

# Condoliation

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

Vol. 22 | N°1 | AVRIL 2021



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

**LES DAUPHINS-SUR-LE-PARC**  
ÉLÉGANCE  
ARCHITECTURALE SUR  
FOND D'HISTOIRE

**ACCÈS À LA JUSTICE**  
À QUAND UN TRIBUNAL  
DE LA COPROPRIÉTÉ  
AU QUÉBEC?

**RECONNAÎTRE**  
UN VICE CACHÉ

**VOTRE**  
COPROPRIÉTÉ  
EST-ELLE  
TAXABLE?



9 780571 230457 4,95 \$

ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***   
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

[info@desjardinsalarmes.qc.ca](mailto:info@desjardinsalarmes.qc.ca)

RBQ 2733-8649-71



## Info RGCQ

29 Info-RGCQ

30 La boîte aux questions

33 RGCQ région de Montréal

34 RGCQ région de Québec

36 RGCQ région de Gatineau

4 Éditorial

6 Billet

8 **Dossier accès à la justice**

**Prêt pour un tribunal de la copropriété?**

En novembre 2017, l'Ontario a créé le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. Cet organisme traite plusieurs différends vécus en copropriété divise dans cette province. Au Québec, les copropriétaires sont toujours en attente d'une entité similaire. Pour l'instant, les locataires et les propriétaires immobiliers peuvent recourir au Tribunal administratif du logement (anciennement appelé Régie du logement), qui se consacre à toute question relative aux baux résidentiels. Cela dit, les copropriétaires québécois sont mûrs pour avoir leur propre tribunal, mais vraisemblablement, ils devront encore attendre.

17 **Réjean Touchette**

Une pierre précieuse pour le RGCQ

21 **Article 1068.1**

**du Code civil du Québec**

Nouveaux devoirs à venir pour les copropriétaires vendeurs

25 **Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès**

L'unité de référence, officiellement appelée « description de la partie privative », est une pièce importante à produire pour être en règle avec un assureur. Les syndicats de copropriétaires qui ne disposent pas encore de ce document ont intérêt à le faire au plus vite, faute de quoi, après le 15 avril 2021, les lendemains pourraient être douloureux en cas de sinistre. L'unité de référence est réputée n'avoir fait l'objet d'aucune amélioration. Toutes ses composantes (ex. : planchers, armoires de cuisine, douche et baignoire) sont d'origine. Ainsi, en cas de sinistre, l'assureur du syndicat et celui du copropriétaire sauront qui paie quoi.

40 **Les Dauphins-sur-le-parc**

L'élégance qui a traversé le temps

La copropriété Les Dauphins-sur-le-parc a 50 ans, mais ne fait pas son âge. Ce gratte-ciel est un des plus hauts à avoir été construit au Québec. L'empreinte artistique y est omniprésente au rez-de-chaussée, et l'ensemble de l'œuvre revêt un cachet particulier. Au cours des prochaines années, les administrateurs en place veulent poursuivre une œuvre entamée en 2016, ce qui permettra à l'immeuble une diminution de son empreinte carbone, une efficacité énergétique accrue, et par le fait même, d'autres économies de coûts substantielles. L'un des objectifs propres à cette démarche : demeurer compétitif sur le marché de la revente. Portrait d'une copropriété qui n'a rien à envier à ses semblables.

46 **Éthique**

Histoire d'un promoteur en conflit d'intérêts

50 **Locataires en copropriété**

La recette d'un mariage réussi

53 **Unité de référence**

Le compte à rebours a commencé

58 **Unité de référence**

Votre copropriété est-elle taxable?

61 **Vice caché**

Tout vice caché peut faire l'objet d'un recours en justice, tant et aussi longtemps que l'immeuble qui en est affecté existe. Et il n'y a pas de prescription pour s'adresser au tribunal, pourvu qu'après la manifestation d'un vice caché, celui-ci soit dénoncé dans les six mois suivants (après sa découverte), auquel cas une procédure judiciaire peut être intentée pendant les trois années subséquentes. Mais attention : il importe qu'un vice caché en soit véritablement un. Il arrive que des experts en bâtiment sautent un peu vite aux conclusions en cette matière.



69 **Observations d'un chroniqueur**  
« covidien »

72 **Webradio sur le compte Facebook de Condolegal.com**  
Bilan d'une première année en ligne

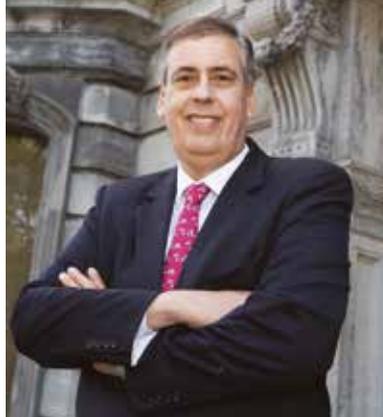
76 **Livre**  
Réédition de *L'assurance condo*  
*Tout ce qu'il faut savoir*



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

# Tous unis dans un même combat



**Le coronavirus** (COVID-19) sévit depuis mars 2020. La planète entière est submergée par ce que j'appellerais un tsunami récurrent, fruit d'un virus inconnu que les scientifiques découvrent peu à peu. Des millions de personnes souffrent et continuent d'en découdre avec cet adversaire redoutable. Les uns ont perdu leur emploi sans trop savoir quand ils pourront le reprendre. D'autres ont été gravement malades après avoir contracté la COVID-19. Certains sont morts, tandis que plusieurs survivants traînent des séquelles majeures. Et pourtant...

Face à l'incertitude économique, la vie continue! Je me souviens des premiers jours suivant l'annonce d'une pandémie mondiale. Plusieurs collègues de travail ont compris que rester les bras croisés n'était pas une option. Ils ont saisi des opportunités en puisant leur énergie dans la résilience, un mot clé qui leur permet - 12 mois plus tard - un retour sur l'investissement généré par une volonté imperturbable.

Si la première vague du coronavirus a pris tout le monde par surprise, la deuxième n'a pas eu la même résonance. À tout le moins, nous avons appris de cette situation et adapté notre approche, si bien que l'instinct de survie a pris le dessus. Dans plusieurs sphères d'activité, le genre humain a surmonté les écueils, notamment grâce aux technologies qu'offre le Web. En copropriété, plusieurs syndicats de copropriétaires ont basculé vers les assemblées à distance ou hybrides, grâce entre autres à un logiciel appelé AG-CONNECT.

En début de crise, et après quelques jours à se demander comment sortir de l'impasse, le RGCQ a pris des initiatives et posé les bons gestes pour assurer sa pérennité. Ce faisant, il a fait des trouvailles inespérées. Qui aurait cru que les colloques présentés par

cet organisme deviendraient des webinaires? Et qui pourrait prédire qu'après la levée des mesures sanitaires, leurs participants voudront revenir à l'ancienne formule?

De même, nous avons réactivé deux formations, dont une sur l'assurance en copropriété intitulée *Tout sur l'assurance condo*. Il le fallait, en raison des nombreux changements législatifs dont elle a fait l'objet. Une deuxième, *Condo 101*, s'adresse à ceux qui veulent parfaire leurs connaissances sur la copropriété divise. Les deux seront données en mode webinaire. Pour en savoir plus à ce sujet, vous pouvez consulter le site Web du RGCQ à l'adresse [fr.rgcq.org](http://fr.rgcq.org), et cliquer sur l'onglet « Activités et formations ».

Il faut l'admettre, le RGCQ est plus fort qu'avant la crise. Plus solide et mieux armé pour servir ses membres. Il a innové et dépassé ses propres attentes. Par conséquent, l'avenir est pavé des plus belles promesses, et ce, au plus grand bénéfice des milliers de membres qui y ont adhéré. Désormais, nous ne pourrions que mieux réagir face à l'inconnu, tout en maintenant le cap vers un objectif ultime : la saine gestion des copropriétés québécoises.

Le courage d'une personne se mesure par sa capacité à défier l'adversité, pourrait-on dire. Je partage cet avis et prêche par l'exemple. J'avancerais, également, que le RGCQ transpire cette philosophie, grâce à ses dirigeants qui ne sont pas à court de ressources. Tout cela pour dire qu'en ces temps difficiles, l'optimisme ne m'a jamais quitté, car j'ai toujours cru l'être humain capable d'être égal et supérieur à lui-même, malgré les aléas propres aux imprévus. Bref, nous sommes tous unis dans un même combat, duquel nous ressortirons grandis.

Bonne lecture! 

## Condoliation

Regroupement des gestionnaires  
et copropriétaires du Québec – RGCQ  
1312, rue Sherbrooke Est  
Montréal, QC H2L 1M2  
T : 514 916-7427  
[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Équipe éditoriale  
**Rédacteur en chef**  
**François G. Cellier**

Équipe éditoriale  
**Adrien Vallat**  
**Hélène Joli-Coeur**  
**Laurent Émery**  
[condoliation@rgcq.org](mailto:condoliation@rgcq.org)

Révision linguistique  
**Michèle Jean**

Publicité  
**Diane Ménard**  
[d.menard@rgcq.org](mailto:d.menard@rgcq.org)

Production graphique  
**Bernard Lamy**  
**Sophie Bellemare**  
[blamylamy@gmail.com](mailto:blamylamy@gmail.com)

Impression et distribution postale  
**Transcontinental TC**  
**Boucherville**

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





# GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

## ! AVIS IMPORTANT

Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble et faire une étude du fonds de prévoyance.

La prévention des sinistres passe par un **BON CALENDRIER D'ENTRETIEN**.

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



AVANT



APRÈS



**Roussso**<sup>TM</sup>  
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

**1 855 492-3125**

[roussso.ca](http://roussso.ca) | [info@roussso.ca](mailto:info@roussso.ca)

RBQ: 5670-9462-01

**ing.** Ordre  
des ingénieurs  
du Québec



# Les assemblées de l'avenir



**Pour ce billet**, la pensée dépassera les idées, les envies transcenderont les désirs dans l'espoir qu'un jour, nous puissions retrouver l'état d'être véritable et reprendre le voyage d'une vie, qui a été mis sur pause. Le coronavirus s'est immiscé dans notre langage sans prévenir. Il a dicté nos pensées, nos idées, nos envies et nos désirs.

Qu'importe, car pendant ce contretemps, nous continuons d'exister, d'exulter et d'espérer les jours d'une clarté meilleure, d'une infinie luminosité. Tout cela pour dire que depuis 15 ans, je suis fidèle au poste du magazine *Condoliation*. Je suis avec vous dans chacun des numéros, à travers les mots, la pensée et les idées. Nous parlons le même langage, à savoir celui de la copropriété dans ses plus hauts et ses plus bas.

Ironiquement, la communication atteint son paroxysme en ces temps difficiles, car à défaut d'être en présence les uns les autres, la réalité virtuelle apparaît tel un sentiment d'urgence, beaucoup plus réelle, tangible et définie. Pendant ce long confinement et un couvre-feu imposé, alors que le coronavirus nous prend en otages, nous survivons et contournons un ennemi sournois, grâce aux technologies. Mais...

Il appert que les copropriétaires français s'ennuient du présentiel lors d'assemblées générales. Plusieurs d'entre eux voudraient être ensemble physiquement. Selon l'avocat français Olivier Brane, après la levée des mesures sanitaires, ces assemblées deviendront hybrides avec une dominante présentielle. Toujours d'après lui, les assemblées à distance fonctionneront pour les petites copropriétés, mais pas pour les grandes.

Florence Bayard-Jammes, professeure associée à la TBS Business School (à Toulouse) observe,

elle aussi, que les copropriétaires français sont beaucoup plus enclins à vouloir échanger en présence les uns des autres. Et que la pandémie leur fait réaliser l'importance du présentiel. Cela dit, le Québec semble faire bande à part, sondage à l'appui. Du moins, en comparaison d'autres nations francophones. Le RGCQ a mené une petite enquête maison, récemment, qui a révélé l'engouement des Québécois pour les assemblées à distance ou hybrides.

Pour avoir moi-même participé à une assemblée à distance, au moyen du logiciel AG-CONNECT, je dois dire que l'expérience fut extrêmement agréable. Il n'y avait rien à redire sur le plan technique. Qui plus est, tout le monde était là. En ce qui me concerne, cette assemblée symbolise l'avenir. Il y aura toujours des gens plus enclins à se voir en personne pour ce genre d'événement, mais à mon avis, le futur donnera raison à ce type d'avancée technologique.

Je le crois, parce que le concept est irrésistible et qu'un jour ou l'autre, la réalité rejoindra forcément la fiction. Au prix de quelques frictions, peut-être, mais modernité oblige, l'être humain finira par être conquis. L'auteur, ingénieur, chercheur et futurologue américain, Raymond C. Kurzweil, estime qu'à la fin de la présente décennie, « Il sera possible de "charger l'esprit" : les individus pourront vivre sur Internet, en protégeant leurs corps dans la réalité réelle ou virtuelle. » L'idée est farfelue, direz-vous?

Je ne demande qu'à voir! □

Bonne lecture!

**François G. Cellier**

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

## LA MISSION DU RGCQ

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

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

## Les bureaux du RGCQ sont situés au

1312, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Québec)  
H2L 1M2.

## REMERCIEMENTS

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



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



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

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

 **Lussier  
Dale Parizeau**  
Assurances · Services financiers

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





## DOSSIER ACCÈS À LA JUSTICE EN COPROPRIÉTÉ

# PRENEZ VOTRE NUMÉRO ET VEUILLEZ PATIENTER

Accéder à la justice pour résoudre un litige, en copropriété, peut être aussi long qu'attendre de subir une chirurgie électorale ou d'un jour. Et bien évidemment, la pandémie liée au coronavirus (COVID-19) contribue à ralentir le processus.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

**Malgré moult efforts** déployés par les tribunaux pour favoriser cet accès, que ce soit notamment dans le cadre d'une audition, d'un procès ou d'une requête en mode virtuel, la situation demeure difficile. Comme dans plusieurs autres secteurs d'activité, le traitement des dossiers judiciairisés est taxé d'un délai supplémentaire qui peut devenir interminable.

Cela dit, obtenir une date de procès est une chose, mais encore faut-il avoir les moyens d'en assumer les coûts. Raison pour laquelle plusieurs syndicats, copropriétaires et administrateurs renoncent à faire valoir leurs droits, en raison des dépenses souvent substantielles qui en découlent. À titre d'exemple, obtenir une ordonnance d'injonction, afin d'obliger un copropriétaire à honorer ses charges communes en souffrance, pourrait être cher payé.

### MÉDIATION ET ARBITRAGE

Quoi qu'il en soit, bien souvent, les poursuites judiciaires en copropriété pourraient être évitées. Si seulement certaines personnes apprenaient à mieux communiquer entre elles, plusieurs différends se régleraient à l'amiable, ou grâce à la médiation ou à l'arbitrage.

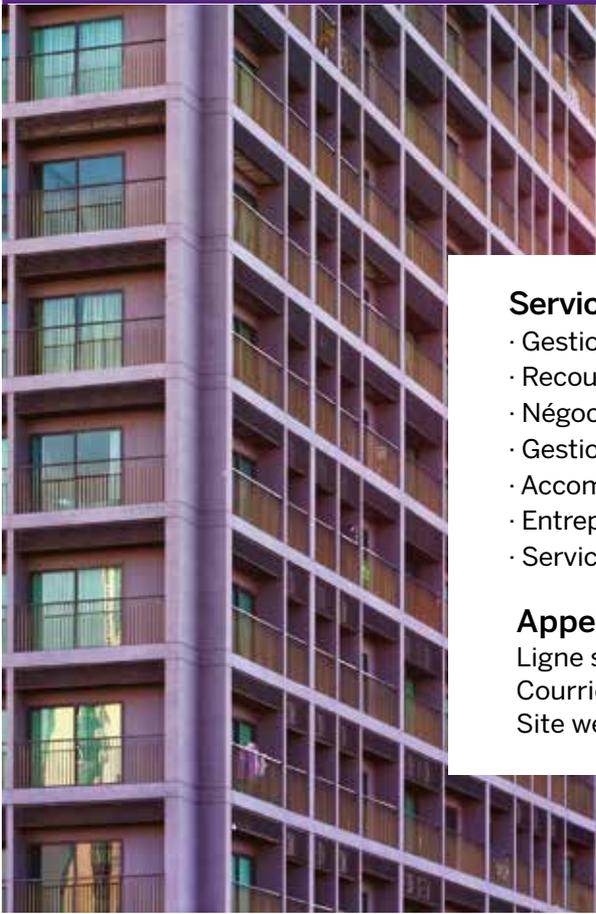
Tout syndicat de copropriétaires devrait d'ailleurs prévoir, dans sa déclaration de copropriété (règlement de l'immeuble), une clause stipulant qu'avant d'aller au tribunal, la médiation et l'arbitrage seront

privilegiés. D'ailleurs, le *Code de procédure civile* favorise ces deux options depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 - date d'entrée en vigueur de sa nouvelle mouture - avant d'imaginer emprunter la voie des tribunaux traditionnels.

### UN TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA COPROPRIÉTÉ?

Dans le contexte actuel, il apparaît évident qu'un tribunal administratif de la copropriété s'impose. Plusieurs juristes qui travaillent dans ce domaine, ainsi que des organismes comme le RGCQ, estiment qu'il serait la panacée - jusqu'à un certain point - aux difficultés d'accès à la justice québécoise. L'ex-Régie du logement, rebaptisée Tribunal administratif du logement, est une ressource mise à la disposition des locataires et des propriétaires immobiliers, et ce, depuis 1980. Cependant, les délais pour traiter certains dossiers peuvent être longs.

En novembre 2017, l'Ontario a officiellement lancé l'Office ontarien du secteur des condominiums, qui comprend le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. Celui-ci permet le traitement rapide de plusieurs différends qui, autrement, passeraient par les tribunaux traditionnels. Pourquoi n'en serait-il pas de même au Québec? Dans le présent dossier, nous exposons l'idée d'implanter ce type d'organisme chez nous, afin d'aider les copropriétés québécoises à mieux gérer leurs conflits, moyennant des coûts et des délais d'attente beaucoup plus raisonnables.



## Cabinet d'expert en règlement de sinistre

DISPONIBLE À TRAVERS LE QUÉBEC

### Services offerts :

- Gestions de vos réclamations suite à un sinistre.
- Recouvrement de vos déboursés si tiers responsables.
- Négociation avec partenaires afin de minimiser les coûts.
- Gestion et suivi des travaux, enquête sur la cause.
- Accompagnement lors de dossiers litigieux.
- Entreprise 100% québécoise.
- Service rapide et personnalisé.

### Appelez-nous pour en discuter!

Ligne sans frais : 1 (888) 925-4337

Courriel : [reclamations@mission-ex.ca](mailto:reclamations@mission-ex.ca)

Site web : [www.missionexpert.ca](http://www.missionexpert.ca)



**mission expert**  
& ASSOCIÉS

## COMMENT SE PORTE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

**Vous** êtes moins de 50 unités?

**Vous** avez de la difficulté à vous y retrouver avec les lois (16, 141, 41)?

**Vous** avez plus de questions que de réponses en matière de copropriété?

**Vous** n'avez pas les ressources  
ou les moyens financiers des grosses copropriétés?

**Vous** devez cotiser davantage  
vos copropriétaires pour vous conformer?

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

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

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

Réservez dès maintenant  
**514 703-6862**  
[action@eurekacondo.com](mailto:action@eurekacondo.com)



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



Eurêka Condo Inc - © Tous droits réservés 2020



## DOSSIER ACCÈS À LA JUSTICE EN COPROPRIÉTÉ

### Création d'un tribunal administratif de la copropriété au Québec

# S'INSPIRER DU TAL

**Au Québec, les locataires et les propriétaires immobiliers se réfèrent au Tribunal administratif du logement (TAL), afin de résoudre tout litige concernant les baux résidentiels.**

**Créé en 1980**, sous l'ancienne dénomination de Régie du logement, cet organisme gouvernemental a une compétence exclusive dans le domaine du logement locatif, afin d'entendre toute demande relative au bail. Il régit les relations entre les propriétaires de logements locatifs et leurs locataires. Le Tribunal est également chargé de veiller, dans certaines circonstances, à la conservation du parc de logements.

#### **Le Tribunal administratif du logement décide, en première instance, à l'exclusion de tout tribunal :**

- De toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée, la valeur de la chose réclamée ou l'intérêt du demandeur est inférieur à 85 000 \$;
- De toute demande (quel que soit le montant) relative à la reconduction d'un bail, à la fixation de loyer, à la reprise, à la subdivision, au changement d'affectation, à l'agrandissement substantiel d'un logement ou au bail d'un logement à loyer modique.

#### **Le Tribunal administratif du logement est compétent pour décider de toute demande relative à :**

- La démolition d'un logement situé dans une municipalité où aucun règlement n'est adopté à cet effet;
- L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier;
- La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise.

#### **MISSION**

Le TAL décide « des litiges dont il est saisi, dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle », peut-on lire sur le portail de cet organisme. Ce dernier informe également les citoyens sur les droits et obligations découlant d'un bail, « afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi ». Il favorise aussi la conciliation des relations entre propriétaires et locataires.

« Afin de promouvoir une plus grande harmonie dans les relations entre locataires et locataires, et d'assurer le respect, par chacune des parties, des obligations découlant du bail, le législateur a confié un double mandat au Tribunal : fournir aux citoyens une information adéquate et des recours efficaces lorsque l'une des parties échappe à ses obligations », précise le TAL.

#### **L'OFFICE ONTARIEN DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS**

Depuis novembre 2017, c'est précisément ce que fait l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC). Il fournit (entre autres) « des renseignements faciles à utiliser, afin d'aider les propriétaires et les résidents à comprendre leurs droits et leurs responsabilités ». Par ailleurs, cet organisme dispose d'un service en ligne de résolution des différends, grâce au Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC).

Le RGCQ est d'avis qu'en raison d'une avancée spectaculaire de la copropriété, au Québec, l'État devrait songer à créer des entités similaires à l'OOSC et au TASC sur son territoire. Celles-ci se consacraient exclusivement à la copropriété. Cette proposition a d'ailleurs été amenée sur la table en commission parlementaire, lors des auditions visant à adopter le projet de loi 16. Malheureusement, l'idée n'a pas été retenue. Sanctionné en janvier 2020, le projet de loi 16 a passablement modifié la loi sur la copropriété québécoise. □

**En matière de copropriété, l'Office de la protection du consommateur (OPC) peut agir, advenant que lors d'une transaction impliquant un condo sur plan, l'écart entre la superficie promise et celle livrée par un promoteur soit disproportionné. « L'OPC informera l'acheteur concerné de ses droits et comment il peut les exercer », nous dit Charles Tanguay, porte-parole à l'OPC. Toutefois, les démarches judiciaires sont aux frais du consommateur. Cela dit, l'OPC pourrait tenter une poursuite pénale contre un promoteur fautif.**



Règlement des différends

## L'ONTARIO A SON PROPRE TRIBUNAL DE LA COPROPRIÉTÉ

L'Ontario a fait preuve d'avant-gardisme en novembre 2017, lorsqu'elle a officiellement créé l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC), qui comprend également le Tribunal (en ligne) de l'autorité du secteur des condominiums (TASC).

**C'est donc dire** que depuis environ trois ans et demi, plusieurs copropriétaires et administrateurs ontariens peuvent résoudre certains différends propres à la copropriété divise, sans pour autant recourir aux tribunaux traditionnels.

Tout usager qui fait appel au TASC doit respecter trois étapes essentielles. La première consiste à opter pour la négociation, en utilisant la plateforme de ce tribunal administratif. Si aucune entente n'est possible à ce stade, un requérant (demandeur) peut alors s'adresser au Tribunal pour passer à l'étape suivante, soit la médiation, auquel cas un médiateur agirait comme une personne neutre. « La négociation et la médiation connaissent un taux de succès élevé. À preuve, bien des dossiers se règlent pendant l'une de ces étapes », nous dit Keegan Ferreira, directeur opérationnel et vice-président au TASC.

### JUGE ADMINISTRATIF

Mais advenant qu'après avoir tout essayé, les espoirs d'un règlement achoppent toujours, la solution finale passera par une audience (troisième étape) devant un membre du Tribunal (juge administratif). Le temps d'attente pour y être entendu est très court. Entre le dépôt d'une requête, son étude et une approbation par le greffier, il peut s'écouler environ une à deux semaines, à moins que des éléments au dossier soient manquants, nécessitent d'être clarifiés, ou qu'un demandeur tarde à faire avancer les choses.

**L'Ontario compte 11 831 associations condominiales, appelées syndicats de copropriétaires au Québec, pour un total de 896 000 unités privatives.**

En 2019, l'OOSC et le TASC ont recensé plus de 47 000 interactions entre eux et le public. Ces organismes fournissent des renseignements visant à aider les copropriétaires, les administrateurs et les résidents à comprendre leurs droits et responsabilités. L'OOSC offre aussi une formation réservée aux administrateurs de copropriété. Cette formation obligatoire est issue de l'adoption de la *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums*, qui est venue modifier la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Il déploie également des ressources pour aider les copropriétaires et les résidents à résoudre des problèmes communs. Tous les syndicats de copropriétaires doivent, chaque année, fournir un rapport annuel incluant (notamment) les noms des administrateurs en poste, la date de la dernière assemblée générale annuelle, le nom du gestionnaire (s'il y en a un) ainsi qu'un certain nombre d'autres informations. Celles-ci sont consignées dans un registre public regroupant toutes les associations condominiales (syndicats de copropriétaires) en Ontario. Il est accessible sur le site Internet de l'OOSC.

Côté frais à déboursier pour avoir accès au TASC, il en coûtera de 25 \$ à 200 \$ aux demandeurs, selon les services utilisés. Les parties en litige n'ont pas besoin d'être représentées par un parajuriste ou un avocat, bien qu'elles puissent recourir à leurs services, si nécessaire. Le fait d'avoir accès au TASC en ligne

explique, en grande partie, cette rapidité dans le traitement des dossiers. Ce tribunal administratif est d'autant plus pertinent, en raison de la pandémie mondiale liée au coronavirus (COVID-19). D'ailleurs, les mesures sanitaires déployées (en Ontario) n'ont ralenti en rien les services qui y sont offerts.

## PLUSIEURS TYPES DE DIFFÉRENDS

À ses tout débuts, le TASC traitait seulement les demandes relatives aux dossiers (registre) d'une copropriété, c'est-à-dire les informations qui en font partie, mais qu'un conseil d'administration refuse de transmettre à un copropriétaire qui en fait la demande. On parle notamment des états financiers d'une copropriété; des procès-verbaux liés aux réunions du CA et des assemblées de copropriétaires; des études du fonds de réserve

**Chacun des copropriétaires ontariens paie un dollar par mois pour financer l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC). Quant aux différends à résoudre au Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC), si le litige entre deux parties se rend jusqu'au bout du processus judiciaire, à savoir la négociation, la médiation et une audience au tribunal, le montant maximal payable pour obtenir un jugement s'élèvera à 200 \$.**

(prévoyance) et des prévisions visant à augmenter les montants déposés, ainsi que des budgets prévisionnels.

Mais depuis octobre 2020, la palette des litiges s'est élargie, à savoir la question des animaux en copropriété; des véhicules, du stationnement et de l'entreposage. Peut-on imaginer que d'autres différends viendront éventuellement s'y greffer? Probablement que oui. Cela dit, ceux actuellement traités

au TASC sont très courants au sein des copropriétés ontariennes - on pourrait dire du Québec aussi - raison pour laquelle le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs a d'abord misé sur ceux-là.

Bien évidemment, la décision d'étendre la juridiction du TASC relèvera des autorités gouvernementales, mais il n'est certes pas exclu d'envisager un tel scénario.



**PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU**

**WATER PROTEC**

**LA SOLUTION AVANTAGEUSE**

Dès qu'un capteur détecte une fuite, la valve intelligente ferme l'eau dans toute la résidence

- Fermeture de la valve d'eau à distance
- Plateforme web complète
- Notifications en temps réel
- Installation certifiée adaptée à vos besoins

Valve garantie 5 ans

Information  
**1 866 724-8071**  
**water-protec.com**

# SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

**HPDG**  
associés inc

Tél.: 514 276-8717  
Télécopieur : 514 276-8797  
[info@hpdg.ca](mailto:info@hpdg.ca) / [www.hpdg.ca](http://www.hpdg.ca)  
405, Avenue Ogilvy, bureau 106  
Montréal, Qc  
H3N 1M3



## DOSSIER ACCÈS À LA JUSTICE EN COPROPRIÉTÉ

**Au 1<sup>er</sup> décembre 2020, plus de 200 dossiers  
avaient été traités par le Tribunal de l'autorité  
du secteur des condominiums (TASC).  
De ce nombre, 60 ont été résolus grâce  
à la négociation, 70 par la médiation  
et 70 au moyen d'une audience.**

« Dans le futur, je crois qu'on verra plus de litiges pris en charge par le TASC », fait savoir Keegan Ferreira. La création de cet organisme est relativement récente, si bien que les choses sont appelées à évoluer.

### AMÉLIORER LES PROCÉDÉS

Dans leur plan stratégique 2020-2023, l'OOSC et le TASC souhaitent, entre autres, améliorer les moyens de résolution liés aux problèmes et aux différends. Un travail a déjà été enclenché en ce sens, notamment pour tout ce qui touche aux fonctionnalités en ligne, dont la bonification est en cours. La section des témoignages sera pour sa part améliorée et simplifiée. En somme, le mandat de ces deux organismes augmente graduellement. Comme ils sont encore relativement nouveaux, il reste du travail à accomplir pour atteindre un rendement plus optimal, en fonction des contextes changeants et des besoins à venir. □

### FORMATION POUR ADMINISTRATEURS

Depuis la création de l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC), les administrateurs de copropriété (en Ontario) doivent être formés pour occuper ce poste. Ils ont six mois, après leur élection, pour s'inscrire à cette formation offerte gratuitement par cet organisme. N'importe qui peut la suivre en ligne et sans frais, qu'il habite dans une copropriété ou non. Nul besoin de résider en Ontario pour y être admissible. Au moment d'écrire ces lignes, plus de 31 000 administrateurs avaient suivi cette formation. De ce nombre, 25 000 étaient toujours en fonction. Le RGCCQ avait proposé cette formation obligatoire en commission parlementaire, lors des débats visant l'adoption du projet de loi 16, mais cette idée n'a pas été retenue.



# LISTE DES DIFFÉRENDS PRIS EN CHARGE PAR LE TASC

Le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC) a été créé en novembre 2017. Au tout début, il ne traitait que les dossiers relatifs aux « Dossiers de condominiums », c'est-à-dire ceux que l'on retrouve dans le registre d'une copropriété. Mais au fil du temps, d'autres litiges parmi les plus courants se sont greffés à cette liste. Les dirigeants du TASC prévoient qu'éventuellement, la palette des différends pris en charge s'élargira davantage.

## **DOSSIERS DE CONDOMINIUMS** (accès au registre de la copropriété)

- Les états financiers
- Les procès-verbaux des réunions du CA et des assemblées de copropriétaires
- La déclaration de copropriété, dont le règlement de l'immeuble
- Toutes les listes, tous les articles, les dossiers et les autres documents associés à la réunion de l'association (syndicat de copropriétaires) qui portaient sur le transfert des pouvoirs
- La liste des noms et des adresses des copropriétaires
- Le budget du premier exercice financier
- Toutes les études sur le fonds de réserve (prévoyance) et tous les plans pour l'augmenter
- Toutes les ententes conclues par le syndicat ou conclues en son nom
- Tous les documents nécessitant une procuration ou un vote, en prévision de la tenue d'une assemblée de copropriétaires
- Tout autre dossier tel que stipulé dans le règlement de l'immeuble

## **ANIMAUX DOMESTIQUES**

- Un résident possède un animal interdit
- Un résident possède un animal qui cause un désagrément
- Un résident possède un animal, mais ne ramasse pas ses excréments
- Un résident possède un animal dangereux, par exemple un serpent venimeux

## **VÉHICULES**

- Les véhicules autres que ceux qui sont autorisés à se garer dans le stationnement

## **STATIONNEMENT ET ENTREPOSAGE**

- Un copropriétaire ou un résident a entreposé des biens personnels dans les parties communes, par exemple une plante ou des décorations dans les corridors
- Un copropriétaire ou un résident utilise des parties communes à usage exclusif (restreint), tel un balcon, afin d'y entreposer des objets personnels qui vont à l'encontre des règles
- Un propriétaire ou un résident conserve du matériel dangereux dans sa partie privative

## **ACCORDS DE RÈGLEMENT**

Advenant qu'après une décision rendue par le TASC, une des parties ne s'y conforme pas, la personne qui s'estime lésée peut déposer une requête auprès du TASC, afin de demander l'émission d'une ordonnance de conformité contraignante. Cette demande pourrait obliger la personne fautive à verser un montant d'argent à la partie demanderesse, à prendre des mesures particulières ou à cesser le comportement reproché. □

# LA SOLUTION pour les assemblées générales connectées

Plateforme web pour une gestion globale  
d'assemblée générale en présentiel,  
à distance et en mode mixte.



## UNE PLATEFORME COMPLÈTE

Invitations individuelles avec code d'accès unique par courriel ou message texte, gestion des procurations avec ou sans intention de vote, feuille de présence numérique, gestion des indivisaires, calcul du quorum en temps réel, calcul des votes secrets selon la majorité requise, élection des administrateurs, affichage des résultats en direct, génération d'une trame de procès verbal.



## SOLUTION SÉCURISÉE

Réunissant l'expertise technologie et l'expertise juridique de partenaires, AG-CONNECT permet de tenir vos assemblées en tout sécurité aurique et sanitaire.



## ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Pas d'application à télécharger, un simple navigateur et un accès web permettent de participer à une Assemblée, en mode crypté et protégé. Le module de vidéo/audio est intégré à la plateforme, sans qu'un abonnement ne soit nécessaire.



1 514 600.2006 | [info@ag-connect.com](mailto:info@ag-connect.com) | [ag-connect.com](http://ag-connect.com)

Suivez-nous !



RÉJEAN TOUCHETTE

# PERFORMER EN TOUTE HUMILITÉ

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

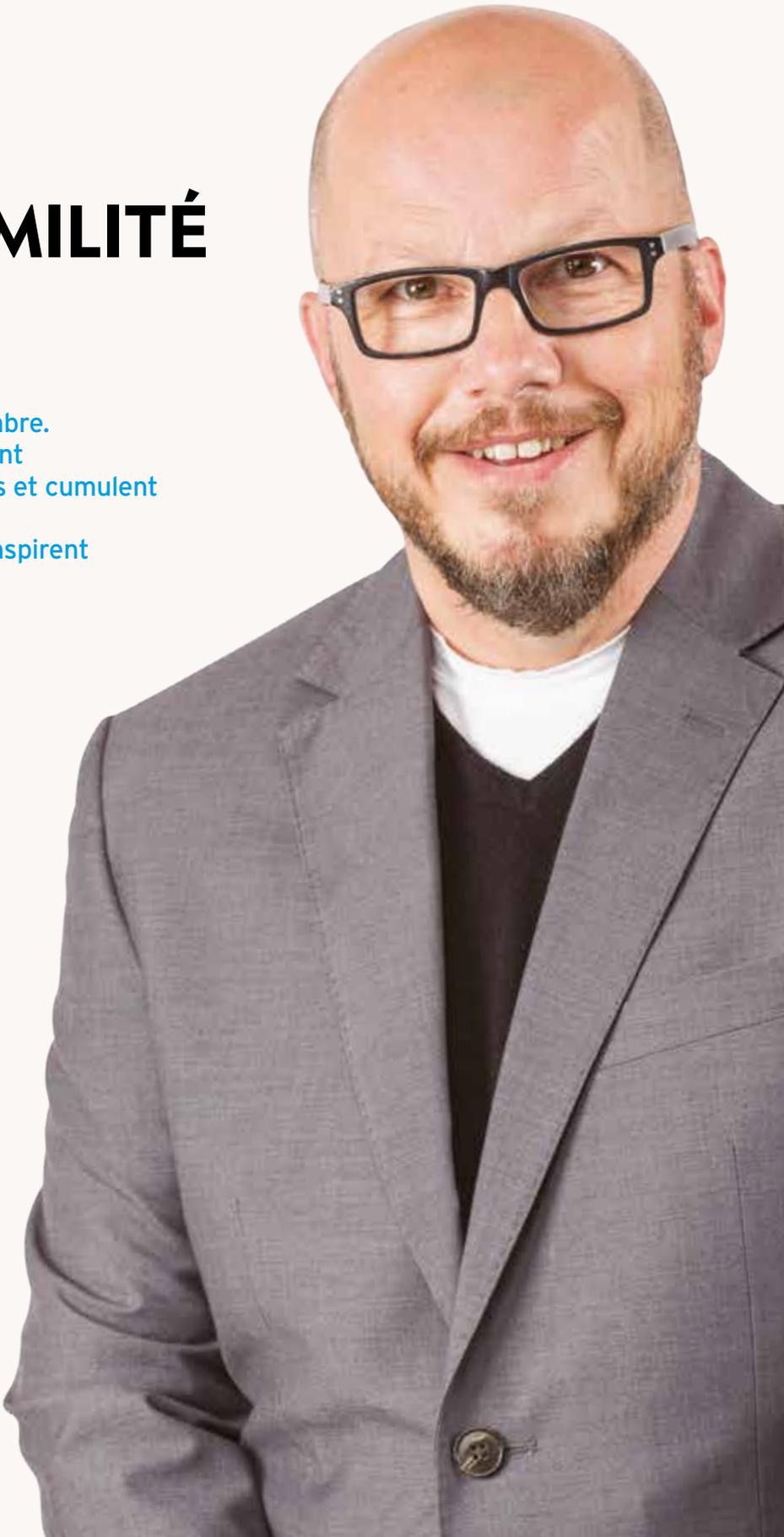
Certaines personnes excellent dans l'ombre. Elles performent à un haut niveau, offrent des rendements supérieurs aux attentes et cumulent les honneurs. Réjean Touchette figure dans cette catégorie d'individus qui transpirent l'humilité, mais dont les habiletés sont à la fois multiples et indéniables.

**L'homme** s'est toujours défini par son travail, qui consiste entre autres à résoudre des équations mathématiques liées au bâtiment, et revendique un parcours professionnel ponctué de réalisations remarquables.

« Lorsqu'on me confie une tâche, j'y mets toute la gomme pour l'accomplir du mieux que je le peux », lance Réjean Touchette, technologue professionnel et membre du CA du RGCQ (région de Montréal) depuis 2016. Cette attitude lui a permis de remporter, deux fois plutôt qu'une, un prix très en vue dans la fonction publique fédérale. Après avoir dirigé une vaste étude sur l'accessibilité des personnes handicapées, au sein des immeubles loués par la Couronne au Québec, il a reçu le prix d'Excellence du Sous-ministre adjoint des Services de l'immobilier. Cet honneur lui a été remis (en 1995) par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada.

## PERSONNEL PLUS PERFORMANT

Puis, de 1996 à 1997, il a dirigé un autre projet d'envergure au Centre fiscal de Shawinigan-Sud. L'objectif : réaménager le bâtiment pour optimiser son occupation. Il fallait loger 400 fonctionnaires additionnels aux 2 000 déjà présents, sans pour autant agrandir l'immeuble. De nouveaux standards d'aménagement ont été déployés pour y parvenir, notamment au chapitre de l'ameublement.



Cela lui a valu de gagner ce prix une seconde fois. Le défunt sous-ministre lui-même fut impressionné par ce doublé, car il s'agissait d'un exploit rarissime. Il voulait donc, pour l'occasion, souligner la qualité des travaux réalisés, le respect des budgets et des procédures instaurées, ainsi que leur mise en œuvre selon un échéancier restreint. Sans oublier que pendant ce chantier, la santé et la sécurité des occupants du bâtiment étaient une priorité. Au final, ce grand réaménagement a augmenté la performance des employés.

Une autre réalisation exceptionnelle fut, sans contredit, cette entente conclue en 2005 pour créer un registre international des technologues professionnels. Leur diplôme est désormais reconnu dans plusieurs pays membres du Commonwealth, à savoir la Chine (Hong Kong), l'Australie, l'Angleterre, la Nouvelle-Zélande et l'Afrique du Sud, ce qui facilite la reconnaissance professionnelle.

Ce grand moment est survenu à Hong Kong. L'exploit fut tel que pour le remercier d'avoir conclu cet accord, l'Applied Science Technologists and Technicians of British Columbia a nommé Réjean Touchette membre honoraire à vie. Il faut savoir que dans cette province, les technologues professionnels font principalement affaire avec la Chine. Or, convaincre toutes les provinces canadiennes d'adhérer à cette entente n'a pas été chose facile.

**L'étude du fonds de prévoyance standardisée est constituée d'un alphabet, auquel sont identifiés les différents composants d'un immeuble. Pour ce faire, on a fait appel à la norme Uniformat II. À titre d'exemple, tous les éléments mécaniques sont associés à la lettre D (ex. : D-10 pour la plomberie, D-20 pour les systèmes de ventilation et D-30 pour la protection incendie).**

**Ainsi, chacun des professionnels qui l'utilisent obtient un résultat similaire. Cette approche comporte plusieurs avantages, dont la possibilité de faire affaire avec d'autres professionnels qui se réfèrent aux mêmes paramètres, ce qui évite d'avoir à refaire une étude.**

## ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Parmi d'autres grands faits d'armes, Réjean Touchette a fait partie d'un comité du RGCQ qui, en 2015, a créé une étude du fonds de prévoyance (EDFP) standardisée. De nos jours, elle est utilisée par plusieurs entreprises qui la proposent à leur clientèle. Jusqu'à présent, il a préparé des stratégies de gestion, ainsi que des calculs d'EDFP pour des actifs immobiliers totalisant plusieurs milliards de dollars. Au moment d'écrire ces lignes, il venait tout juste d'en finaliser une pour une copropriété évaluée à 80 millions \$. Il est par ailleurs membre d'un comité qui, récemment, a déposé (au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation) un mémoire précisant ce que devrait contenir un carnet d'entretien.

L'EDFP sera éventuellement obligatoire, en vertu d'une disposition à être adoptée par règlement du gouvernement. D'ailleurs, Réjean Touchette a fait des représentations au nom du RGCQ, en commission parlementaire, concernant cet important volet qui a été inclus au projet de loi 16 (sanctionné en janvier 2020). Il est venu sonner l'alarme à propos d'un sous-financement chronique dans plusieurs copropriétés, ce qui aurait pu mener à la catastrophe. « Si nous avons perpétué cette négligence, des événements tragiques seraient survenus », affirme-t-il.

Malgré l'adoption du projet de loi 16, ainsi que des projets de loi 141 et 41 sur l'assurance en copropriété, les syndicats de copropriétaires sont-ils pour autant sortis de l'auberge? Oui, pense Réjean Touchette. « Même s'il reste des dispositions à adopter, notamment au projet de loi 16, les gens ont compris que quelque chose ne tournait pas rond avec le fonds de prévoyance. »

## AU RGCQ DEPUIS 2006

Devenu membre du CA du RGCQ en 2016, Réjean Touchette est néanmoins présent dans le giron de cet organisme depuis 2006. Il y a joint les rangs à une époque où on cherchait à y diversifier les expertises. Il n'y a pas si longtemps encore, son CA était essentiellement constitué d'avocats et de gestionnaires. Il fallait donc attirer des ressources issues d'autres domaines, dont le bâtiment et la comptabilité.

**David Ménassé, Adm.A.**  
Président



**ÉQUIPE PROPRI-GESTION**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
MONTREAL • LAVAL • RIVE-SUD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

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

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



AGRÉÉE  
**RGCQ**  
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

Cette diversité permet, au RGCQ, le déploiement d'un éventail beaucoup plus étoffé en ce qui a trait aux compétences. Il en a résulté la création d'activités parallèles, par exemple des formations données à l'ESG UQAM par certains membres du CA, dont Réjean Touchette lui-même. Le cours qu'il donne s'intitule *Module sur le fonds de prévoyance dans la gestion d'une copropriété*. « Plusieurs compétiteurs suivent cette formation, ce qui donne lieu à des échanges à propos des standards d'une EDPF », souligne-t-il.

## CAP VERS GCR

Réjean Touchette estime que le prochain défi, pour le RGCQ, se trouve chez Garantie de construction résidentielle (GCR). Chapeauté par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), GCR administre le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui est obligatoire. Or, il devra évoluer au même rythme que l'industrie de la construction résidentielle. À l'heure actuelle, les copropriétés en hauteur augmentent en nombre, mais celles comprenant quatre unités superposées ou plus ne sont pas couvertes par ce plan. La situation perdure depuis la création de ce plan, à la fin des années 1990. Avant d'être administré par GCR, il était entre les mains d'associations de constructeurs.

**En 1998, Réjean Touchette a reçu le prix du Conseil des hauts fonctionnaires fédéraux du Québec, « pour avoir continuellement donné un rendement supérieur, et pour avoir participé à des activités dont les résultats sont exceptionnels ».**

En tant que professionnel du bâtiment, Réjean Touchette croit que le plan de garantie doit « s'adapter » à la réalité des copropriétés d'aujourd'hui. « Comme les terrains pour construire se font de plus en plus rares, plusieurs promoteurs compensent en érigeant des bâtiments beaucoup plus hauts », dit-il. L'apparition accrue de gratte-ciel détenus en copropriété divise illustre cette tendance indéniable.

Il y a par conséquent deux catégories de consommateurs, soit ceux qui sont protégés par ce plan et ceux qui ne le sont pas. « Des garanties optionnelles peuvent pallier cette carence, mais leur protection est moins complète », souligne Réjean Touchette. Il est donc temps d'amorcer une réflexion à propos de ce plan de garantie. « Il n'y aura donc pas de répit pour le RGCQ, qui s'engagera dans cette démarche avant longtemps », conclut-il. □



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



**Danielle Macpherson**  
présidente

70, de la Barre  
Bureau 114, Longueuil  
QC J4K 5J3  
**Tél.: 450 444-2868**  
Fax : 450 674-5826  
dmac@gestior.com  
**www.gestior.com**



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

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

info@gdaec.ca  
**www.gdaec.ca**

# Ok!

Tout le monde est protégé.

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

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



### DÉTECTER

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

### STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

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



### NOTIFIER

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

## Comprendre les risques de l'eau

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

### L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

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

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

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

### MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT CÔÛTER CHER.

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

### L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

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

Ne jouez pas avec l'eau!

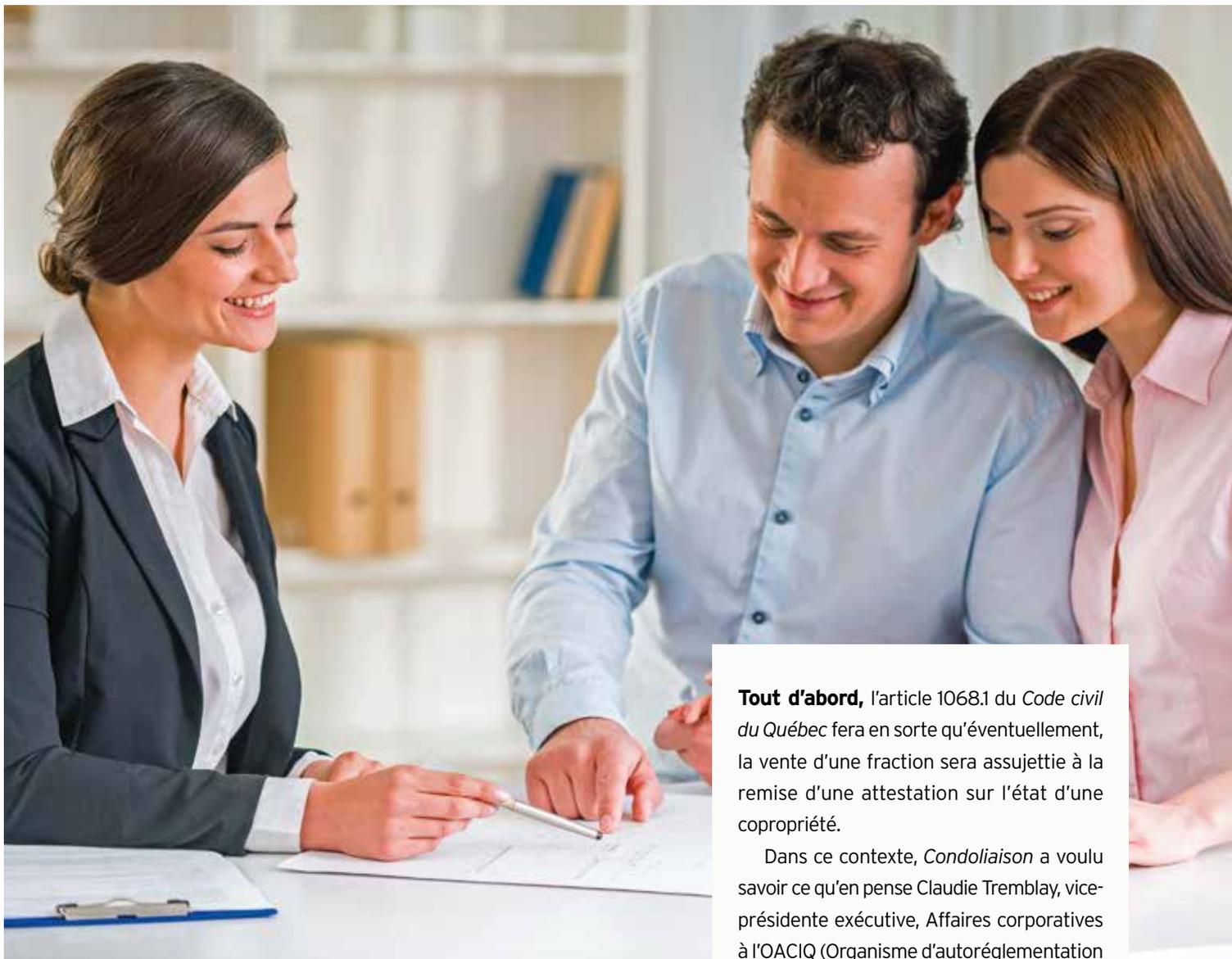
Il n'est pas nécessaire d'être touché par une catastrophe naturelle pour vivre une catastrophe. Demandez une présentation dès maintenant!

1 877 287-7777  
nowa360.com

Articles 1068.1 et 1068.2 du *Code civil du Québec*

# PROTECTION ACCRUE POUR LES ACHETEURS

PROPOS RECUEILLIS À L'OACIQ



Deux nouvelles dispositions issues du projet de loi 16, qui a été adopté en décembre 2019, viendront modifier les paramètres liés aux transactions en copropriété divise.

**Tout d'abord**, l'article 1068.1 du *Code civil du Québec* fera en sorte qu'éventuellement, la vente d'une fraction sera assujettie à la remise d'une attestation sur l'état d'une copropriété.

Dans ce contexte, *Condoliation* a voulu savoir ce qu'en pense Claudie Tremblay, vice-présidente exécutive, Affaires corporatives à l'OACIQ (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec). Celui-ci a comme mission d'assurer la protection du public, au regard des personnes qui font appel aux services de courtage immobilier « encadrés par la loi ».

# DUMOULIN & ASSOCIÉS

RÉPARATION | RENFORCEMENT | ÉTANCHÉITÉ DE BÉTON  
RBQ: 2521-4800-24



## SERVICES:

- ✓ Réparation de béton
- ✓ Injection de fissures
- ✓ Réparation de stationnement
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types

**En plus, nous offrons des contrats de maintenance préventive pour votre stationnement.**

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

**Contactez les experts chez Dumoulin & Associés dès maintenant pour discuter de votre projet.**



4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4  
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6

**514-337-7404**

[www.dumoulinetassocies.com](http://www.dumoulinetassocies.com)  
[info@dumoulinetassocies.com](mailto:info@dumoulinetassocies.com)

## TRANSACTIONS EN COPROPRIÉTÉ ARTICLES 1068.1 ET 1068.2



*Claudie Tremblay, vice-présidente exécutive, Affaires corporatives à l'OACIQ (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec)*

### RÈGLEMENT DU GOUVERNEMENT

Mais avant qu'il puisse entrer en vigueur, l'article 1068.1 devra être adopté par règlement du gouvernement. Il se décline notamment comme suit : « 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. »

« Cet article est de droit nouveau. Il corrigera certainement une réalité qui, bien souvent, plaçait un promettant acheteur devant une situation délicate, à savoir qu'il n'avait pas toujours en main les informations pertinentes pour lui permettre un consentement libre et éclairé », lance Claudie Tremblay. Cette dernière rappelle qu'acquérir une propriété s'inscrit dans le cadre d'une transaction majeure, sinon la plus importante que fera un consommateur pendant toute sa vie. Par conséquent, en tant que régulateur dont la mission première est la protection du public, l'OACIQ se dit satisfait d'une telle mesure.

### PRENDRE LA BONNE DÉCISION

Plusieurs informations peuvent s'avérer essentielles lors d'une transaction, afin qu'un acheteur fasse le bon choix. À titre d'exemple, advenant l'existence d'un jugement rendu contre un syndicat, cette attestation permettrait de savoir si ce jugement est en attente d'exécution, et s'il pourrait avoir des répercussions financières importantes pour l'acheteur. En outre, des informations portant sur les impayés au regard des charges communes (frais de condo), l'état du fonds de prévoyance - à savoir s'il est suffisant ou non -, ou de possibles cotisations spéciales à venir sont tout aussi essentielles pour un promettant acheteur.

« Bien que l'article 1068.1 prévoit la remise obligatoire, par le vendeur, d'une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, il reste à savoir quel en sera le contenu, la forme et les modalités », d'ajouter Claudie Tremblay. Une fois ces paramètres connus, on pourra ensuite en apprécier les retombées.

## L'ARTICLE 1068.2

Quant au nouvel article 1068.2 du *Code civil du Québec*, qui lui est en vigueur depuis le 10 janvier 2020, il reçoit aussi un accueil favorable de l'OACIQ. Cet article stipule entre autres ce qui suit : « Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci. »

Un syndicat doit donc réagir lorsqu'un promettant acheteur lui demande des renseignements. « Le manque d'information à jour, adéquate et en temps utile est l'un des princi-

paux enjeux lors d'une transaction, confirme Claudie Tremblay. Cela dit, nous serons à même d'évaluer la portée de l'article 1068.2 dans la pratique, à savoir s'il produit les effets escomptés pour un consommateur. » Quel sera le degré de diligence accordé à ces demandes? Et est-ce que les frais relatifs à la production des documents exigés seront prohibitifs, au point de décourager un éventuel acheteur, qui a désormais tous les droits d'en obtenir copie? Sur cette question, l'OACIQ croit qu'il y a là matière à réflexion.

## PLAN D'ACTION

Cela dit, l'OACIQ a mis en place un plan d'action, en matière de copropriété, qui comporte une série d'initiatives passées et à venir. Celles-ci permettent non seulement aux consomma-

teurs d'être informés, mais également aux courtiers immobiliers d'avoir les bons outils en main pour travailler adéquatement. Parmi ces outils mis à leur disposition, on retrouve un guide, un aide-mémoire et des clauses types (<https://synbad.com/fr>). Par ailleurs, l'OACIQ communiquera, sous peu, les nouvelles dispositions propres à l'article 1068.1 et leur éventuelle entrée en vigueur.

L'OACIQ rappelle que les courtiers immobiliers qui travaillent dans le secteur résidentiel devront, d'ici le 30 avril prochain, suivre une formation obligatoire. Intitulée *Enjeux de la copropriété divise résidentielle et responsabilités du courtier immobilier*, elle traite des nouveautés concernant la collecte des données de base, dont celles touchant la santé financière d'un syndicat de copropriétaires. 

# On change le monde un syndicat à la fois

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

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

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

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

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

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

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



**Stratégis**

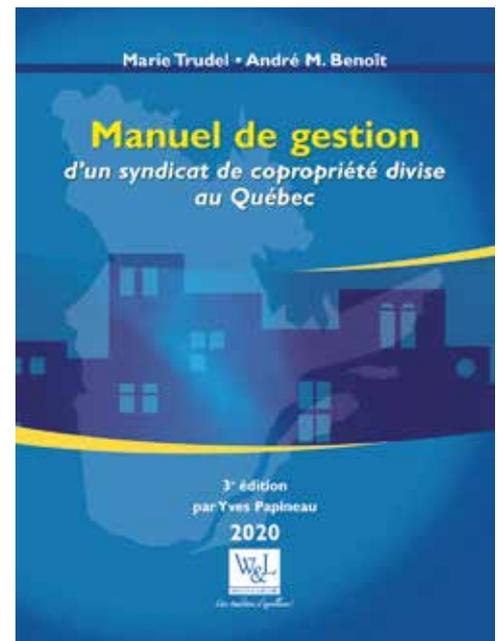
# LJT AVOCATS

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

## NOUVEAUTÉ

Sortie de la 3<sup>e</sup> édition du  
**Manuel de gestion d'un syndicat de  
copropriété divisé au Québec**  
rédigé par M<sup>e</sup> Yves Papineau,  
avocat en droit de la copropriété  
chez LJT Avocats

**DISPONIBLE DÈS MAINTENANT**  
AUX ÉDITIONS WILSON & LAFLEUR



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

514 842.8891  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)

Article 1074.2 du *Code civil du Québec*

# « Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès »

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Véritable talon d'Achille pour plusieurs syndicats de copropriétaires, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* pourrait déstabiliser leur équilibre financier.

**Et pour cause**, car l'adoption du projet de loi 141 (le 13 juin 2018) - qui a revisité la loi sur l'assurance en copropriété - a passablement changé les règles touchant la responsabilité civile. Depuis ce temps, lorsqu'un sinistre trouve sa source dans une partie privative, l'assureur du copropriétaire concerné peut refuser de payer la franchise du syndicat. Il pourrait estimer ne pas avoir à le faire, à moins que la faute de son client puisse être démontrée, en vertu de l'article 1074.2.

Or, bien souvent, prouver cette faute suppose d'aller au tribunal. Toute somme équivalente ou inférieure à 15 000 \$ peut être recouvrée à la Cour du Québec - Division des petites créances, auquel cas les frais judiciaires seront négligeables. Mais lorsque le montant excède 15 000 \$, et jusqu'à concurrence de 85 000 \$, il faut s'adresser à la Cour du Québec. Dès lors, les sommes engagées en procédures judiciaires pourraient être substantielles. Il faut savoir que toute personne morale, incluant les syndicats de copropriétaires, doit y être représentée par un avocat.



Certains assureurs sont rébarbatifs à l'idée d'aller au tribunal et finissent par payer, en tout ou en partie. D'autres ne l'entendent pas ainsi et défendent leur point de vue. « En règle générale, lorsque le syndicat doit prouver la faute du copropriétaire devant un juge, il affronte un vent de face. Les chances d'obtenir gain de cause dépendent de sa capacité à en faire la démonstration. Il n'est pas toujours évident d'y parvenir, en raison des particularités propres à certains sinistres », lance Maxime Laflamme-Leblond, avocat en droit de la copropriété au cabinet LJT Avocats.

### TROIS RÉGIMES JURIDIQUES

Trois régimes de droit s'appliquent au regard des réclamations de la franchise à un copropriétaire, en fonction de la date à laquelle un sinistre est survenu. Advenant qu'il se soit produit avant l'entrée en vigueur du projet de loi 141, le copropriétaire ou son assureur devrait payer. En principe du moins. Mais depuis le 13 juin 2018, la mise en œuvre de l'article 1074.2 a tout changé, car un syndicat doit prouver « un préjudice causé par sa faute ». On parle ici de la faute d'un copropriétaire.

Comme le disait l'avocat émérite Yves Joli-Coeur dans un numéro précédent du magazine *Condoliation* : « Tout cela a donné lieu à un concours de sémantique, car les assureurs estimaient que l'expression causé par sa faute était plus restrictive qu'être tenu responsable. » Dès lors, ils pouvaient refuser de rembourser la franchise d'un syndicat.

Cela dit, l'adoption du projet de loi 41, le 17 mars 2020, est venue modifier l'article 1074.2. « La faute doit toujours être démontrée, mais un copropriétaire peut aussi être tenu de réparer le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne, ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde », expose Maxime Laflamme-Leblond. Ces biens peuvent être un chauffe-eau, un lave-linge ou une baignoire, pour ne nommer que ceux-là.

### PROCÉDURES POUR RÉCLAMER LA FRANCHISE

Un syndicat qui réclame le remboursement du paiement de sa franchise à un copropriétaire doit, préalablement, transmettre une mise en demeure au copropriétaire ciblé. Si le sinistre est survenu avant le 13 juin 2018, il se pourrait qu'un assureur plaide le droit actuel pour se soustraire à ses obligations. « Mais comme l'article 1074.2 n'existait pas, au moment du sinistre, obtenir un remboursement devrait être relativement simple », fait savoir Maxime Laflamme-Leblond.

#### POUR RÉCLAMER LE MONTANT DE SA FRANCHISE À UN COPROPRIÉTAIRE, UN SYNDICAT A TROIS OPTIONS :

- Si le coût des travaux pour faire réparer les dommages est supérieur à la somme de la franchise, le syndicat devra préalablement la payer de sa poche, afin d'obtenir l'indemnisation adéquate de son assureur. Il pourra ensuite réclamer le montant de la franchise au copropriétaire concerné;
- Si le coût des travaux pour faire réparer les dommages est inférieur au montant de la franchise, le syndicat doit procéder aux travaux, après quoi il peut transmettre la facture au copropriétaire concerné;
- Si le syndicat ne réclame pas d'indemnités à son assureur, il ne pourra pas réclamer de franchise à un copropriétaire.

Pour tout sinistre survenu entre le 13 juin 2018 et le 17 mars 2020, les choses risquent de se corser, raison pour laquelle une mise en demeure devra spécifier (en détail) la faute commise par un copropriétaire. Dans certaines circonstances, il sera difficile d'argumenter cette faute avec conviction. Cela se produit, notamment, lors d'un événement soudain qu'il était impossible d'anticiper. À titre d'exemple, un lave-linge devient dysfonctionnel à la suite d'un vice insoupçonné. En revanche, si ce même lave-linge montrait les signes avant-coureurs d'une anomalie, notamment en raison de boyaux mal fixés, d'une manipulation ou d'un entretien déficients, il pourrait dès lors y avoir matière à réclamer.

**Le projet de loi 141 est entré en vigueur le 13 juin 2018. Par conséquent, les sinistres qui tombent sous l'égide de l'ancien droit (antérieur à cette date), et pour lesquels des procédures judiciaires n'auraient pas encore été entreprises, atteindront leur prescription le 13 juin 2021.**

Mais dans le cas d'un sinistre survenu après le 17 mars 2020, le ciel pourrait s'éclaircir, en vertu d'une responsabilité du fait ou de la faute d'un bien ou d'une personne qu'un copropriétaire avait sous sa garde. L'exercice serait d'autant plus aisé, grâce à l'effet combiné des articles 1074.2 et 1465 du *Code civil du Québec*. « Quoi qu'il en soit, dans tous les cas, même si l'assureur d'un copropriétaire dit non, rien n'empêche un syndicat de poursuivre ce dernier à titre personnel, en raison d'un lien de droit qui existe entre un copropriétaire et son syndicat », rappelle Maxime Laflamme-Leblond. En pareille situation, le fardeau de la preuve serait inversé, comme c'était le cas avant juin 2018, c'est-à-dire qu'il reviendrait au copropriétaire de prouver qu'il n'a commis aucune faute.

#### **ACHARNEMENT?**

Il reste que même si l'article 1074.2 a été modifié par le projet de loi 41, plusieurs assureurs continuent d'interpréter sa version précédente. « À mon sens, la modification apportée n'a pas particulièrement précisé les règles applicables, parce qu'elle a maintenu la notion de faute dans le portrait », déplore Maxime Laflamme-Leblond. Résultat : bien souvent, les assureurs continuent de plaider l'absence de faute, et mettent au défi les syndicats d'intenter une poursuite judiciaire.

Question : est-ce qu'une poursuite en vaut la chandelle, advenant qu'une réclamation s'élève à plus de 15 000 \$, mais qu'elle n'excède pas les 35 000 \$ ? Un tel scénario peut être difficile à trancher, quoique les frais d'avocats fassent en sorte qu'un syndicat risquerait d'être perdant, car il recevrait beaucoup moins que la somme escomptée. « Par conséquent, pour un montant variant de 18 000 \$

à 20 000 \$, mieux vaut le ramener à 15 000 \$ et opter pour un recours aux petites créances », fait valoir Maxime Laflamme-Leblond.

Mais une fois le seuil des 35 000 \$ franchi, il vaut généralement la peine de s'adresser à la Cour du Québec, même si les frais d'avocats grugeront partiellement cette somme. Il n'en demeure pas moins que l'objectif ultime consistera à faire la preuve qu'un copropriétaire est fautif. Si tel est le cas, un juge se penchera sur le montant réclamé, à savoir s'il est payable en tout ou en partie. Une dépréciation pourrait s'appliquer, en fonction de l'âge des composants au moment du sinistre. À titre d'exemple, un tapis qui avait 30 ans ne serait pas remboursé pour sa pleine valeur.

#### **CONTRE-OFFRE**

Étant donné que l'adoption du projet de loi 141 est relativement récente, seulement quelques décisions impliquant l'article 1074.2 ont été publiées. Par ailleurs, précisons que le tiers des dossiers soumis au tribunal a été réglé hors cour. « Mieux vaut accepter 50 % du montant réclamé que d'aller en cour, quitte à faire une contre-offre pour aller chercher un peu plus », d'ajouter Maxime Laflamme-Leblond. Après tout, comme le dit un vieil adage : « Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès. » ▣



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

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

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

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

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



Dégât d'eau  
Inondation



Feu et  
Fumée



Nettoyage  
écoresponsable



Analyse d'air  
et d'humidité



Intrvention  
d'urgence



*Christian Harmant,  
président*

**514 806-2181**

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

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

*Certifié*



***Résidentielle et commerciale  
Spécialiste des condominiums  
et appartements multiples***

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



20, Place Alexandre, #202, LaPrairie, Québec J5R 5T7

# Info RGCQ



## QUELS SONT VOS BESOINS EN 2021?

PAR CYNTHIA LONGTIN, coordonnatrice service aux membres RGCQ



**Tout d'abord**, bonne année 2021! Lors de notre bilan annuel de 2020, nous avons constaté que plusieurs d'entre vous sont de nouveaux administrateurs ou de nouveaux syndicats membres. Ma première chronique, cette année, sera donc l'occasion pour moi de vous souhaiter la bienvenue au Regroupement et de vous parler des réponses et des outils que vous pouvez obtenir en tant que membre de notre organisation.

Tout d'abord, nous vous invitons à explorer la section « Publications » de notre site Web. Vous pourrez constater que l'onglet « Centre de documentation » (<https://fr.rgcq.org/centre-de-documentation/>) contient de nombreux guides, outils et capsules d'informations bilingues qui simplifieront votre gestion.

Après coup, je vous encourage à communiquer avec nos conseillers en gestion pour toutes questions relatives à votre copropriété. Nos bénévoles pourront vous guider dans vos démarches administratives et répondre aux questions concernant votre gestion quotidienne.

Finalement, je vous incite à consulter l'onglet « Activités et formation » de notre site Web (<https://fr.rgcq.org/activites/>). Vous y trouverez plusieurs types de formations (webinaires, colloques virtuels et séances de questions-réponses) qui furent inspirés par les commentaires que nous avons reçus de nos membres. D'ailleurs, je souhaite souligner le travail remarquable de ma collègue Pascale Cousineau qui a su assurer avec succès la transition du volet événementiel vers le format numérique. Nous pouvons ainsi continuer de vous informer sur les sujets d'importance tels que la réforme de la loi 16.

C'est maintenant à mon tour de vous demander de nous faire parvenir vos besoins en matière de services et/ou d'informations. Nous espérons ainsi être en mesure de répondre le plus adéquatement possible aux préoccupations des nouveaux administrateurs de copropriété membres du RGCQ.

Je vous invite à me faire part de vos besoins en documentation ou en services par courriel à l'adresse [c.longtin@rgcq.org](mailto:c.longtin@rgcq.org). □

## LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- A1 Condo inc.
- Ama Immo
- Ascenseurs Transco inc.
- Fortier d'Amour Goyette SENC.R.
- Gestion Immobilière BEMA inc.
- Gestion Immobilière Compass inc. – Québec
- Gestion Immobilière Imovel – Outaouais
- Jean-Jacques Verreault et Associés – Québec
- Piscines PLPS inc.
- Première Société en Commandite Nationale AlarmCap (Stanley Sécurité)
- Stanley Sécurité
- Solutions Dynamik inc.

## PROVINCIAL

- Englobe Corp.
- Gestion Defcor inc.
- JMCI inc. (Jean-Marc Caron & Associés)
- Nevada



# Info RGCCQ

PAR ADRIEN VALLAT

COORDONNATEUR RECHERCHE ET ANALYSE, RGCCQ

## MON SYNDICAT A ÉTÉ RADIÉ DU REQ! QUE FAIRE?

### QUESTION :

Je viens d'apprendre que je dois mettre à jour annuellement la fiche de mon syndicat auprès du Registraire des entreprises du Québec (REQ). Quand j'ai essayé de le faire, on m'a répondu que mon syndicat avait été radié d'office du REQ. Que faire?

### RÉPONSE :

Commençons par la règle. Les syndicats de copropriétaires sont des personnes morales assujetties à la *Loi sur la publicité des entreprises*. Ils doivent donc être immatriculés auprès du REQ et renseigner (notamment) l'adresse du syndicat, ainsi que le nom et le domicile de chaque administrateur. Ces informations doivent être exactes pour respecter la loi.

### MISE À JOUR

Après l'immatriculation initiale, le syndicat doit produire une déclaration annuelle de mise à jour, dans laquelle il indique si les informations publiées au registre sont exactes ou s'il y a des modifications

à y apporter (ex. : en cas d'élection de nouveaux administrateurs). Si des changements se produisent en cours d'année, une mise à jour doit être effectuée dans les 30 jours suivant la date où ils surviennent. Cela pourrait notamment se produire, advenant qu'un administrateur démissionne en cours de mandat.

Le syndicat qui n'effectue pas de mise à jour peut recevoir des amendes allant de 100 \$ à 10 000 \$. Si le syndicat ne produit pas de déclaration de mise à jour pendant deux années consécutives, il peut être radié d'office du REQ. Comme de nombreux administrateurs ignorent cette obligation, plusieurs syndicats se retrouvent dans cette situation.

### RÉVOQUER UNE RADIATION

Même si votre syndicat a été radié d'office, il est toujours possible de remédier à la situation. Pour ce faire, il faut contacter le REQ et demander une révocation de la radiation. Cette demande doit être accompagnée « de la déclaration initiale et de toute déclaration de mise à jour annuelle qu'il était en défaut de produire avant sa radiation, ainsi que des mises à jour annuelles visant les années écoulées depuis sa radiation » (article 63 de la *Loi sur la publicité des entreprises*). Il faudra aussi procéder au paiement de frais divers, comme les droits annuels des années manquantes et écoulées depuis la radiation et les pénalités encourues.

La plupart de ces démarches peuvent être effectuées en ligne, à partir du site Internet du REQ. Pour procéder à une demande de révocation de la radiation, rendez-vous à l'adresse suivante : <http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/fr/modifier/revoquer/default.aspx>.

La mise à jour annuelle auprès du REQ est une démarche simple, rapide et obligatoire qui vous épargnera bien des tracas. Pensez-y à temps et transmettez cette information aux administrateurs nouvellement élus dans votre copropriété, afin d'éviter les oublis. □



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

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



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

514 282.6669  
RAYMONDJOYAL.CA 1 855 338.4661

# NETTOYAGE DE VITRES TRAVAIL PROFESSIONNEL

SUR LA RIVE SUD DE MONTRÉAL



438 988.7267

solution **pil**

## LOGICIEL ET SERVICES D'AUTOGESTION POUR SYNDICAT D'IMMEUBLE

Des services, des logiciels et des outils de travail spécifiques pour réduire les heures de bénévolat que les administrateurs doivent investir pour accomplir leurs nombreuses tâches tout en respectant les nouvelles lois et nouvelles obligations.

### Solution PIL c'est quoi?

Une plateforme complète de logiciels et outils de travail spécifiques aux administrateurs d'immeubles à condo, de 4 à 500 unités.

Solution PIL (à partir de 2 \$) se présente comme une alternative à l'embauche coûteuse d'une firme de gestionnaire pour administrer votre immeuble.

Inscrivez-vous aux discussions virtuelles entre administrateurs, **C'EST GRATUIT**. Ces rencontres visent à offrir une plateforme aux administrateurs comme vous et moi afin d'échanger notre savoir et profiter de l'expérience de tous.

**POUR PLUS D'INFORMATION :**  
450 991-3991 • [sb@solutionpil.com](mailto:sb@solutionpil.com)

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.

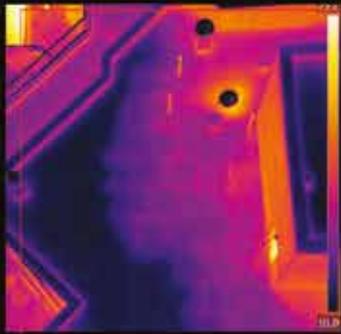
Société de comptables  
professionnels agréés

514 437-8800  
[info@dpcpa.ca](mailto:info@dpcpa.ca)  
[www.dpcpa.ca](http://www.dpcpa.ca)

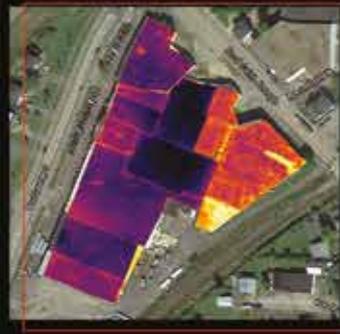
# CENTRE DE THERMOGRAPHIE DU CANADA

EXPERTS EN INSPECTION DE TOITURE ET EN DÉTECTION DES FUITES

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



IDENTIFICATION DES  
ZONES HUMIDES



ORTHOMOSAÏQUE  
THERMIQUE



PILOTE CERTIFIÉ  
EN THERMOGRAPHIE



MODÉLISATION 3D

## NOS SERVICES

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

VÉRIFICATION DE TRAVAUX  
REPRODUCTION 3D  
SERVICE D'URGENCE



CENTRE DE  
THERMOGRAPHIE  
DU CANADA

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

## Colloque printanier du RGCQ

# LA COMMUNICATION : UNE COMPÉTENCE ESSENTIELLE EN COPROPRIÉTÉ

En mai dernier, nous avons entrepris une série d'éditoriaux portant sur les conséquences actuelles et envisagées de la pandémie dans les copropriétés du Québec.

**Une crise sanitaire**, des réformes à mettre en place et des soucis quotidiens ont raccourci la mèche d'un grand nombre de copropriétaires au Québec. Plus que jamais, les administrateurs et les gestionnaires doivent gérer habilement les rapports interpersonnels dans leur copropriété, et composer avec des situations imprévues. Pour y arriver, il est indispensable de bien formuler et transmettre ses messages. Le prochain colloque du RGCQ vise, justement, à vous équiper pour communiquer efficacement dans votre copropriété.

La bonne communication ne s'improvise pas. Par conséquent, la première partie du colloque fournira, aux participants, les principaux outils pour communiquer dans un contexte de copropriété. Vous apprendrez les principes de base de la communication efficace, et comment les appliquer aux différents interlocuteurs que vous rencontrerez dans l'exercice de vos fonctions.

Pour être efficace, il faut transmettre le bon message, au bon moment et de la bonne manière. C'est pourquoi la deuxième partie du colloque présentera des mises en situation pendant lesquelles les participants pourront interagir avec notre panel d'experts, afin d'apprendre à gérer concrètement des problèmes courants en copropriété.

Ce colloque reprend la formule inaugurée avec succès, l'automne dernier, en occupant deux soirées non consécutives la même semaine.

## PROGRAMMATION COLLOQUE 20 ET 22 AVRIL 2021

### L'art de communiquer efficacement 20 avril 18 h à 19 h

Lors de cette première conférence, nous établirons les bases d'une communication efficace; élément indispensable pour une vie harmonieuse en communauté. Comment arriver à se comprendre et à bien traduire sa pensée? Comment s'adapter aux types de personnalité? Cette première conférence vous aidera à mieux formuler vos messages et vous donnera des outils qui vous seront utiles sur le plan tant personnel que professionnel.

### Communiquer en copropriété : bonnes pratiques – 20 avril 19 h à 20 h

Comment communiquer efficacement dans le contexte de la copropriété? Lors de cette conférence, vous apprendrez les bonnes pratiques de communication à mettre en place, quoi faire et ne pas faire, et comment s'adapter aux différents interlocuteurs que vous rencontrerez au travers de vos tâches à titre d'administrateur.

### Gestion des conflits en copropriété : analyse de cas vécus – 22 avril 18 h à 19 h 15

La communication, c'est avant tout de la pratique! Cette conférence interactive passera en revue huit situations fréquentes qui donnent du fil à retordre aux administrateurs et aux gestionnaires. Avec la collaboration des participants, notre panel d'experts analysera différents cas conflictuels vécus par nos membres et présentera les principes pour désamorcer les situations et éviter les dérapages.

### Règlement d'un sinistre : gestion des relations humaines 22 avril 19 h 15 à 20 h 15

On réduit souvent la gestion des sinistres à une liste d'étapes à cocher. Pourtant, il peut se passer plusieurs mois, voire des années, entre la survenance d'un sinistre et la résolution complète du dossier. Entretemps, il y aura des heures d'échange entre les administrateurs, les copropriétaires et tous les autres intervenants dans le dossier. Les tensions montent alors qu'il faut déterminer la responsabilité des uns et des autres et procéder aux travaux correctifs. Lors de cette conférence, nous présenterons aussi le travail de l'expert en sinistre et son rôle déterminant dans la gestion des relations humaines lors d'un sinistre.

Ce format est moins éreintant pour les participants. En outre, il permet une meilleure assimilation des connaissances qui vous seront transmises par les conférenciers.

Pour plus d'information et vous inscrire à ce colloque, rendez-vous au [rgcq.org/activites/](http://rgcq.org/activites/). □

# VOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ A-T-ELLE BESOIN D'UNE ÉPIPHANIE?

MICHEL PARADIS, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU RGCQ RÉGION DE QUÉBEC

La déclaration de copropriété se veut la bible qui gouverne la vie en copropriété divisée.

**D'ailleurs**, les copropriétaires la considèrent vraiment comme telle : elle traîne dans un tiroir quelque part, au cas où. Sérieusement, il est temps de revaloriser les déclarations de copropriété du Québec, de les sortir du tiroir et d'en discuter avec les copropriétaires, le conseil d'administration et, si la copropriété est gérée à l'externe, le gestionnaire. Est-ce que ce document est encore à jour en fonction de la réalité de notre copropriété? La déclaration tient-elle compte des réformes du *Code civil du Québec* (en 1994 et 2020)? Où sont les règlements qui ont été votés au cours des années? Pourquoi tant de clauses ne semblent-elles même pas respectées par les copropriétaires?

À la suite de tels constats, les administrateurs en poste doivent prendre la situation en main. Un premier bilan de l'état de la déclaration doit être dressé. Quels sont ses lacunes, ses faiblesses, ses inconsistances, ses *serpuairens*? Il est nécessaire de repérer, dans les procès-verbaux du passé, tout ce qui a été voté afin de modifier ou d'ajouter des éléments au texte existant. Il faut consulter les sites d'information en copropriété pour voir, en fonction de l'année de création du syndicat, ce qui a changé et ce qui devrait être revu. Les administrateurs doivent vérifier auprès de professionnels, notaires ou avocats, ce qui devrait être fait et quels coûts seraient impliqués.

Les copropriétaires ont également leur part dans cet exercice. C'est à eux qu'il appartient de faire savoir ce qui ne fonctionne pas dans les textes existants, ce qui est incompréhensible, inapplicable ou inutile. La déclaration constitue une valeur pour le syndicat : une valeur ajoutée si les textes qui s'y trouvent sont appropriés, complets et conformes à la loi. Un déficit de valeur, lorsque la déclaration est vieille, obsolète, non pertinente et, de ce fait, non respectée par les copropriétaires.

Nous avons presque tous subi les aléas d'avoir à vivre davantage à domicile en 2020; plusieurs y auront constaté que le partage d'espaces de vie avec d'autres personnes à portée de voix est difficile et que des règles de vie claires sont importantes pour contrôler les abus. Donnons donc un nouveau souffle à nos déclarations, en 2021, et préparons un futur meilleur pour préserver la valeur de nos immeubles! □



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



# TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL  
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

445, rue des Canetons, Québec (Québec) G2E 5X6  
Téléphone : 418 527-1314  
Télécopieur : 418 527-1148  
[www.toitures4s.com](http://www.toitures4s.com)



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

*Gestion de Copropriété de la Capitale inc.*



Ghislaine Thériault  
Présidente

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

## CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

*Science du bâtiment*

consultek@cgocable.ca

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

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

## NCV<sup>30ans</sup>

*Les experts en nettoyage  
de conduits de ventilation*

*Le meilleur savoir-faire;  
les meilleurs experts!*

**Marie-Claude Côté**

Directrice administrative  
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102  
Cellulaire : 418 953-0610  
marieclaud@ventilation-ncv.com  
Sans frais : 1 800 567-5557  
[ventilation-ncv.com](http://ventilation-ncv.com)



ÉVALUATEURS AGRÉÉS  
CHARTERED APPRAISERS

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

T 514.365.6664, poste 205  
C 514.944.3950  
F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,  
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2  
[www.pcgcarmon.com](http://www.pcgcarmon.com)



RBQ-8109-4518-48

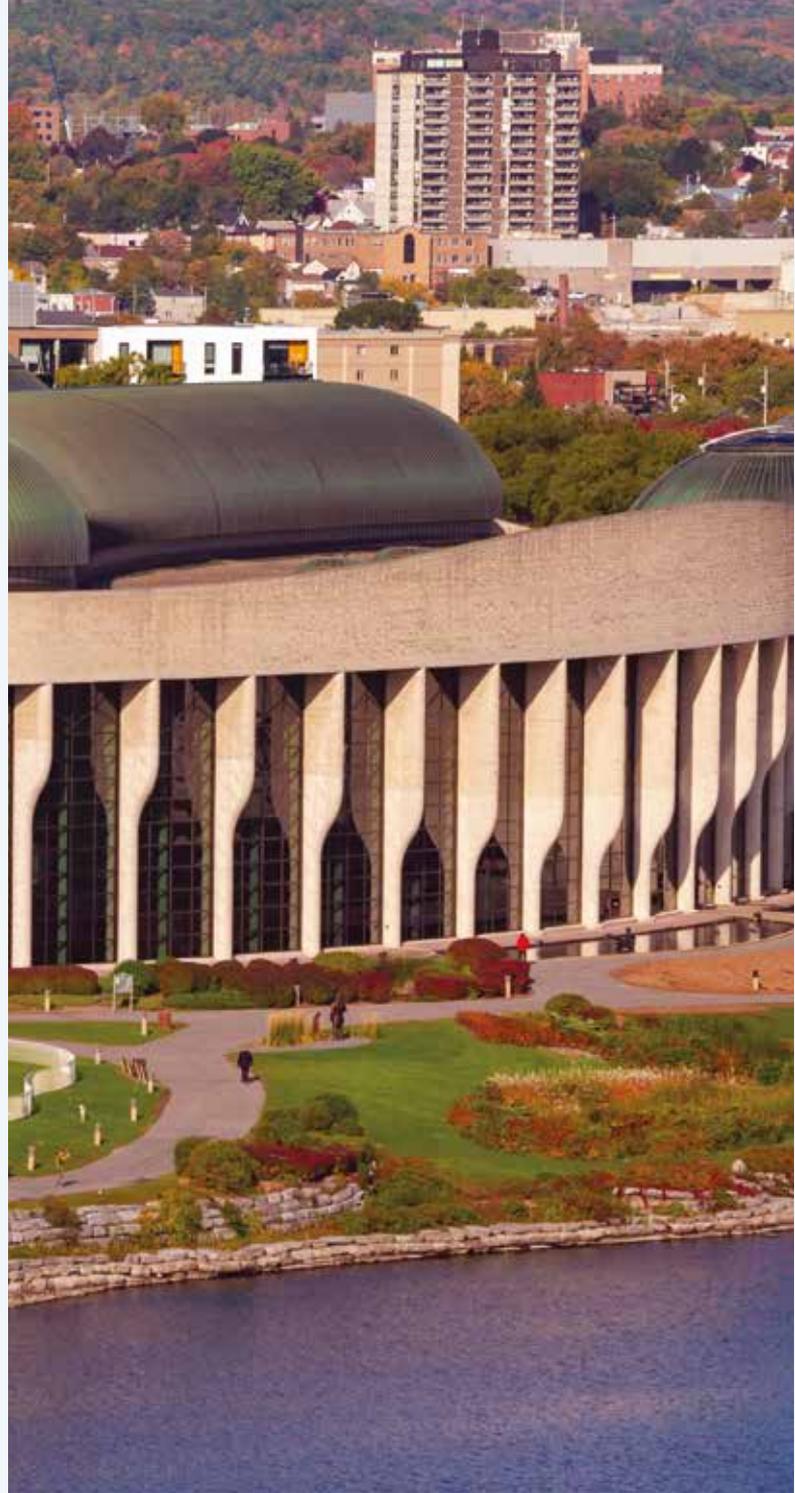
## LES AFFRES DU TEMPS

MICHEL MANCINI  
SECRÉTAIRE RGCQ - OUTAOUAIS

Depuis que la copropriété existe, les syndicats, par les fonctions que la loi et la déclaration leur confèrent et la perception qu'ils ont de leur rôle, ont adopté un style de gestion axé principalement sur l'entretien du bâtiment et l'administration de ses composantes

**Très rarement**, pour ne pas dire jamais, ont-ils inscrit à l'ordre du jour le bien-être physique ou la santé mentale de leurs copropriétaires.

Or, force est de constater que ces derniers prennent de l'âge (comme leurs bâtiments d'ailleurs). Et qui dit vieillissement dit maladie, perte d'autonomie et incapacités de toutes sortes. Étant donné la nature délicate de ce sujet, les conseils d'administration évitent de l'aborder. Pourtant, nous n'avons guère le choix : notre société a vieilli et nous devons faire face aux inconvénients et répercussions que cette situation entraîne, particulièrement en contexte de copropriété, où l'on vit en proximité l'un de l'autre.



Des vitres nettement propres  
T. 514 312-2044  
info@vitresultranettes.com  
vitresultranettes.com/condos



COSIGMA  
Une filiale de SIMCO Technologies

INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

514 248.2680

COSIGMA.CA

1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9

La déclaration étant un acte juridique, elle est assujettie aux dispositions de la Charte québécoise des droits et libertés, laquelle interdit toute forme de discrimination à l'égard d'une personne souffrant d'un handicap.

### OBLIGATIONS INCHANGÉES

En effet, si l'on admet qu'une bonne part de nos copropriétaires ont atteint un âge vénérable, et par conséquent jouissent d'un état de santé plus vulnérable, leurs obligations, elles, demeurent inchangées. Par exemple, qu'advient-il d'un copropriétaire qui, à la suite d'une maladie soudaine et vivant seul, ne peut plus subvenir à ses besoins élémentaires, dont l'entretien de sa partie privative?

Que faire lorsqu'un copropriétaire souffrant d'une déficience cognitive risque de mettre en péril la sécurité de l'immeuble et de ses occupants? De quel recours bénéficie un copropriétaire confiné à un fauteuil roulant à la suite d'un accident, qui, en contravention du règlement, désire remplacer la moquette de son unité pour faciliter ses déplacements? Lors d'une assemblée, comment s'assurer qu'un copropriétaire malentendant comprend et participe pleinement aux délibérations?

### ENJEUX HUMAINS

Ces quelques exemples illustrent le nombre et la variété d'enjeux à caractère humain auxquels les syndicats seront confrontés dans les années à venir. Quel rôle doit assumer le conseil d'administration dans de telles situations et quelle est sa responsabilité à titre d'organe représentant la collectivité des copropriétaires? Comme mandataire du syndicat, le conseil doit s'assurer que tout un chacun respecte les dispositions de la déclaration et s'acquitte de ses obligations.

Par ailleurs, la déclaration étant un acte juridique, elle est aussi assujettie aux dispositions de la Charte québécoise des droits et libertés, laquelle interdit toute forme de discrimination à l'égard d'une personne souffrant d'un handicap. Pour un syndicat, le défi est de taille : défendre les droits de la collectivité

tels que définis dans la déclaration, d'une part, tout en respectant le droit à l'égalité garanti par l'article 10 de la Charte, d'autre part. Comme toujours, la solution réside vrai-

semblablement dans l'atteinte d'un équilibre entre ces deux pôles, l'objectif étant de maintenir une certaine stabilité dans la vie des copropriétaires. ▣



**Contactez nous**  
info@EcoloSynergy.com  
514-979-3528  
EcoloSynergy.com

Augmentez l'efficacité de vos fenêtres sans les changer grâce à notre membrane unique!

**Économie d'argent**

Sauvez jusqu'à 40% des coûts associés à votre consommation énergétique en climatisation et chauffage.

**Performance énergétique**

Optimisez la performance de vos fenêtres en réduisant les pertes énergétiques causées par celles-ci.

**Fiable et renommé**

Nominé en tant que produit révolutionnaire de l'année dans ses débuts, Ecolo Synergy possède plus de 10 ans d'expérience.

**Approuvé et certifié**

Certifiés par plusieurs organisations dont Santé Canada, nos produits sont conformes et sans danger pour votre santé.

*Une panoplie de clients satisfaits*



## ACCOMMODEMENTS RAISONNABLES

Face à ce dilemme, quelle approche doit-on privilégier qui soit à la fois respectueuse des droits de chacun, tout en demeurant équitable, compte tenu des circonstances? Ce sont les tribunaux qui ont tracé la voie dans ce domaine dans le cadre de litiges en matière de relations de travail découlant de l'interprétation de l'article 10 de la Charte et mieux connu sous

le nom d'*accommodement raisonnable*. Transposé dans le contexte de la copropriété, le syndicat, par l'intermédiaire de son conseil d'administration, a l'obligation d'accommoder un copropriétaire souffrant d'un handicap en lui proposant une solution qui peut prendre plusieurs formes. À titre d'exemple, l'assouplissement ou la dispense d'un règlement, l'installation d'un dispositif afin de réduire ou éliminer l'obstacle, le réaménagement d'espaces com-

muns, ainsi que la mise en place de balises afin d'encadrer la solution suggérée.

Chaque situation est un cas d'espèce et le conseil doit procéder à une analyse objective et minutieuse des besoins. La jurisprudence accorde cependant une attention toute particulière à la perspective de la personne qui souffre du handicap et, par conséquent, c'est à cette dernière que revient le choix du moyen ou de la mesure d'accommodement, pourvu que la solution envisagée n'ait pas pour effet d'imposer une contrainte excessive au syndicat. Le qualificatif *excessive* dénote qu'un certain niveau de dérangement sera inévitable. Ce sera au syndicat de démontrer si ce niveau est excessif et, donc, que le moyen ou la mesure d'accommodement est inapplicable.

## PROBLÈME COMPLEXE, RAMIFICATIONS MULTIPLES

Ce bref tour d'horizon de la question du vieillissement en contexte de copropriété n'a fait qu'effleurer un enjeu majeur de notre société pour les prochaines années. C'est un problème complexe aux ramifications multiples. Dans l'état actuel des choses et du droit, il soulève beaucoup plus de questionnements et d'interrogations et n'offre pour le moment que quelques pistes de solution.

Par les temps qui courent, jouir d'une bonne santé est sans contredit un grand privilège. Mais lorsque cette santé fragile est menacée ou compromise et qu'un processus d'accommodement a été entamé, le syndicat doit tout mettre en œuvre afin que la dignité et l'intégrité de chacun des membres soient préservées. ▣

---

Cet article s'inspire d'une conférence prononcée le 13 mars 2020, à Montréal, par M<sup>e</sup> Maxime Laflamme-Leblond et M<sup>e</sup> Karl Michel dans le cadre d'un colloque sur la copropriété organisé par le Barreau du Québec.



## LA PLUS IMPORTANTE FIRME DE GÉNIE-CONSEIL EN TRANSPORT VERTICAL AU QUÉBEC.

Notre expérience est un atout  
indéniable à l'ensemble de vos  
besoins en ascenseurs  
et monte-charges.

### Nos services professionnels offerts :

- Étude de fond de prévoyance
- Contrôle de la qualité d'entretien
- Évaluation de désuétude
- Plan et devis de modernisation
- Surveillance de travaux
- Devis d'entretien
- Évaluation après sinistre
- Rapport RBQ



**JMCI inc.**  
Jean-Marc Caron & associés  
Consultants en ascenseurs et escaliers mécaniques

9494, boul. Saint-Laurent Bureau 1006  
Montréal (Québec) H2N 1P4 | Tél.: 514.331.8826

Quand c'est le premier du mois et que vos loyers et frais de condos sont totalement automatisés!



LES PREMIERS DU MOIS N'ONT JAMAIS ÉTÉ AUSSI **SIMPLES** CE N'EST QUE DU **BONHEUR**!

- ✓ Vous n'avez plus à vous déplacer aux banques
- ✓ Vous n'avez plus à faire des relances interminables ou à gérer des erreurs
- ✓ Vous n'avez plus à manipuler des chèques
- ✓ Vous aurez tous vos encaissements sur le compte bancaire à la première heure



Alors pourquoi se compliquer la vie?

[www.otonomsolution.com](http://www.otonomsolution.com)

+1 855-686-6661



VISITE

Les Dauphins-sur-le-parc  
célèbre ses 50 ans

# LE CA A PRIS LES CHOSES EN MAIN





Œuvre architecturale d'une autre époque qui a traversé le temps et survécu aux modes, l'immeuble géré par la copropriété Les Dauphins-sur-le-parc célébrera ses 50 ans, le 21 juin 2021. Construit en 1971, à l'ère de concepts architecturaux déjantés, par exemple Habitat 67, il s'élève sur 28 étages avec comme seule limite l'infini du ciel.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

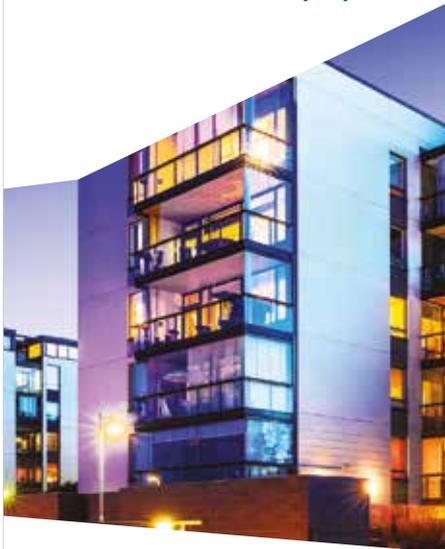
**Situé au cœur du Plateau-Mont-Royal** sur la rue Papineau, avec vue imprenable sur le parc Lafontaine et le centre-ville de Montréal, ce majestueux édifice s'est refait une beauté depuis trois ans. D'autres travaux échelonnés sur un plan quinquennal visent à lui accoler, en toute fin, l'étiquette « d'ambassadeur » écoresponsable voué au « développement durable » et à « l'efficacité écoénergétique ».

### **METTRE DE L'ORDRE**

Une révolution s'est produite dans cette copropriété, en 2017, lorsque de nouveaux administrateurs ont été élus. « J'en étais arrivée à une conclusion : nous étions devenus déphasés par rapport au marché », lance Véronique Geoffrion, ex-gestionnaire principale dans le milieu de l'éducation et des arts. Elle a donc levé la main, lors d'une assemblée de copropriétaires, pour se faire élire au CA des Dauphins-sur-le-parc. Elle y est responsable, depuis, des dossiers administratifs, financiers, des affaires juridiques et corporatives, ainsi que des communications.

### **CONTRÔLER LES DÉPENSES**

Toutes les « pierres ont été retournées », pour paraphraser cette administratrice, qui a pris les choses en main avec le vice-président du CA, Réjean Goudreau. Ce dernier est le chef d'orchestre des travaux réalisés et à venir.



**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

Grâce à une rationalisation des dépenses en 2017, les copropriétaires des Dauphins-sur-le-parc ont bénéficié (de 2018 à 2019) d'une réduction des frais de condo totalisant 20 %.

Depuis, c'est le statu quo à ce chapitre.

« Tout d'abord, dans un édifice de cette taille, il est indispensable d'assurer la sécurité des résidents, raison pour laquelle des gardiens ont retrouvé leur place (au comptoir d'accueil) dans le hall d'entrée, et ce, 24 heures par jour, 7 jours par semaine. Nous nous sommes également attaqués à la location de type hôtelier, une activité naguère très répandue dans la copropriété. Le ballet des valises à roulettes nous a fait découvrir qu'une cinquantaine de condos (sur 417) accueillait, du mois de mai à octobre, des touristes venus du monde entier », raconte Véronique Geoffrion, pour qui cette activité était un fléau qui nuisait à la sécurité et à la réputation de l'immeuble. Les condos pouvaient facilement s'y louer de 4 500 \$ à 10 000 \$ par mois.

La location hôtelière est désormais interdite et étroitement surveillée. Certains copropriétaires fautifs l'ont appris à leurs dépens. Dorénavant, ceux qui enfreignent ce règlement reçoivent une amende de 500 \$, après un premier avis d'infraction, auquel s'ajoutent des montants additionnels substantiels par jour d'infraction. Ces mesures drastiques (qui s'imposaient) ont fait en sorte qu'au fil du temps, ceux qui s'adonnaient à cette activité ont vendu leur unité.

#### REMETTRE L'IMMEUBLE À NIVEAU

Parallèlement à cette rationalisation logistique et financière, « il fallait remettre à niveau cet énorme paquebot, qui manquait d'amour »,

fait savoir Véronique Geoffrion. Sa désuétude était telle que les investissements en rénovation, restauration et remise aux normes ont atteint 5,5 millions de dollars en trois ans. Aucune cotisation spéciale n'a été demandée. Pour éviter ces appels de charges, une planification serrée a été mise en place, et d'importants honoraires payés à des tiers ont été supprimés.

Il a tout d'abord fallu remplacer les quatre ascenseurs, incluant tout le système de levage, car leur défektivité chronique les rendait instables et coûteux à entretenir. Des personnes y restaient prises régulièrement, en raison de pannes fréquentes. Coût des travaux : 1,5 million. Le système d'alarme incendie a également été remis à niveau. Coût de la facture : 975 000 \$.

#### CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Parmi d'autres travaux majeurs qui ont été réalisés, on a fait installer 100 nouvelles caméras dans l'immeuble et sur ses terrains extérieurs, ce qui a exigé la modernisation du système de surveillance vidéo. Il faut savoir que les anciens équipements étaient hors d'usage. En outre, l'enveloppe extérieure des tours Nord et Sud a fait l'objet d'une réfection, incluant, plus récemment, une restauration de la maçonnerie longeant la colonne des alcôves. En mars 2021 ont débuté - en vertu d'un plan quinquennal - la restauration des balcons et l'inspection de toutes les unités.



*Le hall d'entrée est orné d'un lustre en verre de Murano.*

Mais les ambitions de cette copropriété ne s'arrêtent pas là. Pour son syndicat, le virage vert n'est pas un luxe, mais bien une opportunité à saisir, afin de réaliser des économies d'échelle. Sans compter que cette intention était devenue nécessaire pour rester compétitif. Il en résultera des performances écoénergétiques accrues. Pour y parvenir, les administrateurs comptent (entre autres) faire installer des panneaux solaires photovoltaïques sur le toit. Cela permettra de préchauffer l'apport d'air neuf dans l'immeuble, sans pour autant consommer d'électricité.

**Du haut de ses 28 étages, la copropriété Les Dauphins-sur-le-parc s'est refait une beauté depuis trois ans. Il s'agit d'un des immeubles les plus hauts jamais construits au Québec. Son architecte est Harry Mayerovitch. Il est décédé en 2004, à 94 ans.**

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

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

**Appelez-moi !**

**Yvan Montplaisir**

Agent en assurance de dommages

**Assurance France Sauvé inc.**

Agence en assurance de dommages

**514 916-3148**

**1 888 916-3148**

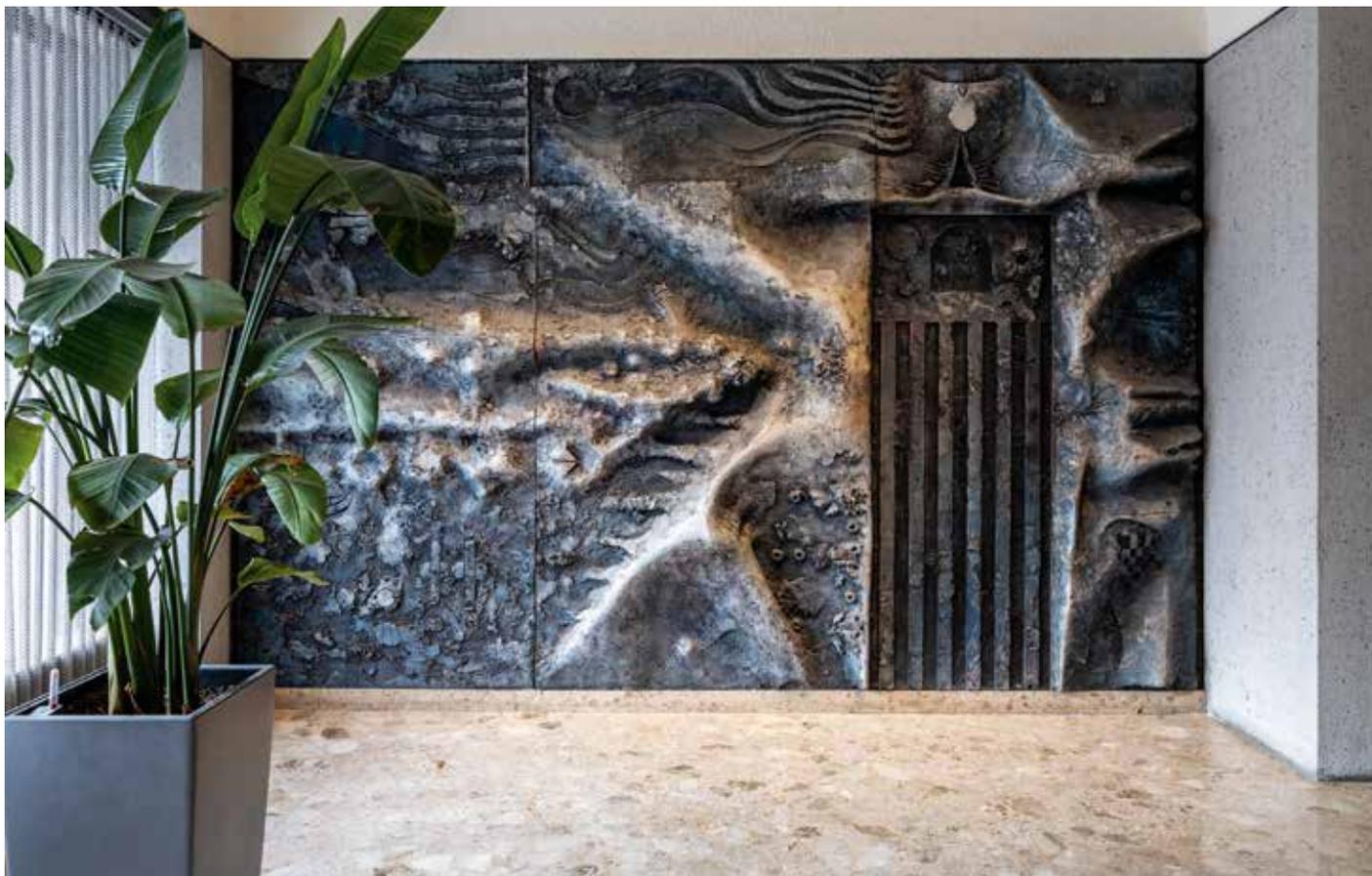
[assurancefrancesauve.com](http://assurancefrancesauve.com)



Affiliée à :

**La Capitale**  
Assurances générales

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



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

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

*Malgré ses 50 ans, la copropriété Les Dauphins-sur-le-parc n'a rien à envier à d'autres immeubles du même acabit. Sur cette image, on y voit le hall d'entrée avec plancher en marbre importé d'Italie. D'ailleurs, les 28 étages comportent des planchers en marbre. S'y trouve aussi une murale créée par Jordi Bonnet, un artiste d'origine catalane (Espagne) réputé mondialement.*

Figurent aussi dans les cartons la mise en place de luminaires au DEL, l'amélioration thermique de l'enveloppe, incluant les fenêtres et les toits, ainsi que la récupération de chaleur des eaux grises. Et en prime, il y aura électrification des stationnements intérieurs. Le montant alloué au budget prévisionnel pour réaliser le tout variera de 5 à 10 millions de dollars.

Quelques travaux visant à remplacer des parties communes (salles thermiques) ont déjà permis, de 2016 à 2020, de réduire la consommation d'énergie de 28,6 %. « Ainsi, en quatre ans, nos coûts annuels sont passés de 616 000 \$ à 440 000 \$. Ce qui explique, en partie, la baisse des frais de condo. On peut donc croire, sans se tromper, que les travaux à venir contribueront à faire diminuer davantage la facture énergétique », déclare Véronique Geoffrion.

### **50<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE**

Et pour couronner le tout, il y aura des célébrations pour souligner le 50<sup>e</sup> anniversaire de la construction de cet immeuble. Prévues



*Les installations aquatiques et sportives, qui sont situées aux 27<sup>e</sup> et 28<sup>e</sup> étages, offrent une vue magnifique de l'ouest et de l'est de l'île de Montréal. Cette vision s'étend jusqu'à la Rive-Sud. Dans un proche avenir, l'énergie qui alimente ces installations en chauffage pourrait être récupérée, afin d'être redistribuée ailleurs dans l'immeuble.*

## Les Dauphins-sur-le-parc en bref

<b>Date de construction :</b>	<b>1971</b>
<b>Lieu :</b>	<b>Plateau-Mont-Royal</b>
<b>Valeur actuelle :</b>	<b>130 millions \$</b>
<b>Nombre d'unités :</b>	<b>417</b>
<b>Nombre de copropriétaires et d'occupants :</b>	<b>de 900 à 1 000</b>
<b>Nombre d'employés :</b>	<b>15</b>
<b>Nombre d'étages :</b>	<b>28</b>
<b>Nombre d'administrateurs :</b>	<b>5</b>

le 21 juin prochain, jour du solstice d'été, elles promettent d'être hautes en couleur. Le montage d'un album photo souvenir est en cours. On veut aussi colliger des renseignements historiques sur cette copropriété, qui serait parmi les premières à avoir vu le jour au Québec.

Au début des années 1970, construire un gratte-ciel détenu en copropriété était avant-gardiste. De nos jours, seule la Tour des Canadiens 1 (au centre-ville montréalais) le dépasse en nombre d'unités. Ce qui n'enlève rien au prestige des Dauphins-sur-le-parc. Après avoir traversé 50 années

d'existence, l'immeuble survivra à l'usure du temps et pourrait devenir un modèle de gestion, à l'instar des Verrières sur le fleuve (à L'Île-des-Sœurs). C'est du moins l'ambition avouée des administrateurs en place, qui ne lésinent pas sur le temps ni les moyens pour atteindre cet objectif. ▣



PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Responsabilité extracontractuelle

# Histoire d'un promoteur qui portait deux chapeaux

## Les questions liées à l'éthique concernent l'ensemble des institutions publiques et privées.

**Elles englobent** tout ce qui a trait à l'adoption d'un code de conduite et aux considérations morales. La copropriété n'échappe pas à ces règles, puisqu'à la base, un syndicat doit être pris en charge par des personnes dont la probité est irréprochable. Sont non seulement inclus les administrateurs et les gestionnaires dans l'équation, mais aussi les promoteurs et leur administrateur provisoire.

### CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les situations de conflits d'intérêts sont également proscrites en copropriété. Advenant qu'un administrateur ou un gestionnaire se retrouve dans cette position, il devra la dénoncer formellement au syndicat. Une fois fait, il ne pourra participer aux délibérations du conseil d'administration, tout autant qu'à un vote en lien avec une question qui le placerait en pareille situation, résume le portail [Condolegal.com](http://Condolegal.com).

Il en va de même pour les promoteurs et leur administrateur provisoire. Malheureusement, certains d'entre eux mélangent les genres et se retrouvent en conflits d'intérêts. C'est ce que le tribunal a statué dans la décision *Syndicat de copropriété du golf c. Leclerc*. Rendu en février 2015 par la Cour d'appel, ce jugement a conclu qu'en agissant à la fois comme promoteur (9133-8434 Québec inc.) et administrateur provisoire d'une copropriété, Ghislain Leclerc « a profité de ce double chapeau pour soustraire 9133 (la société) à ses obligations contractuelles et ainsi favoriser ses propres intérêts ».

### RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE

Cette affaire remonte au 6 janvier 2004, lorsqu'un promoteur (la société 9133) acquiert l'immeuble Villa du Golf, qui abrite 113 loge-

ments locatifs. Or, l'administrateur provisoire en devenir du syndicat et 9133 ont un dénominateur commun, à savoir Ghislain Leclerc. Cette administration provisoire commence le 27 août 2004, lorsque la société 9133 fait publier une déclaration de copropriété, officialisant ainsi la conversion de l'immeuble en copropriété divise. Cela dit, Ghislain Leclerc a en main un rapport d'état d'immeuble, lequel a été préparé par Le Groupe Conseil S.A.E. Ce rapport datait d'avant l'acquisition du bâtiment. Il identifiait deux anomalies importantes concernant la toiture et le stationnement intérieur.

Le Groupe Conseil S.A.E jugeait que la membrane d'étanchéité du toit avait atteint sa fin de durée de vie utile. Par conséquent, elle devait être remplacée sur un horizon de zéro à cinq ans. Coût estimé des travaux : environ 183000 \$. Quant au stationnement intérieur, cette firme « explique avoir observé le mauvais état de la dalle structurale du premier niveau. Des travaux majeurs devront être entrepris sur un horizon de un à deux ans », avait-elle statué, afin de procéder au remplacement d'une grande partie de la dalle. Au surplus, elle recommandait d'obtenir une « expertise exhaustive » pour connaître l'ampleur des dommages et des réparations à y faire.

## NOTE D'INFORMATION ABSENTE

À la suite de la publication de la déclaration de copropriété, la société 9133 et Ghislain Leclerc entreprennent la vente d'unités privatives. Pour ce faire, ils font signer un contrat préliminaire à chacun des promettants acheteurs. Toutefois, ces derniers n'ont reçu aucune note d'information ni aucun document, par exemple le devis des travaux à réaliser et le budget prévisionnel, comme la loi l'exige.

En outre, le promoteur a négligé de remettre le « rapport d'état d'immeuble », ou, à tout le moins, « de leur dénoncer l'ampleur des travaux » qui devaient être réalisés, peut-on lire dans le jugement. Cependant, les contrats préliminaires prévoient une remise à neuf de la toiture, ainsi que la réparation de la dalle en béton située au premier sous-sol.

## ARRÊT DES TRAVAUX

Alors qu'une entreprise est à l'œuvre pour réparer le stationnement, le premier conseil d'administration, qui a remplacé l'administrateur provisoire, demande à cette entreprise et au promoteur l'interruption des travaux. Nous sommes en novembre 2006. Cette décision est justifiée par leur « apparence insuffisance ».



## Loi 16 – Pour toutes les copropriétés au Québec



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

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



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

Le CA requiert ensuite les services de Groupe EGP, afin d'évaluer plus en détail la condition structurale du stationnement souterrain.

En décembre de la même année, Groupe EGP produit son rapport : la surface de roulement du premier sous-sol est très endommagée, et arrive à la fin de sa durée de vie utile. Trois scénarios visant à réparer la dalle en béton sont proposés, en vertu de travaux respectivement évalués à 525 600 \$, 874 600 \$ et 939 400 \$. Toutefois, la troisième option s'avère la plus plausible, à savoir sa reconstruction complète, seule façon d'éradiquer l'effet des ions chlorures, et par le fait même la corrosion éventuelle de l'armature. Par conséquent, le gestionnaire fait cesser définitivement les travaux entrepris. Il demande ensuite une rencontre pour déterminer la responsabilité du promoteur dans ce projet.

Visiblement, cette société a fait réaliser des travaux qui n'étaient pas à la hauteur des recommandations formulées. Il en sera de même pour la toiture. À preuve, en 2009, après plusieurs infiltrations d'eau observées au plafond du dernier étage de l'immeuble, l'architecte Georges Fallah, de la firme G.A.P. Immeubles, fut mandaté pour en comprendre les raisons. Son verdict : les travaux réalisés quelques

## L'article 324 du Code civil du Québec stipule entre autres que :

**« L'administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. »**

années plus tôt ne respectaient pas les règles de l'art. Qui plus est, ils comportaient plusieurs malfaçons. En somme, le travail effectué au coût de 79 500 \$ n'était pas adéquat.

### RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Le jugement n'a pas manqué de rappeler que dans la mise en place d'une copropriété divise, les devoirs qui incombent à « l'administrateur de la société qui œuvre à titre de promoteur s'avèrent exigeants. Le cumul des rôles de promoteur et d'administrateur du syndicat accroît ses obligations en raison du conflit d'intérêts découlant de ce double rôle. L'administrateur ne peut favoriser les intérêts de la société œuvrant à titre de promoteur au détriment de ceux du syndicat et des copropriétaires ». Or, la responsabilité personnelle de Ghislain Leclerc n'a pas été mise en cause, en première instance à la Cour supérieure. En revanche, sa responsabilité extracontractuelle, en tant qu'administrateur de 9133, ainsi que sa responsabilité en tant qu'administrateur provisoire du syndicat, ne pouvait être écartée.

« Lorsqu'il a accordé des contrats visant à réparer la toiture et le stationnement, il savait ou ne pouvait ignorer que les travaux envisagés s'avéraient nettement insuffisants. Il connaissait les conclusions de SAE portant sur l'état de la toiture et de la dalle du stationnement ainsi que sur l'ampleur des réparations qui devaient être apportées », a souligné la Cour d'appel. En somme, il ne pouvait « sérieusement soutenir que son engagement en lien avec ces travaux était, aux termes des contrats préliminaires, limité ».

### CONDAMNATION

« En agissant comme il l'a fait, Leclerc a tenté de transférer au Syndicat un fardeau qui appartenait à 9133, soit celui d'effectuer des réparations adéquates », conclut le tribunal. Les conséquences ont été « très dommageables » pour le syndicat, puisque ce dernier a dû « assumer une partie importante des coûts inhérents à ces travaux ». Ghislain Leclerc et 9133-8434 Québec inc. ont donc été condamnés, solidairement, à payer 844 628,67 \$ au syndicat de copropriété Villa du Golf. □

# SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

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

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

**Toitures  
PME inc.**

Résidentiel / Commercial / Industriel

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



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

# PROTECTION CONDO

## Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

514 904-4434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

[bflcanada.ca](http://bflcanada.ca) |



Locataires en copropriété

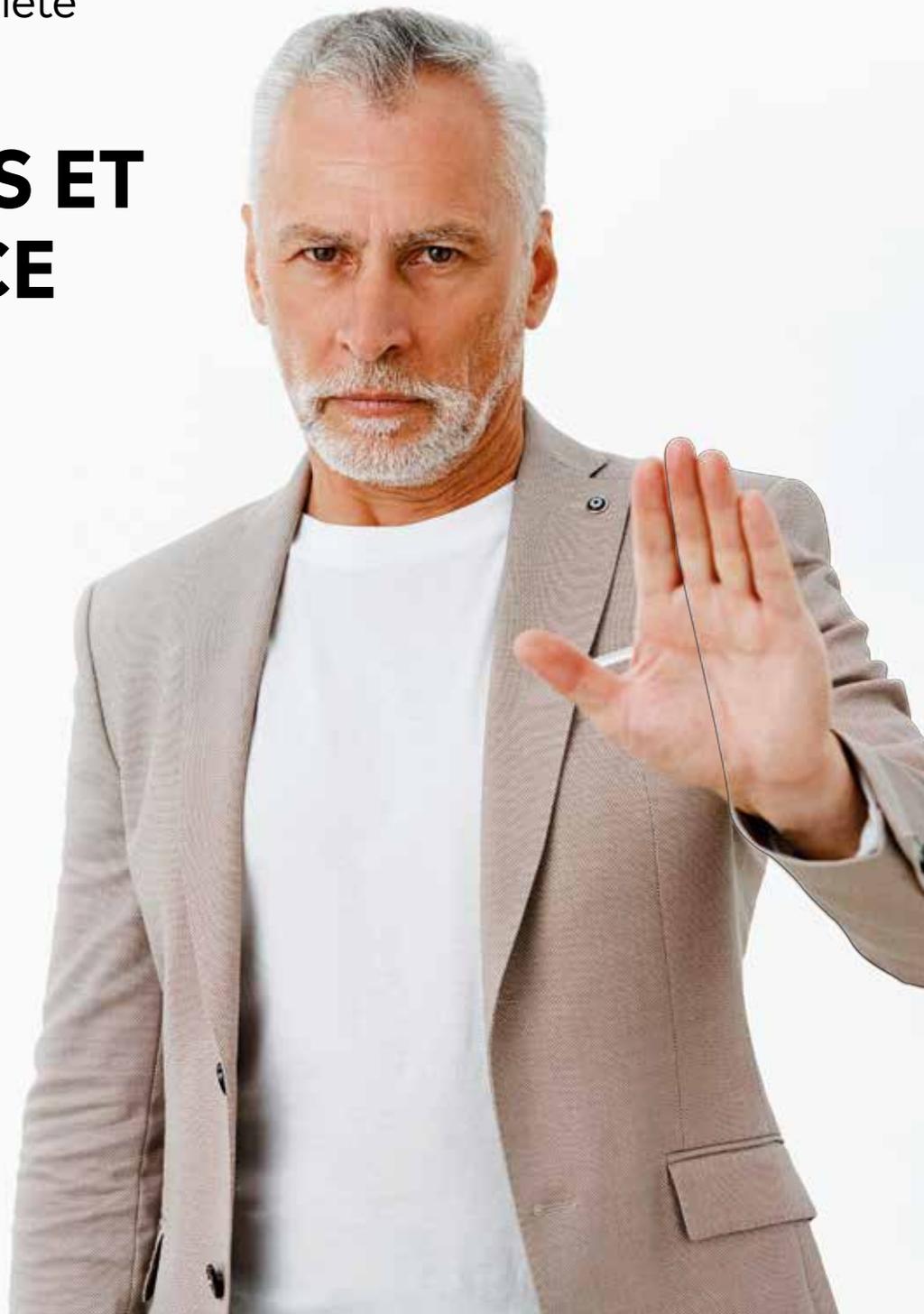
# RESPECT DES RÈGLES ET BIENSÉANCE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Certaines copropriétés  
divisées ressemblent  
à une tour de Babel.  
Des personnes aux intérêts  
différents, voire divergents  
y coexistent, ce qui entraîne  
parfois son lot  
d'inconvénients.

**Cela peut** notamment être le cas des copropriétaires et des locataires : les uns détiennent et occupent une ou plusieurs fractions dans un immeuble, tandis que les autres y habitent pendant une période plus ou moins temporaire. Par conséquent, les notions liées au respect du bien d'autrui, ainsi qu'au savoir-vivre, échappent à certains d'entre eux.

La plupart des locataires qui vivent en copropriété font preuve de civisme. Ils n'outrepassent pas les limites permises et se comportent comme il se doit. Mais il en va tout autrement pour d'autres, qui enfreignent plusieurs règles régissant la vie au sein d'une copropriété, que ce soit en raison d'une ignorance ou de la mauvaise foi. En pareille situation, les syndicats de copropriétaires concernés doivent se pencher sur ce problème et le résoudre, faute de quoi les locataires délinquants finiront par imposer leur loi.



## ENTRETIEN ET CONSERVATION

Tout syndicat de copropriétaires a le devoir d'assurer l'entretien et la conservation de l'immeuble, en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*. Cela inclut la gestion des résidents qui violent les règles prévues dans la déclaration de copropriété. Pour réduire les risques que cela se produise, les copropriétaires bailleurs devraient opposer le règlement de l'immeuble à leurs éventuels locataires, et ce, avant la signature du bail. Malheureusement, ils sont peu nombreux à le faire, parce qu'ils n'ont pas ce réflexe.

Tout syndicat de copropriétaires a le devoir d'assurer l'entretien et la conservation de l'immeuble, en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*. Cela inclut la gestion des résidents qui violent les règles prévues dans la déclaration de copropriété.

Résultat : leurs locataires ne connaissent pas les balises réglementaires auxquelles ils doivent se soumettre. Ce constat peut porter préjudice à une collectivité de copropriétaires. Or, « certains jugements ont statué que le simple fait de ne pas respecter un règlement (en copropriété) cause un préjudice. Il s'agirait donc d'un motif suffisant pour demander l'annulation du bail ou une procédure d'injonction », précisait l'avocat émérite Yves Papineau, lors d'une webradio présentée sur [Condolegal.com](http://Condolegal.com).

### INFRACTIONS MULTIPLES

Sans même le savoir, certains locataires commettent plusieurs infractions, par exemple se stationner régulièrement dans les cases réservées aux visiteurs. D'autres s'adonnent au jardinage sur la terrasse reliée à leur appartement, alors que les plantations de végétaux y sont interdites. Les problèmes liés au cannabis, au tabagisme et au bruit sont également monnaie courante.

Mais il y a pire encore : il existe des locataires qui louent des condos, pour ensuite en faire la publicité sur des plateformes de partage comme Home Away et Airbnb, afin de les louer à des touristes. Les syndicats qui font face à un tel scénario peuvent agir, notamment en interdisant cette activité et en imposant des amendes aux récalcitrants. Les administrateurs de copropriété doivent également savoir que dorénavant, tout copropriétaire doit fournir la preuve, au moyen de la déclaration de copropriété, que l'exploitation de sa résidence à des fins d'hébergement touristique est permise. Si la déclaration est muette à ce sujet, une autorisation du syndicat de copropriétaires sera requise.

### L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

L'assurance responsabilité civile est obligatoire pour tout copropriétaire depuis le 15 octobre 2020. Mais paradoxalement, les locataires ne sont pas tenus d'en souscrire une. Par conséquent, un copropriétaire bailleur devrait exiger une preuve d'assurance responsabilité civile à son locataire. Et vérifier, périodiquement, qu'elle soit toujours en vigueur.

Il ne fait aucun doute que les locataires vivant en copropriété doivent faire le nécessaire, afin que le mariage avec les copropriétaires tienne le coup. Dans le cas contraire, des dissensions pourraient venir polluer l'atmosphère au sein d'un immeuble, si bien qu'éventuellement, la pagaille provoquerait des dommages qu'on ne souhaite à personne. □



## Chianetta

### Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRÉTIÉ

**Donner accès à la justice, autrement.**

« Pourquoi aller en cour? Beaucoup de conflits en copropriété divise et indivise peuvent se régler complètement et définitivement par la médiation ou l'arbitrage, à des coûts de loin inférieurs au processus judiciaire traditionnel et dans un délai de quelques mois, des fois quelques semaines.

**Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends (PRD) en copropriété divise et indivise, tels la médiation, l'arbitrage, la négociation et la conciliation.**

« Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations. Que ce soit pour un conseil juridique, une mise en demeure, le recouvrement de la franchise d'assurance ou de charges communes, pour votre représentation, pour agir comme médiateur ou pour entendre votre cause d'arbitrage, notre but est d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu de la copropriété, une gamme complète de services professionnels personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à l'ensemble de vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

### Services offerts

#### NOUVEAUTÉ POUR RESPECTER LES MESURES DE DISTANCIATION

**Médiation et arbitrage à distance (virtuels) par l'entremise d'une plateforme de visioconférence sécurisée.**

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Interprétation et application de la déclaration de copropriété, rédaction de règlements
- Perception de charges communes
- Représentation
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

*La plupart des conflits en copropriété peuvent être résolus par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.*

**3030 Boul. Curé-Labelle, bureau 300  
Laval, Qc, H7P 0H9**

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)  
F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)

## Le sens des valeurs.

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

- 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

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

855 633.6326

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



**Yves  
Joli-Coeur**  
Avocat émérite



**Michel  
Paradis**  
Associé



**Julie  
Banville**  
Associée



**Olivier  
Tousignant**  
Associé



**Marie-Lou  
Ringuette**  
Avocate

Produire une ou plusieurs unités de référence

# MIEUX VAUT TARD QUE JAMAIS

Les syndicats de copropriétaires ont encore du temps pour produire une ou plusieurs unités de référence, officiellement appelées « description de la partie privative ». PAR FRANÇOIS G. CELLIER

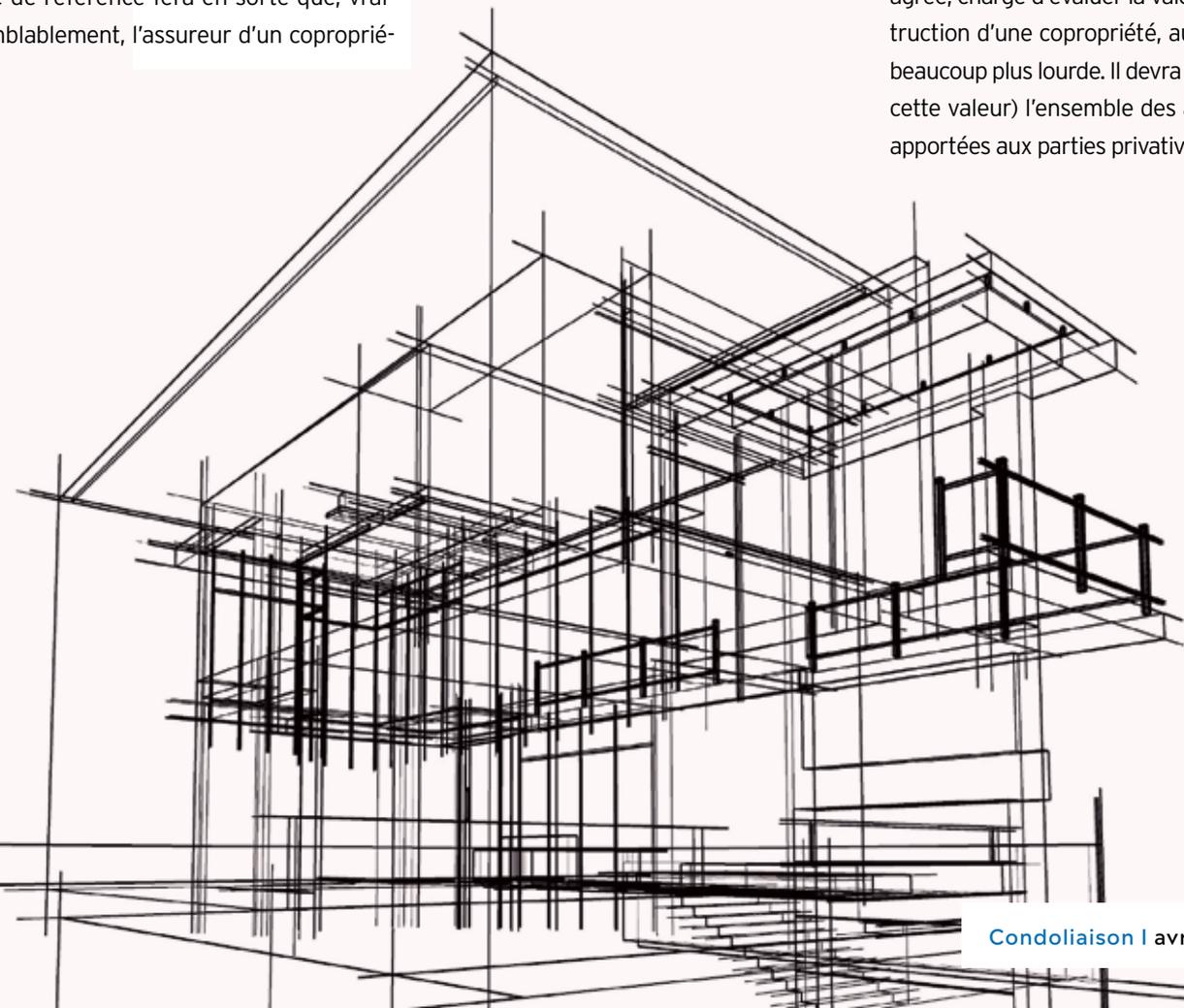
**Les copropriétés** constituées avant le 13 juin 2018 avaient, officieusement, jusqu'au 13 juin 2020 pour la compléter. Ceux qui ne l'ont toujours pas faite devraient s'y mettre au plus vite, car après le 15 avril 2021, les lendemains risquent d'être douloureux en cas de sinistre.

À compter de cette date, ne pas avoir d'unité de référence fera en sorte que, vraisemblablement, l'assureur d'un coproprié-

taire n'aurait couverture, lors d'un sinistre, pour ce qui a trait aux dommages causés aux améliorations apportées à sa partie privative. Il faut savoir que le 15 avril 2021, l'article 1073 du *Code civil du Québec* se lira notamment comme suit : « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assu-

rances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie, lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. »

Cela se résume à dire que sans cette description de la partie privative, l'évaluateur agréé, chargé d'évaluer la valeur de reconstruction d'une copropriété, aura une tâche beaucoup plus lourde. Il devra calculer (dans cette valeur) l'ensemble des améliorations apportées aux parties privatives.



Au final, il reviendra au syndicat d'en assumer la couverture. Par conséquent, les copropriétaires qui n'ont pas fait d'améliorations se trouveront à payer - à même leurs charges communes - les améliorations faites par les autres.

### **SOUS-ASSURANCE**

Plusieurs syndicats de copropriétaires ne savent pas qu'ils pourraient se retrouver en situation de sous-assurance, advenant qu'ils n'aient pas produit leur unité de référence, si bien qu'ils ne prévoient pas un montant de couverture d'assurance majorée. Or, en cas de perte totale à la suite d'un sinistre, l'assureur paierait strictement le montant prévu à la couverture. À titre d'exemple, si les dommages totalisent 3 millions de dollars, mais que reconstruire coûte 3,3 millions, il manquera 300 000 \$ pour rebâtir l'immeuble. Cette somme devra être payée par le syndicat, et par extension par l'ensemble des copropriétaires, selon la valeur relative de leur fraction.

**L'assurance du syndicat paie pour les dommages causés aux parties communes et privatives, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives.**

**En principe, ces améliorations sont couvertes par une assurance souscrite aux frais des copropriétaires, qui se veut complémentaire à celle du syndicat.**

En cas de perte partielle, si le montant de la couverture est inférieur à la valeur de reconstruction, la règle proportionnelle peut s'appliquer, en proportion de la sous-assurance. Encore là, il pourrait en résulter une indemnité insuffisante pour faire réparer les dommages. Cela dit, dans tous les cas d'insuffisance d'assurance, la responsabilité civile personnelle des administrateurs pourrait être interpellée, car leur assureur ne paierait pas pour cette erreur ou omission.

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

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

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



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

**Tél : 514 389-0101**

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

**Service d'urgence 24/7**



## QU'EST-CE QU'UNE UNITÉ DE RÉFÉRENCE?

Comprendre le pourquoi d'une unité de référence n'est pas simple, car la plupart des copropriétaires n'ont aucune idée des problèmes d'assurance vécus en copropriété divisée. Jusqu'à ce qu'ils en expérimentent eux-mêmes les travers. Or, cette description de la partie privative permet d'éviter les confusions lors d'un sinistre. Dorénavant, l'assureur du syndicat et celui d'un copropriétaire n'auront plus à se demander qui paie quoi.

L'unité de référence illustre l'appartement d'origine offert par un promoteur. Ces unités pouvaient notamment comporter des tapis, des armoires de cuisine en mélamine et une douche d'entrée de gamme. Si ces éléments ont été remplacés par d'autres d'une qualité supérieure, par exemple des armoires de cuisine en bois exotique, des revêtements de sol dur au lieu de tapis, ou une douche beaucoup plus grande, on parle dès lors d'améliorations. L'assureur d'un copropriétaire pourra, ainsi, comparer l'unité de référence avec celle pour laquelle il doit payer des indemnités, en raison de dommages qu'elle pourrait avoir subis.

## COMMENT FAIRE?

Pour produire cette unité, le scénario idéal consiste à faire appel aux copropriétaires de



première génération, qui sauront mieux identifier les composantes initiales propres aux appartements ciblés. À plus forte raison s'ils n'ont apporté aucune amélioration dans le leur. Si cette option n'est pas envisageable, il faudra alors se référer au registre de la copropriété, afin d'y obtenir les informations utiles, par exemple les brochures et documents d'information du promoteur distribués pendant la vente des condos.

Une fois fait, il sera capital de différencier les parties privatives des parties communes. Ces dernières ne doivent pas être incluses dans l'unité de référence. Dès que la distinction sera faite entre les deux, une description exhaustive des composants devra y être recensée. Cela peut aller jusqu'à lister les poignées de porte, les interrupteurs et les plafonniers d'origine. À défaut d'obtenir l'information détaillée d'une marque ou d'un modèle, prendre des photographies aidera à les identifier.

## TOPO SANS FAILLE

Dans un récent numéro du magazine *Condoliation*, nous disions que la lecture du topo global doit être sans faille, à plus forte raison s'il s'agit de maisons en rangée. « Il faudra être doublement prudent et bien différencier les parties privatives des parties communes.



La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) rappelle qu'un copropriétaire doit communiquer « tout changement à son agent ou à son courtier en assurance de dommages ».

Les copropriétaires qui négligent de le faire pourraient ne pas être indemnisés, en cas de sinistre, ou ne recevoir qu'une indemnité partielle.

**spe**  
VALEUR ASSURABLE

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

**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

PARTOUT AU QUÉBEC

## ASSURANCE PRODUIRE UNE OU PLUSIEURS UNITÉS DE RÉFÉRENCE

À titre d'exemple, il se pourrait que les toitures soient désignées comme des parties privatives, alors que dans une copropriété constituée d'unités superposées, elles sont habituellement désignées comme des parties communes », nous précise Jan Towarnicki (Adm.A.), ex-président du RGCQ région de Montréal et provincial, mais aussi gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve (à L'Île-des-Sœurs).

Une fois les parties privatives identifiées, et que l'unité de référence est fin prête, le CA doit convoquer une assemblée de copropriétaires à distance ou hybride, afin que tous puissent en prendre connaissance. Cela leur permettra de voter une résolution visant à l'adopter, ce qui supposerait d'obtenir l'approbation d'une majorité de copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés (majorité absolue).

Toutefois, il se pourrait que des modifications soient demandées, auquel cas il faudrait convoquer une seconde assemblée, afin que le document final puisse faire l'objet d'un vote. Les administrateurs

L'unité de référence doit être votée à la majorité absolue, lors d'une assemblée de copropriétaires. Cela veut dire qu'elle doit avoir recueilli la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés le jour de l'assemblée. Cette majorité n'est obtenue que si le total des voix « en faveur » d'une résolution est supérieur au total des voix « contre », ainsi que des voix qui se sont abstenues ou qui n'ont pas pris part au vote. Pour cette raison, il faut retenir que les votes blancs, les votes nuls et les abstentions produisent l'effet de votes « contre ».

Source : [Condolegal.com](http://Condolegal.com)

déposeront ensuite l'unité de référence au registre de la copropriété. En toute fin, il reviendra à chacun des copropriétaires d'assurer, aux termes de sa police d'assurance habitation, la plus-value apportée à sa partie privative par des travaux. Ainsi, lors d'un sinistre, l'assureur du copropriétaire paiera la différence entre la valeur des composants d'origine et les améliorations qui ont été faites. Il n'est jamais trop tard pour bien faire, surtout lorsqu'il s'agit de protéger l'investissement le plus important de toute une vie. □



# Fini les cauchemars de dégâts d'eau

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

**NOFLO, c'est :**

- 1 Une valve préventive
- 2 Des détecteurs de mouvements et de fuite avec boutons d'urgence
- 3 Une application mobile simple



**NOFLO**<sup>MC</sup>

Prévenez les dégâts  
d'eau à la source

[noflo.ca](http://noflo.ca) 579 372-1027

## Le meilleur choix pour l'assurance de votre syndicat de copropriété

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

**Obtenez une soumission !**

1 800 644-0607

**[lacapitale.com/copropriete](http://lacapitale.com/copropriete)**

**La Capitale**   
Assurance et services financiers

La Capitale Assurance et services financiers désigne La Capitale assurances générales inc. en sa qualité d'assureur et d'agence en assurance de dommages.  
En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.





## Inscription à la TPS et à la TVQ

# VOTRE SYNDICAT EST-IL TAXABLE?

Appliquer la TPS et la TVQ  
en copropriété est bien  
souvent complexe.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

**Mais avant** de s'inscrire à la taxe, consulter un fiscaliste est la première chose à faire, à moins d'être un expert en cette matière. Cela dit, une question demeure : dans quelle situation un syndicat de copropriétaires doit-il facturer la TPS et la TVQ à un copropriétaire, à même les charges communes (frais de condo)?

Réponse : le syndicat doit s'inscrire et facturer la taxe, lorsque ses revenus en provenance d'unités commerciales sont supérieurs à 30 000 \$ annuellement. Si le montant est inférieur à cette somme (statut de petit fournisseur), un syndicat pourrait décider de ne pas s'y inscrire.

Ces unités commerciales peuvent notamment être une pharmacie, un dépanneur ou des condos loués à court terme (moins de 60 jours par location). Tout appartement est taxable s'il n'a pas une vocation de lieu de résidence pendant plus de 50 % du temps, et qu'il est loué en quasi-totalité, à savoir 90 % du temps ou plus pour des périodes n'excédant pas 60 jours. Cela pourrait être le cas, advenant qu'un copropriétaire s'adonne à la location de type hôtelier.

### LOCATION ASSUJETTIE OU NON?

Cela dit, la location assujettie à la TPS et à la TVQ n'est pas toujours facile à détecter. La chose peut sembler évidente pour un copropriétaire commercial ayant pignon sur rue, mais l'exercice est plus ardu dans le cas de personnes qui louent leur unité résidentielle à court terme. D'autant plus que bien souvent, les copropriétaires correspondant à ce profil ne s'affichent pas publiquement.

Par ailleurs, pour ne pas engager leurs responsabilités, les administrateurs d'une copropriété devraient demander aux copropriétaires qu'ils confirment, moyennant une attestation, que l'appartement concerné n'est pas exploité à des fins commerciales, en vertu des dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*. Par conséquent, la TPS et la TVQ ne seraient pas applicables aux charges communes.

### RECEVOIR D'UNE MAIN ET PAYER DE L'AUTRE

Autre question : y a-t-il un désavantage, pour un copropriétaire commercial, à ce que la TPS et la TVQ soient ajoutées à ses charges communes? Oui, car s'il n'est pas inscrit à la taxe, il ne pourra pas réclamer de crédits sur intrant, c'est-à-dire le remboursement de la TPS et de la TVQ sur les achats qu'il a faits. En revanche, si ce même copropriétaire commercial y est inscrit, il pourra la réclamer (sur ses charges communes) comme intrant, mais il devra la payer à son syndicat, si bien que l'effet sera nul pour lui.

L'inscription d'un syndicat à la taxe peut être avantageuse. Raison : il sera tenu de facturer la TPS et la TVQ à ses copropriétaires commerciaux, mais, en revanche, il pourra obtenir un remboursement (crédit sur intrant), selon la quote-part payée en charges communes par les propriétaires d'unités commerciales. À titre d'exemple, si le syndicat a payé un montant de 20 000 \$ en taxes pendant une période fiscale donnée, et que 50 % des copropriétaires y louaient leur appartement à court terme, le syndicat aura droit à un remboursement équivalent à 10 000 \$, puisque son immeuble comporte des unités commerciales. Il pourra, ensuite, accorder une réduction des charges communes en conséquence à ceux qui en sont les propriétaires.

Cela dit, s'inscrire à la TPS et à la TVQ pourrait être fastidieux sur le plan administratif. Pour cette raison, les syndicats qui ont un statut de petit fournisseur (moins de 30 000 \$) devraient réfléchir avant de s'engager dans cette démarche, car cette inscription n'est pas obligatoire pour eux. Ils s'éviteront ainsi une tâche supplémentaire dont ils pourraient se passer. □

*Ce texte ne constitue pas une opinion fiscale. Pour en savoir davantage sur cette question, consultez un fiscaliste.*



**JOYEUSES PÂQUES !**  
*de toute l'équipe*

**Gestion ImmobilMax**  
514 919-3324  
immobimax.com

Prenez soin de vos proches,  
mais de loin !

**Gestion ImmobilMax**

MEMBRES DU RGCQ

# JUSQU'À 120 \$\* DE RABAIS

En tant que membre du RGCQ, obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons.



## Choisir HydroSolution, c'est :

- ✓ Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété.
- ✓ Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation. En plus d'avoir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps.
- ✓ Réduire les risques de dégâts d'eau.
- ✓ N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation.



## Évitez les dégâts d'eau!

Renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.

CONTACTEZ-NOUS !

**1 877 326-0606, poste 4228**  
**HYDROSOLUTION.COM**

\* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.  
Si l'entente couvre la location ou l'achat de plusieurs chauffe-eau, contactez dès maintenant un membre de l'équipe HydroSolution dédiée aux gestionnaires et aux copropriétaires.

**Hydro  
Solution**

**On fait tout le travail**



## Procédures judiciaires pour vice caché

# LA PARTIE N'EST PAS GAGNÉE D'AVANCE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

**Anomalie pernicieuse qui se développe à l'insu d'un malade en devenant, véritable cancer qui peut gruger tout immeuble sain en apparence, un vice caché porte bien son nom.**

**Cela dit**, certains critères doivent être au rendez-vous pour qu'il puisse être qualifié comme tel. Et attention à ceux qui vendent leur propriété pour se débarrasser du problème, car dans les faits, un acheteur pourra revenir contre eux à tout moment. Même après 10, 20, 30 ans, voire plus. Mieux vaut le savoir, car un copropriétaire averti en vaut deux.

« La loi stipule, clairement, que toute personne est responsable de ce qu'elle a vendu », lance d'emblée l'avocat émérite Yves

Papineau. Par conséquent, tant et aussi longtemps que l'immeuble affecté existe, un recours est toujours possible. Advenant qu'un vice caché se manifeste au sein d'une copropriété, plusieurs années après la vente d'un condo, l'acheteur dispose de six mois (après avoir pris connaissance du vice caché) pour le dénoncer au vendeur, et de trois ans pour le poursuivre en justice. Peu importe si ce dernier connaissait l'existence d'un vice ou non.

# **MK**

## **CALFEUTRAGE**

EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ

### **CALFEUTRAGE**

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



### **ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT**

MONTRÉAL : **514 747-5553**  
GATINEAU : **1 855 552-2525**  
[info@mkcalfeutrage.ca](mailto:info@mkcalfeutrage.ca)  
[mkcalfeutrage.ca](http://mkcalfeutrage.ca)

RBQ : 5652-3459-01

## CONSOUMMATEURS MIEUX INFORMÉS

À une époque plus lointaine, intenter une procédure judiciaire pour vice caché était plus rare au Québec. Mais de nos jours, les acheteurs sont plus nombreux à le faire, notamment parce qu'ils connaissent mieux leurs droits. Mais encore faut-il être en mesure de retrouver le vendeur. À la limite, une poursuite en cascade pourrait remonter jusqu'à l'acheteur de première génération. À titre d'exemple, le troisième poursuivrait le deuxième qui poursuivrait le premier, jusqu'à se rendre au promoteur. Mais ce dernier pourrait ne plus exister, si bien que l'acheteur initial ne disposerait d'aucun recours contre lui.

## PROTECTION CONTRE LES VICES CACHÉS OFFERTE PAR GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



GCR offre une couverture de trois ans, qui permettra, le cas échéant, la réparation de vices cachés dénoncés dans un délai raisonnable. Le montant maximal pour faire réaliser les travaux s'élève à 200 000 \$ par unité, et à 3 000 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues à la déclaration de copropriété, pour les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divisée. De même, GCR offre une somme maximale de 300 000 \$ par unité et de 3 000 000 \$, par projet, pour une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue en copropriété divisée.

# sequoia

GESTION IMMOBILIÈRE / **sergic**



Plus de **10** années  
d'existence



Plus de **30** experts  
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,  
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

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

## RETROUVEZ LA LISTE COMPLÈTE DES MEMBRES CORPORATIFS DU RGCQ SUR NOTRE SITE WEB

[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



### En accédant à notre section fournisseurs vous pourrez

- Chercher un membre corporatif par catégorie de service
  - Obtenir les coordonnées complètes
  - Trouver des fournisseurs dans votre région

**Rendez-vous au**  
[rgcq.org/membres-corporatifs-du-rgcq/](http://rgcq.org/membres-corporatifs-du-rgcq/)  
**pour trouver un fournisseur**

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



S'il s'agit d'un vice caché dont la réclamation s'élève à un maximum de 15 000 \$, le dossier peut être adressé à la Cour du Québec - Division des petites créances. Les frais seront minimes. Mais mieux vaut être prêt avant d'y aller. « Bien souvent, ceux qui y ont perdu leur cause n'étaient pas préparés adéquatement », souligne Yves Papi-neau, qui suggère l'accompagnement d'un juriste pour monter un dossier qui tient la route. Rappelons que sauf exception, aux petites créances, on ne peut pas être représenté par un avocat. Cela dit, pour tout recours excédant 15 000 \$, il faut s'adresser à la Cour du Québec, qui traite ces dossiers jusqu'à concurrence de 85 000 \$. Passé ce montant, on doit alors se rendre en Cour supérieure.

### **VICE CACHÉ? VRAIMENT?**

« Avant qu'un vice puisse être qualifié de caché, il faut en faire l'analyse exhaustive. Parfois, certains experts sautent aux conclusions un peu vite dans leur analyse. Une observation plus vigilante les aurait amenés à faire un tout autre constat », nous dit l'architecte Jean-François Lavigne, de chez Zaraté + Lavigne Architectes. Ce professionnel agit notamment comme témoin expert à la cour dans des dossiers de ce

genre. Il faut savoir qu'une façade mal en point peut fournir des indices apparents (symptômes) : fissures, efflorescence, solins mal faits ou absents et contrepenches, pour ne nommer que ceux-là.

Ces défauts permettent d'extrapoler sur une possible infiltration d'eau. Il s'agit dès lors d'un vice de construction, et non d'un vice

caché. Même un néophyte aurait pu en venir à cette conclusion. C'est pourquoi dans certains procès, le tribunal ne donne pas raison au demandeur.

Dans d'autres cas, il faut s'interroger à savoir si un vice caché existait avant (antériorité) ou après la vente. Les colombages pourris à l'intérieur d'un mur sont un cas de figure patent. « Il pourrait être très difficile d'établir, exactement, à quel moment la pourriture a commencé à faire son œuvre. Cela se produit lorsqu'un propriétaire vit

dans les lieux affectés depuis très longtemps. Après une analyse approfondie, un professionnel pourra difficilement statuer si le problème date d'avant ou après son arrivée », rappelle Jean-François Lavigne. En revanche, advenant qu'un acquéreur en fasse la découverte six mois après avoir acheté, il pourra beaucoup plus facilement prouver l'existence du mal avant la date d'achat.

---

**Si le vice caché  
n'est plus couvert par GCR,  
un copropriétaire peut  
encore faire valoir ses droits  
au moyen de procédures  
judiciaires.**

---



Gestion de copropriété, locatif, commercial

**Plus de 15 ans**

**EXPERTISE**

**SERVICE PERSONNALISÉ**

**PROFESSIONNALISME**

**DISPONIBILITÉ**

**Téléphone**  
1 855-619-6174

**Télécopieur**  
450-619-7695

**info@immoplex.com**

**@gestion immoplex inc**



## UN VICE CACHÉ SE DÉFINIT COMME SUIT :

Il doit être important et sérieux;

Il doit être existant lors d'une vente;

Il doit être non apparent;

Il doit rendre l'immeuble impropre pour l'usage auquel il est destiné;

Il doit avoir été dénoncé dans les six mois après sa découverte.

### GRAVITÉ ET PROPORTIONNALITÉ

Réussir à faire reconnaître un vice caché est une première victoire. Il reste ensuite à en déterminer sa gravité, ainsi qu'à établir ce qu'on appelle la proportionnalité. S'il n'a entraîné aucun dommage, ou des dommages partiels, généralement, un juge n'ordonnera que les réparations nécessaires. Un copropriétaire ne pourrait pas faire remplacer l'intégralité d'un plancher, si seulement une partie de celui-ci est abîmée, pour citer cet exemple. En somme, il faut faire la preuve de dommages pour réclamer des indemnités, lesquelles devront être proportionnelles aux dommages subis.



### QUELS SONT LES RECOURS EN CAS DE VICE CACHÉ?

Une personne lésée peut tenter une procédure judiciaire pour réclamer des dommages-intérêts; pour exiger une réduction du prix de vente ou pour faire annuler la vente.



## PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? Maçonnerie ? Calfeutrage ?

**514 624.6536**

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

#### Solutions aux problèmes :

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

**SPÉCIALISTES  
ÉDIFICES  
EN HAUTEUR**

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

[arguss@videotron.ca](mailto:arguss@videotron.ca)

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

Advenant qu'un vice caché cause un préjudice à un copropriétaire dans sa partie privative, par exemple en raison d'un problème d'odeurs (ex. : cuisson et marijuana) qui migrent d'une unité à l'autre, il faudra s'interroger à savoir s'il revient à lui ou au syndicat d'agir.

« En pareil cas, tracer la limite peut être difficile. À mon avis, les problèmes d'odeurs relèvent du syndicat, car les cloisonnements déficients se trouvent bien souvent dans les parties communes », pense Jean-François Lavigne.

En principe, les copropriétaires qui s'en plaignent peuvent commander, par le truchement du syndicat, une expertise visant à établir si des cloisonnements sont en cause. « Un professionnel pourrait faire démanteler certaines sections internes du bâtiment ciblé, afin d'identifier les causes probables d'une problématique quelconque », explique Jean-François Lavigne. Dès lors, il se pourrait qu'on découvre des vices de construction, tels des percements sans scellements qui affectent les murs coupe-feu.

## **SURVEILLANCE DES TRAVAUX : LA PANACÉE?**

Plusieurs observateurs pourraient croire qu'en obligeant la surveillance systématique des travaux, sur tous les chantiers résidentiels, on éliminerait les vices cachés découlant d'un vice de conception ou de construction. « Ce n'est pas tout à fait le cas », prévient Jean-François Lavigne, qui rappelle qu'une surveillance peut être continue ou partielle. Dans le premier scénario, le projet doit avoir une certaine envergure pour la permettre, car les coûts sont élevés. Dans le second cas, qui consiste à inspecter ponctuellement les travaux à certaines étapes clés, le budget alloué pour la surveillance des travaux sera

plus raisonnable. Néanmoins, certaines déficiences pourraient échapper à l'inspecteur.

Si cette surveillance n'élimine pas tous les vices cachés, en revanche, elle en préviendra un certain nombre. Sans dire que tous les constructeurs sont mauvais, ce qui est loin d'être le cas, un professionnel du bâtiment pourra exiger des modifications (le cas échéant) pendant les travaux. Cela se produit, notamment, advenant des non-conformités par rapport au Code de construction, par exemple une isolation insuffisante à l'intérieur d'un mur ou des solins mal installés, voire inexistantes.

Il faut savoir, par ailleurs, que le professionnel mandaté pour surveiller un chantier partage les risques avec l'entrepreneur. Si des défauts se manifestent après la construction, ils sont couverts par une assurance responsabilité professionnelle. Dans tous les cas, mieux vaut faire le nécessaire en amont, c'est-à-dire prévoir des plans et devis complets et d'une grande qualité, ainsi qu'une surveillance des travaux rigoureuse, afin d'éviter que des problèmes surviennent en aval. Acquérir en copropriété ne devrait pas être une aventure tribunaire du hasard, mais plutôt l'occasion d'acheter la paix et la tranquillité d'esprit. 

## **L'ARTICLE 1726 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC STIPULE CE QUI SUIT :**

**Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.**

**Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.**

## **L'ARTICLE 1728 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC STIPULE CE QUI SUIT :**

**Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur.**



# Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

## POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



**Conseil Administration**

2 avis



il y a un mois

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

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



Audette Dionne  
Les condos Thorncliffe

**Instaltech**

133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8

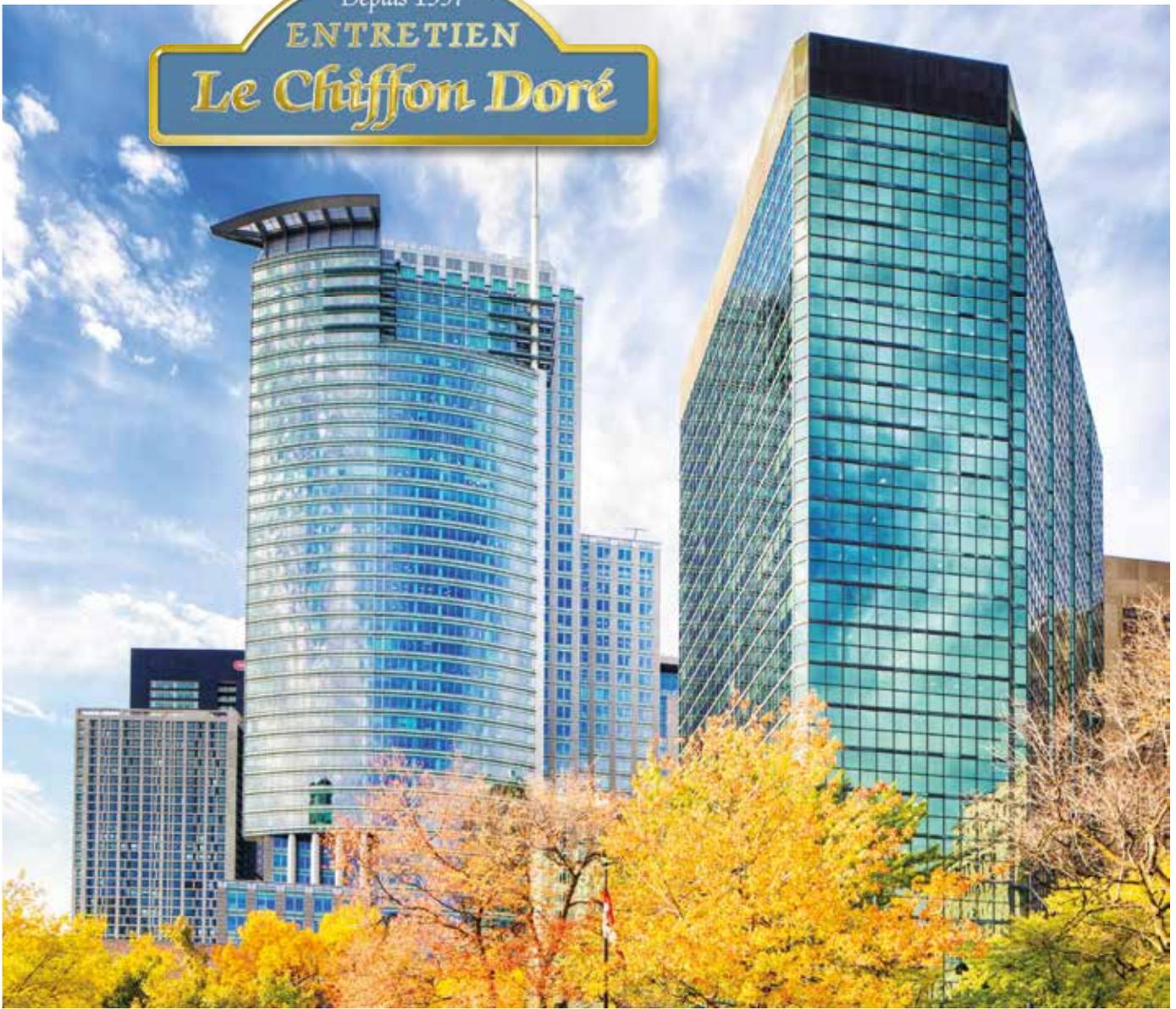
Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

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



BQ 5612-4811-01

Depuis 1997  
**ENTRETIEN**  
**Le Chiffon Doré**



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

*Si vous avez des questions contactez nous!*

**514 325-0825**

[www.chiffondore.com](http://www.chiffondore.com) | [info@chiffondore.com](mailto:info@chiffondore.com)

Milieu « covidien » hostile

# BILAN D'UN GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

**PAR DAVID MÉNASSÉ (Adm.A.)**  
Président d'Équipe  
Propri-Gestion  
Membre du CA du RGCQ  
région de Montréal

L'année 2021 est arrivée avec sa promesse de vaccination et d'éradication de la COVID-19, qui restera longtemps gravée dans les mémoires.

**Même de ceux** qui n'ont souffert que d'un « masque pénible », d'un isolement et d'une distanciation sociale forcée.

Depuis la fin de l'hiver 2020, les copropriétés et leurs résidents ont dû, comme tout le monde, s'adapter en temps réel aux enjeux soudains liés à la pandémie. Le plus souvent en mode panique, étant donné l'absence d'un guide complet d'application des règles pour tous les cas possibles.

## CONSIGNES ADAPTÉES

Mais comme l'a écrit M<sup>e</sup> Michel Paradis (président du RGCQ région de Québec) dans l'édition d'automne 2020 du magazine *Condoliation*, « la débandade annoncée n'a pas eu lieu ». Copropriétaires et locataires ont, dans l'immense majorité, appuyé et suivi les règles mises en place par leurs administra-



teurs. Cela a permis l'instauration de consignes en phase, bien souvent, avec les recommandations gouvernementales, et même adaptées à un niveau ou deux au-dessus de ces dernières.

Dans les faits, des copropriétés habitées par une majorité d'aînés ont très rapidement imposé, ou très fortement suggéré le port du couvre-visage (masque) dans les parties communes. Quels ont été les impacts de la

pandémie sur le travail du gestionnaire? Comment a-t-il géré ses obligations contractuelles au chapitre de la comptabilité, des finances, de la gestion courante, des travaux, de l'administration et des assemblées générales? Et qu'en était-il de ses actions implicites qui avaient trait à son soutien social, moral et humain? Sans oublier ses multiples adaptations - parfois sans guide clair - à des situations de crise inédites.

## ASSEMBLÉES À DISTANCE OU HYBRIDES

Hormis deux assemblées qui se sont déroulées sur des chaises, à l'ombre d'un arbre, toutes celles de nos clients ont été tenues à distance ou en mode hybride, avec les aléas techniques que tout le monde a connus.

Malgré quelques microphones débranchés, des connexions aléatoires, le faible niveau d'habileté informatique propre à certains participants, ainsi que les sources sonores qui percent les tympans et les bruitages de cuisine ou d'enfants qui jouent, l'immense majorité des copropriétaires a aimé ces assemblées inédites, au point de les plébisciter pour au moins l'année à venir.

Dans ce contexte, l'organisateur (le gestionnaire) a développé des talents interactifs additionnels, ainsi qu'un partage actif des divers documents nécessaires à ces assemblées, ce qui a représenté un gain considérable dans sa mission didactique auprès des copropriétaires.

## L'ENTRETIEN DU BÂTIMENT

Sans surprise, outre les urgences, la plupart des travaux ont été retardés à la suite des mesures gouvernementales imposées et se sont

retrouvés décalés de quelques mois, voire d'une année. Mais ne nous trompons pas, la pandémie en est moins responsable que le déséquilibre grandissant entre l'offre et la demande, entre une relève timide et une réalité où la construction l'emporte sur l'entretien. Le tout dans un monde où la copropriété ne suscite pas forcément l'enthousiasme de tous les professionnels du bâtiment.

## VIE COMMUNAUTAIRE

Le confinement et le télétravail ont généralement révolutionné certains aspects de la vie en société, et en particulier tout ce qui touche à la vie en copropriété. Là on parle! Les résidents se sont retrouvés chez eux en journée, en plus des soirées et des fins de semaine. Mais le soir et les fins de semaine, il n'y a pas de travaux. Or, des remplacements de plancher ou des rénovations de salles de bains dûment autorisés peuvent se révéler intolérables en journée, lorsqu'on est en télétravail. Des dizaines de plaintes nous sont d'ailleurs parvenues à ce sujet, les demandeurs même les plus collaboratifs étant sincèrement démunis. Par conséquent, et comme d'habitude, le gestionnaire a dû intervenir dans le cadre d'un soutien psychosocial continu.

**ProTech IB**  
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE  
DES COPROPRIÉTAIRES

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

### COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

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

### EXPERTISE TECHNIQUE

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

### SOLUTIONS INNOVATRICES

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

### OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | [www.protechib.ca](http://www.protechib.ca)



Le résident qui quittait son condo à 8 h 30 ne voyait jamais le véhicule de son voisin, parti 10 minutes plus tôt. Maintenant, sa voiture est là, trop collée sur la sienne, au point de ne plus pouvoir ouvrir sa portière. SOS gestionnaire? J'ai un problème. Allo? Gestionnaire? 911? Police? *Il y a un bruit infernal dans le garage; le bâtiment va exploser. Rassurez-vous, c'est l'autotest de la génératrice qui dure 20 minutes, comme tous les mercredis midi.* Mais les mercredis midi, habituellement, vous êtes au bureau. Allo? Gestionnaire? *Que font ces autos dans la rue en avril, au lieu d'être stationnées dans le garage?* Réponse : *Rien de bien spécial, des copropriétaires « à boutte » ont vidé le garage pour y jouer au tennis.* Centrale de surveillance appelle le gestionnaire : l'alarme incendie a été déclenchée. Les pompiers sont en chemin.

## FÊTER COMME ON PEUT

Autre situation inhabituelle : une quinzaine d'invités festoient dans le corridor, puisqu'on ne peut pas recevoir dans les condos. Les chandelles du gâteau d'anniversaire ont déclenché le détecteur de fumée du palier. C'est triste à dire, mais on n'est même pas étonnés. Juste une ligne de plus dans notre recueil d'anecdotes. Pour la postérité et pour faire peur à mes petits-enfants un soir d'orage.

Et l'affichage concernant la COVID-19, les masques et les accès aux non-résidents dans tout ça? Le gestionnaire a dû mettre en place des consignes à respecter, ainsi que plusieurs autres suggestions adaptées à tel ou tel bâtiment, suivant les instructions sanitaires. Il lui a également fallu informer les résidents et les administrateurs en temps réel. Et en continu. Le tout sans filet, si bien que le gestionnaire a souvent dû aider à interpréter un règlement tout neuf, et pas forcément toujours très clair.

## FASCISME ET DIABOLISATION

Passons maintenant à la gestion des plaintes contre ces « mesures fascistes » et « cette diabolisation d'une petite grippe ». La bonne nouvelle, dans tout ça, est que les manquements aux règles internes se sont avérés relativement rares, en tout cas si l'on se fie aux plaintes et aux témoignages reçus et aux enregistrements vidéo. Quant à la réorganisation et aux ajustements d'horaires du personnel au sein des compagnies de gestion, ils pourraient faire l'objet d'une autre chronique. Néanmoins, les outils efficaces sont en place. Et ils le resteront.

Pour le reste, je tiens à féliciter l'ensemble des gestionnaires, comptables, assistants et autres issus de toutes les compagnies de gestion, pour avoir assumé cette surcharge de travail et de soutien aux résidents. Pour avoir été au rendez-vous et pour avoir répondu présent à toutes les demandes qu'ils ont reçues. Il faut aussi remercier le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, qui nous a éclairés tout au long de ce chemin obscur, en produisant quasiment immédiatement des capsules permettant d'interpréter les instructions gouvernementales, et de les adapter aux statuts et spécificités de la copropriété.

Enfin, n'oubliez pas que vos administrateurs, qui sont légalement responsables de l'application de ces règles et des mesures requises pour protéger leur communauté, ont supporté sans faille cette charge de travail supplémentaire avec un sens du devoir exemplaire. Nous les remercions également, car sans leur apport, la tâche aurait été autrement plus difficile! ▣



Fournis seur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467

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

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



Webradio sur Condolegal.com

# UN AN DÉJÀ!



## La COVID-19 a ses bons côtés!

Une telle affirmation peut sembler inappropriée dans les circonstances, mais il n'en demeure pas moins que chez certaines personnes, cette pandémie a stimulé l'audace et la hardiesse, sans oublier un sixième sens qui a ouvert la porte aux initiatives. Après avoir créé une webradio, en mars 2020, les dirigeants de Condolegal.com se sont inscrits dans cette dynamique.

Destinée initialement à guider la copropriété québécoise au regard du coronavirus, cette webradio a ensuite élargi ses horizons et couvre, désormais, divers sujets d'actualité liés à la copropriété divise. « De fil en aiguille, elle s'est transformée en un puissant porte-voix ralliant un auditoire en croissance », observe l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, fondateur du portail Condolegal.com et secrétaire général du RGCQ.



### CHAUFFE-EAU : GARE AUX DÉGÂTS D'EAU

Plusieurs sujets traités ont fait mouche, par exemple celui qui parlait des chauffe-eau. Les invités étaient Annie Beaudoin, directrice des ventes Comptes majeurs chez HydroSolution; Vincent Gaudreau, courtier en assurance de dommages et vice-président chez Gaudreau Assurances; Valéry Couture, gestionnaire de

copropriété et fondatrice de l'entreprise Condo Stratégis, ainsi que Yves Joli-Coeur.

Objet en apparence ordinaire et sans intérêt, tout chauffe-eau revêt une importance capitale pour la vie en copropriété. En fait, cet appareil est invisible, mais lorsqu'il provoque un dégât d'eau, les répercussions peuvent être colossales. Bien souvent, ces déluges sont le fruit d'une négligence, c'est-

**netcor**  
ENTRETIEN MÉNAGER



**CONFIANCE  
ET STABILITÉ  
DEPUIS 33 ANS!**

Du Ménage bien Fait  
Avec le Sourire!

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

**T** GROUPE CONSEIL  
**Tapama** INC.



**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**

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

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

à-dire que l'appareil n'a pas été remplacé à temps. D'ailleurs, un simple chauffe-eau pourrait rendre un syndicat orphelin d'assurance. Cette question a été abordée plusieurs fois depuis un an.

### GESTION COMPATIBLE

Un autre sujet s'est penché sur la relation entre les gestionnaires et les syndicats de copropriétaires. Pour que le mariage soit réussi, la compatibilité est nécessaire entre les deux parties. Mais advenant qu'une mécontente soit irréconciliable, cela ne veut pas forcément dire qu'un gestionnaire est incompetent. Il peut être aimé par un syndicat de copropriétaires, mais susciter l'inconfort au sein d'une autre copropriété. En revanche, il existe des syndicats ingérables pour diverses raisons.

### LA FORCE DU DIRECT

« Diffuser en direct sur Facebook permet une interaction avec l'auditoire, qui pose des questions auxquelles les invités sont appelés à répondre », précise pour sa part François G. Cellier, créateur et animateur de cette webradio. Bon nombre d'administrateurs de copropriété,

des gestionnaires, des copropriétaires et d'éventuels acheteurs de condos ont besoin de savoir. Cette webradio apparaît donc comme une source d'information inestimable, au regard d'un concept d'habitation dont la structure est extrêmement complexe.

Plusieurs membres du CA du RGCQ (région de Montréal) ont participé à cette webradio en

tant qu'invités, notamment Réjean Touchette, technologue professionnel et dirigeant de l'entreprise Cossette & Touchette; David Ménassé, gestionnaire de copropriété et propriétaire d'Équipe Propri-Gestion; l'avocat émérite Yves Papineau, du cabinet LJT Avocats, ainsi que Nathalie Bégin, courtière immobilière agréée. ▣



Pour revoir nos webradios en rediffusion, les internautes peuvent se rendre au <https://fr.condolegal.com/condolegal/offre-de-services/2779-Webradio>. Pour l'écoute en direct, on peut aller au <https://www.facebook.com/condolegal.toutelacopropriete>.

## ENFIN UNE SOLUTION FIABLE POUR RÉPONDRE AUX NOUVELLES EXIGENCES COPROPRIÉTÉ (LOIS 16 ET 141)

OBTENEZ

- Évaluation des valeurs assurables (immeuble et améliorations privatives)
- Description des parties privatives
- Étude du fonds de prévoyance avec carnet d'entretien
- Registres obligatoires

ET LA PAIX D'ESPRIT !

**RD3C** INC

514-554-3222

[rd3c.com](http://rd3c.com)

**spe**

VALEUR ASSURABLE

1-800-227-5257

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

# NIVOEX

Expert en bâtiment et de la copropriété

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



LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Licence RBC : 8312-3349-20

## 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



NOTRE EXPERIENCE  
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com  
info@gestaconseil.com

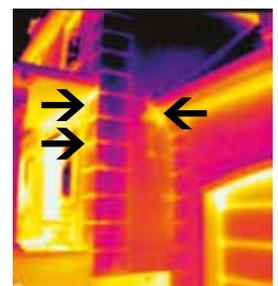
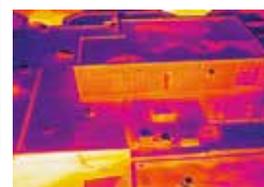
Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



HÉLÈNE WOODS MBA  
Associée principale  
(514) 616-6226

## INSPECTION PAR THERMOGRAPHIE



**THERMOGRAPHIE CONVENTIONNELLE ET PAR DRONE**

Toiture  
Bâtiment et façades  
SIFE et enduit acrylique  
Détection de fuite  
Infiltration d'eau  
Équipements électriques  
Efficacité énergétique  
Panneaux solaires

**SERVICES DE DRONE**  
Inspection de façade  
Loi 122  
Inspection de toiture

**THERMODRONE INSPECTION**

514 718-8440 - 819 323-8440

Thermographie de niveau III

Drone opéré par des pilotes professionnels détenant leur licence pour opération avancée  
info@thermodroneinspection.com

www.thermodroneinspection.com



Condovision  
VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.



GESTION IMMOBILIÈRE    GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
CONSULTATION GRATUITE    POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team

8304 Chemin Devonshire, # 240, Montréal, QC, H4P 2P7

Tél : 514.341.8827    Fax : 514.341.8825

www.condo-vision.com



# ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

## Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

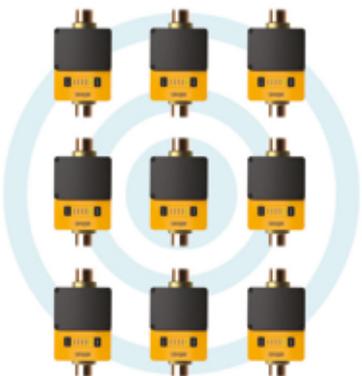
## Interface intuitive pour les copropriétaires

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



## Communication Wi-Fi maillée

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



## Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec

Rédition de livres chez Wilson & Lafleur

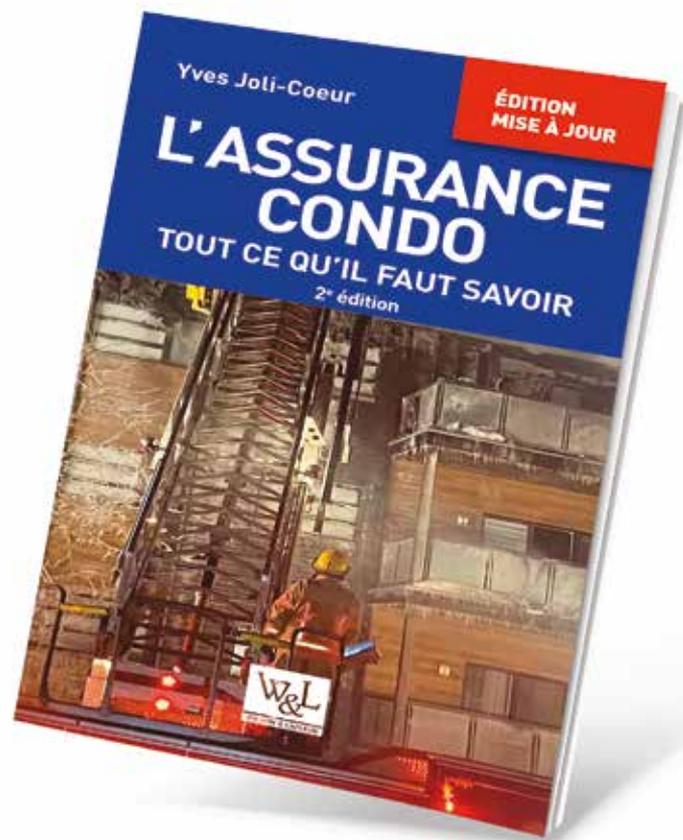
# La collection « Tout ce qu'il faut savoir » sera revampée

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La loi qui encadre la copropriété divise a considérablement changé depuis quelque temps, que ce soit en matière d'assurance, ou au regard d'autres dispositions législatives qui la régissent.

**Pour cette raison,** le RGCQ, en collaboration avec la librairie Wilson & Lafleur, ainsi que les avocats émérites Yves Joli-Coeur et Yves Papineau, procédera à la mise à jour de ses ouvrages issus de la collection « Tout ce qu'il faut savoir ».

Ces petits livres offerts en format de poche résumé, avec rigueur, l'essentiel des choses à savoir pour être conforme avec les lois en vigueur. L'ensemble du contenu est livré dans un langage vulgarisé, ce qui contraste avec la complexité légale liée à la copropriété divise. Ne serait-ce qu'en matière d'assurance, la loi est constituée d'un maillage de dispositions érigé en une suite logique.



## PREMIER D'UNE SÉRIE À VENIR

Le premier livre à se refaire une beauté s'intitule *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*. Publié en 2011, il doit être mis à jour, en raison de l'adoption des projets de loi 141 et 41, en juin 2018 et en mars 2020. À n'en point douter, cette réforme entraînera des changements majeurs que les syndicats de copropriétaires devront approuver. À commencer par quatre dispositions qui ont été adoptées par règlement du gouvernement, le 15 avril 2020.

Tout d'abord, l'article 1073 du *Code civil du Québec* sera bonifié, afin de rendre obligatoire la souscription, par tout syndicat, d'une assurance couvrant la « valeur de reconstruction » de son patrimoine bâti. Et ce, à compter du 15 avril 2021 ou subséquemment, si la couverture d'assurance vient à échéance après cette date. Advenant une perte totale, cette valeur devra correspondre à la somme qu'il faudrait déboursier pour reconstruire l'immeuble intégralement, sans tenir compte de son état de

vétusté. Seuls des professionnels membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pourront faire cette évaluation.

### RÉVISÉE TOUS LES CINQ ANS?

La valeur de reconstruction devra être mise à jour au moins tous les cinq ans. « Il est toutefois déconseillé d'attendre aussi longtemps. Mieux vaut procéder à une réévaluation au plus tard après trois années, afin d'éviter à un syndicat d'être possiblement sous-assuré », prévient Yves Joli-Coeur, qui est également secrétaire général du RGCQ.

Toujours à compter du 15 avril 2021, un syndicat devra souscrire une assurance couvrant la responsabilité des administrateurs. La déclaration de copropriété peut préciser le montant alloué à cette couverture, mais dans le milieu juridique, on dit qu'il doit s'élever à au moins deux millions de dollars. Cette assurance protège non seulement les membres d'un CA, mais elle permet également à un syndicat et à ses copropriétaires d'être adéquatement couverts, advenant qu'un administrateur commette une faute, une erreur, se montre négligent ou soit reconnu coupable d'omissions pendant qu'il exerce sa charge. Cela dit, cette police ne couvrirait pas une sous-assurance du syndicat.

S'ajoute à ces mesures législatives une obligation d'assurance responsabilité civile pour les officiers d'assemblée. Ce produit couvrirait la responsabilité du président et du secrétaire d'assemblée, le cas échéant, mais aussi celle des autres personnes chargées d'en assurer le bon déroulement. La déclaration de copropriété peut, encore là, préciser le montant nécessaire à cette couverture. Celle-ci protégerait les officiers d'assemblée, un syndicat et ses copropriétaires, advenant que ces officiers commettent une faute, une erreur, voire qu'ils pêchent par négligence ou omission dans l'exercice de leurs fonctions.

Autre volet qui deviendra obligatoire à compter du 15 avril 2021 : la préparation d'une

liste des risques couverts « de plein droit » dans un contrat d'assurance. Un syndicat ne souscrira pas nécessairement toutes les protections offertes par une police, néanmoins, le contrat devra préciser clairement quelles en sont les exclusions.

### UNITÉ DE RÉFÉRENCE

Un des éléments centraux du projet de loi 141 concerne l'unité de référence (description de la partie privative), que les syndicats de copropriétaires peuvent encore produire d'ici le 15 avril 2021, afin d'éviter d'être lourdement pénalisés en cas de sinistre. Techniquement, les copropriétés constituées avant le 13 juin 2018 avaient jusqu'au 13 juin 2020 pour la compléter. Ceux qui ne l'ont pas encore faite doivent s'y mettre au plus vite, car après le 15 avril 2021, l'absence d'une unité de référence pourrait conduire vers un abîme financier.

Passé cette échéance, l'assureur d'un copropriétaire nierait vraisemblablement toute couverture, lors d'un sinistre, pour tout dommage causé aux améliorations apportées à sa partie privative. Il faut savoir qu'à partir du 15 avril 2021, l'article 1073 du *Code civil du Québec* se lira notamment comme suit : « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie, lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. »

### FORMATIONS SUR L'ASSURANCE

Au cœur d'une réforme législative majeure générée par l'adoption des projets de loi 141 et 41, le RGCQ a réactivé une formation sur l'assurance en copropriété. Donnée par Yves Joli-Coeur, elle s'intitule *Tout sur l'assurance condo*. L'un des sujets traités touche l'adoption des projets de loi 141 et 41.

Une équipe  
d'évaluateurs agréés  
expérimentés  
et dévoués

## Valeur marchande Valeur assurable Consultation

GRAND MONTRÉAL,  
MONTÉRÉGIE, ESTRIE  
514 880.3129 / 819 300.0303



RAPPORT D'ÉVALUATION  
EN TERMES DE VALEUR MARCHANDE

RAPPORT DE COÛT  
DE RECONSTRUCTION (ASSURANCE)

DESCRIPTION  
DES PARTIES PRIVATIVES  
ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE  
CARNET D'ENTRETIEN

N'hésitez pas  
à nous contacter  
pour une  
soumission gratuite

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

  
Évaluation Intégrale  
Integral evaluation

La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) encourage ce type de formation. Chargé d'encadrer les courtiers et agents en assurance de dommages, ainsi que les experts en sinistre, cet organisme régulateur veille à leur formation continue obligatoire. Par conséquent, la ChAD a reconnu, au cours des deux dernières années, une cinquantaine de formations sur l'assurance en copropriété. Leur durée moyenne est de deux

heures et demie. Au total, 10 500 formations reconnues par cet organisme ont été suivies.

### **PAS OBLIGATOIRES**

Cela dit, ces cours ne sont pas obligatoires. Doit-on s'en inquiéter? Autre question : est-ce que certains courtiers et agents en assurance de dommages maîtriseraient mal l'assurance en copropriété? « Ce n'est pas le constat que l'on

fait, souligne Jannick Desforges, directrice du Service des affaires corporatives, déontologie et conformité à la ChAD. Ces dernières années, seulement quelques décisions disciplinaires ont été rendues au regard de leurs compétences, et ce, dans divers secteurs d'activité. » Il faut reconnaître que d'excellents courtiers travaillent dans le domaine de la copropriété divise.

Elle admet, néanmoins, que les plaintes surviennent à la suite d'un sinistre. Lorsqu'un syndicat mal assuré réclame des indemnités à son assureur, et qu'il n'obtient pas ce pour quoi il s'imaginait être couvert, les choses peuvent mal tourner. Plus particulièrement au sein des copropriétés horizontales, dont plusieurs centaines ne souscriraient pas le bon régime d'assurance au Québec.

### **EN AMONT**

Selon Yves Joli-Coeur, il faut retourner en amont pour trouver une explication à cette situation : « Certains courtiers et agents en assurance de dommages n'ont pas le réflexe de se demander s'il s'agit d'une copropriété divise. Cette méconnaissance est d'autant plus manifeste lorsqu'il s'agit d'assurer une maison jumelée ou en rangée. » Bien souvent, ces mauvais régimes d'assurance sont instaurés depuis les tout débuts d'une copropriété.

Cela dit, Jannick Desforges insiste : « Ceux qui travaillent en copropriété doivent, plus que les autres, maîtriser la grande complexité des produits d'assurance qui y sont liés. Il s'agit d'une obligation déontologique et législative, car la loi stipule que les représentants doivent agir avec compétence dans un secteur où ils concentrent leurs activités. » Elle reconnaît (toutefois) qu'il y a encore du travail à faire, afin que tous ses membres maîtrisent l'ensemble des nouvelles lois sur l'assurance en copropriété. Il le faut, car les conséquences d'une mauvaise couverture peuvent être fatales pour un syndicat. □

**FORMA+**  
Division Réfection de béton

**Une expertise incontestable**

**Projets de type clé en main :**

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

**FORMA+**  
PLUS FORTS, ENSEMBLE

450 664.4989

**MAGMA**  
Anciennement  
RÉFECTION DE BÉTON

RBQ : 5784-1280-01



# AKISENS

Gestion des risques |    

---

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

---

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

•

1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES

# PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU  
REMPACEMENT

LE GROUPE   
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL  
INSTITUTIONNEL  
COMMERCIAL

REMISE À NEUF  
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

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