconnus comme étant deux lots distincts.

Les impacts architecturaux de ce régime foncier distinguent le paysage urbain du Vieux-Hull. Saviez-vous que certains propriétaires utilisaient une astuce afin de maximiser leurs revenus de location? Celle-ci consistait à doubler la superficie habitable de leur propriété en réduisant de moitié la largeur des lots des 66 pieds habituels à seulement 33 pieds. C'est ce qui explique l'étroitesse des terrains et la forme allongée des maisons dont la façade à pignon donnait sur la rue. Ces constructions entièrement en bois ont été surnommées à juste titre « maisons allumettes » en raison du risque élevé d'incendie. ▢

* « Assemblée législative » est le nom désignant la Chambre élue du Parlement de Québec de 1867 à 1968. C'est le 31 décembre 1968 qu'elle devient l'« Assemblée nationale » grâce à l'entrée en vigueur de la *Loi concernant le Conseil législatif*.



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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

Soucieux d'offrir des services qui répondent à vos besoins, le RGCQ conçoit, produit et propose chaque année plus de 50 formations sur des sujets techniques, juridiques, administratifs, et plus encore. Ces formations sont destinées aux copropriétaires qui veulent parfaire leurs connaissances et s'outiller pour une saine gestion de leurs actifs – membres ou non du RGCQ.

Nos activités et formations à venir | janvier à juin 2025

Pour partir la nouvelle année du bon pied, découvrez la programmation des prochains mois ici.
Consultez tous les détails des activités de formation et de réseautage du RGCQ et inscrivez-vous en ligne!
<https://rgcq.org/activites-et-formations>

Date	Chapitre	Activité	Sujet	Participation
14 janvier	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété : Les copropriétés horizontales	En ligne
21 janvier	Provincial	Webinaire	Gestion des décès en copropriété	En ligne
28 janvier	Provincial	Webinaire	Les crédits d'impôt	En ligne
4 février	Provincial	Conférence	Déclaration de revenus et fin d'année financière	En ligne
18 février	Provincial	Webinaire	Déclaration de copropriété : Quand est-ce qu'une mise à jour doit être effectuée?	En ligne
24 février	Gatineau	Conférence	Conférence-cocktail Gatineau - Vices de construction ou malfaçons : Solutions et bonnes pratiques pour y faire face	En personne
25 février	Provincial	Webinaire	Gestion des sinistres liés à l'eau : Contamination et amiante	En ligne
4 mars	Provincial	Webinaire	Conférence-cocktail Montréal - Vices de construction ou malfaçons : Solutions et bonnes pratiques pour y faire face	En ligne
16 mars	Québec	Conférence	Conférence Québec : Les bornes de recharges	En ligne
18 mars	Montréal	Conférence	Vitrine sur la copropriété : Gérer efficacement les maisons de ville en copropriété	En personne
25 mars	Provincial	Webinaire	Info-condo Les 10 règles d'or pour protéger vos renseignements personnels	En ligne
1 ^{er} avril	Provincial	Webinaire	Vitrine sur la copropriété : <i>Snowbirds</i> , anticipez les absences!	En ligne
8 avril	Provincial	Webinaire	Aider les personnes en perte d'autonomie : Les solutions pour votre copropriété	En ligne
24 avril	Provincial	Webinaire	SOS petites copropriétés - Nos experts répondent à vos interrogations!	En ligne
30 avril	Québec	Conférence-cocktail	Vices de construction ou malfaçons : Solutions et bonnes pratiques pour y faire face	En personne
6 mai	Provincial	Conférence	Vitrine sur la copropriété : Gestion des espaces extérieurs - balcons et terrasse	En ligne
15 mai	Montréal	Apéro-Condo	Apéro-Condo Montréal	En personne
17 mai	Gatineau	Conférence	Les spécificités de la copropriété en Outaouais	En personne
22 mai	Provincial	Webinaire	Les bornes de recharge : Faites le point sur les dernières innovations et pratiques	En ligne
3 juin	Provincial	Webinaire	Protégez votre bâtiment, préservez votre investissement : Les clés du succès	En ligne
10 juin	Provincial	Webinaire	Efficacité énergétique des bâtiments : France vs Québec	En ligne

On change le monde un syndicat à la fois

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

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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

www.condostrategis.ca



Stratégis

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

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

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

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

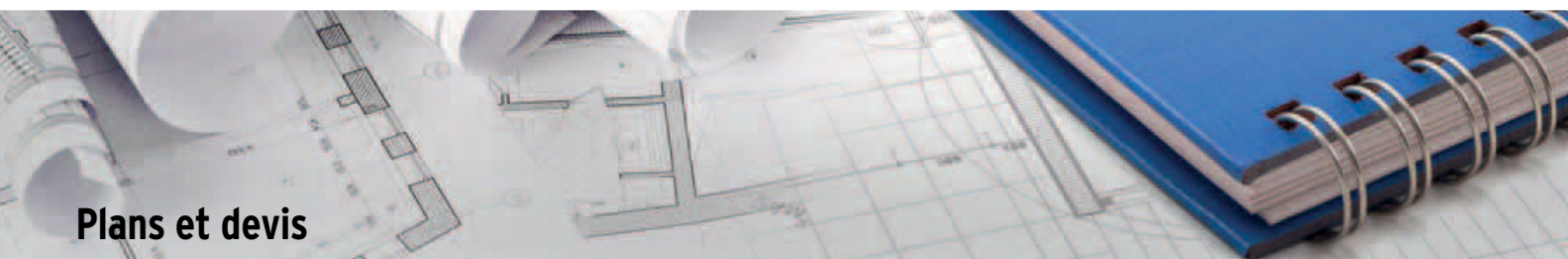
RBQ : 8203 2476-53



Le nom **associé** à la copropriété

Notre mission

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



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

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

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