

**ÉDITION SPÉCIALE
ASSURANCES**

**JOURNÉES DE
CONSULTATION
PUBLIQUE
SUR LA COPROPRIÉTÉ :
CONSTAT**

**CODE DE SÉCURITÉ
(CHAPITRE BÂTIMENT) :
SOYEZ PRÊTS**

**CAMÉRAS
DE SURVEILLANCE :
MODE D'EMPLOI**

+

**FORMATION
2012-2013**

Automne 2012 - 4,95 \$





Le RGCQ est heureux

de pouvoir compter sur la collaboration assidue du journaliste François G. Cellier, qui rédige, depuis les sept dernières années, la majorité des textes parus dans le magazine Condoliation. Dans le présent numéro, François G. Cellier démontre, une fois de plus, son engagement à produire des dossiers et entrevues de qualité, selon un principe qui repose sur la rigueur intellectuelle. Il a entre autres pris en charge les thématiques touchant l'assurance de dommages pour copropriétés, les consultations publiques et le forum sur la copropriété.

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.

CONDOLIAISON 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 CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000 avenue McGill College, bureau 1600, Montréal, (Québec) H3A 3H3.

Coordonnateur : Clément Beauchesne
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : 514 284-7085
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

PLOUFFE
s'occupe de vous!

Emmanuelle Plouffe
C: 514 444-1213
B: 450 471-5503
F: 450 471-1513
eplouffe@remax-quebec.com
980 Boul. Des Seigneurs, Terrebonne, Qc, J6W 1V1

S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Code de sécurité,**
l'accent est mis sur la vérification
et l'entretien des immeubles
- 07 **Journées de consultation publique sur la copropriété**
- 08 **Fonds de prévoyance adéquat :**
outil indispensable à une saine gestion
- 09 **Forum sur la copropriété :**
tablir sur des idées constructives
- 11 **Réglementation municipales et travaux :**
soyez vigilants
- 12 **La copropriété dans 25 ans :**
colloque France-Québec
- 13 **Nouvelle formation à l'Université McGill :**
Gestion de la copropriété au Québec
- 14 **Surveillance de l'entretien des équipements mécaniques**
- 15 **Capsule assurance :**
À qui s'adressera le futur Code de sécurité?
- 16 **Dossier Assurances :**
ENTREVUE AVEC MAYA RAIC,
PDG DE LA CHAMBRE DE L'ASSURANCE DE DOMMAGES
- 18 **Produits d'assurance inadaptés à la copropriété :**
Certains assureurs devront s'ajuster
- 19 **Vidéosurveillance et vie privée :**
mode d'emploi
- 20 **Plein feux sur les formations**
- 23 **RGCQ-Provincial, calendrier des activités 2012-2013**
- 24 **RGCQ-Montréal**
- 25 **RGCQ-Québec**
- 27 **RGCQ-Outaouais**
- 28 **Colloque automnal du 17 novembre 2012**
ADMINISTRATEUR DE CONDO, TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR
- 29 **Troisième édition du code de la copropriété divise**
- 30 **Inspection des panneaux d'incendie**
- 31 **Comment choisir un entrepreneur peintre?**
- 32 **Profil :**
Daniel Delorme, ressource et savoir-faire
en matière de sécurité aquatique

LA COPROPRIÉTÉ DANS 25 ANS



La présente édition du *Condoliation* promet d'être riche en rebondissements, à commencer par le titre évocateur qui coiffe cet éditorial, soit « La copropriété dans 25 ans », qui sera d'ailleurs le thème du prochain colloque franco-québécois sur la copropriété. L'événement sera présenté à Paris le 17 octobre prochain. L'Association des Responsables de Copropriété (ARC), qui en est l'hôte et l'organisateur, a entre autres invité la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), plus précisément son PDG, Michel Beaudoin, à prononcer un discours sur le sujet. Je vous invite à prendre connaissance des détails entourant ce colloque dans le présent magazine.

Autre sujet chaud : l'assurance pour copropriétés. Plusieurs syndicats de copropriétaires peinent à souscrire un produit adapté à leurs besoins. Si l'assurance est souvent mal comprise par les administrateurs de copropriétés, elle peut également confondre plusieurs courtiers et agents, raison pour laquelle la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) a récemment pris le taureau par les cornes. Notre journaliste, François G. Cellier, a réalisé une entrevue sur la question avec la présidente de la ChAD, Maya Raic.

Nous avons dit à plusieurs reprises, ces dernières années, que la propriété se trouvait à la croisée des chemins. Il est maintenant temps d'affirmer qu'elle ne passera plus par quatre chemins en matière de saine gestion, car d'importants changements annoncés l'obligeront sous peu à faire un examen de conscience approfondi sur cette question. À preuve, le Code de sécurité (Chapitre Bâtiment), qui sera instauré l'an prochain par la RBQ, en fera réfléchir plusieurs. Nous revenons sur cette thématique dans la présente édition du *Condoliation*, en vertu du colloque printanier 2012 qui a été présenté par le RGCQ-provincial, en avril dernier.

Président d'honneur de ce colloque, Michel Beaudoin est venu expliquer à plus de 300 participants l'impact qu'aura le Code sur les copropriétés québécoises, dont certaines ne pourront plus faire fi de l'entretien de leur bâti, en raison de mesures coercitives qui deviendront incontournables. Également, nous traitons des consultations

publiques sur la copropriété, qui ont eu lieu en mars et en avril derniers à Montréal et à Québec. Véritables états généraux portant sur cette formule d'habitation, elles ont permis à plusieurs intervenants qui y habitent de venir exprimer leurs vues sur la question, et de proposer des changements pour en améliorer le cadre de vie.

En marge de ces consultations, *Condoliation* aborde aussi toute la question du Forum sur la copropriété, qui s'est tenu en mai dernier. Cet événement a réuni à la même enseigne plusieurs institutions publiques et privées de renom, dont la RBQ, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, le Bureau d'assurance du Canada (BAC), le Barreau du Québec, l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) et l'Office de la protection du consommateur. Tous ont tenu à participer à cette rencontre au « sommet » d'une importance capitale, car ses répercussions pourraient être majeures à long-temps. À preuve, l'ex-ministre québécois de la Justice, Jean-Marc Fournier, qui est à l'origine de ce forum ainsi que des consultations publiques sur la copropriété, devait prendre acte des conclusions qui en ont découlé. Suite aux élections du 4 septembre dernier, nous espérons que ses successeurs au parti Québécois assureront la suite du processus engagé. À tout le moins, la Chambre des notaires du Québec a indiqué qu'elle poursuivrait ses démarches pour faire avancer les choses. Il faudra agir vite car le temps presse.

La copropriété québécoise évolue dans le bon sens et il faut s'en réjouir. Nous sommes heureux de constater qu'après toutes ces années d'interventions et d'initiatives profitables, le RGCQ récolte les fruits de ses efforts visant à défendre les droits et intérêts des gestionnaires et copropriétaires. Cet état de fait témoigne de notre engagement indéfectible pour qu'en fin de compte, le RGCQ devienne la référence en matière de gestion de la copropriété québécoise.

Bonne lecture!

Yves Joli-Cœur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCQ, en perpétuel développement, prend de plus en plus d'ampleur sur la scène de la copropriété. Il compte régulièrement de nouveaux membres et tient à souligner l'adhésion des entreprises suivantes :

ASCENSEURS ALTITUDE
BOUTIQUE DU PLANCHER
FABELTA
GESTEK SOCIETE IMMOBILIERE
GESTION IMMOBILIERE HPDG
GROUPE SCR, SOLY, CHABOT, RANGER LTÉE
INSPEC-SOL
J. RAYMOND COUVREUR ET FILS
KINEQUIP
LES IMMEUBLES RUBY STEIN WAGNER
MAGIC MULTI-SERVICES
OPTION CONDO
SERRURIERS AMHERST

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 800 membres actifs.

REMERCIEMENTS

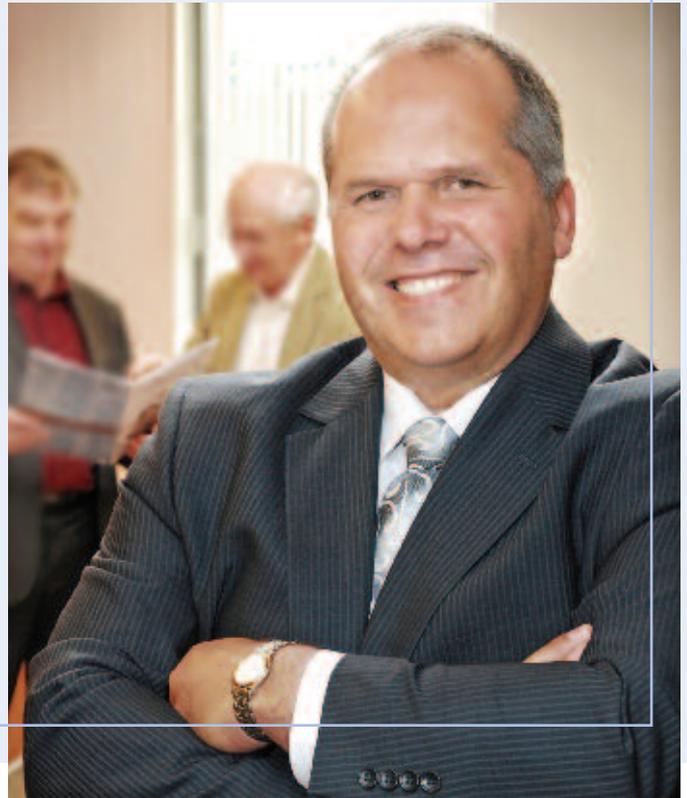
Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation du *Condoliation*. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement François G. Cellier et tous les auteurs des articles de ce magazine ainsi que mesdames Nathalie Racine et Hélène Joli-Cœur pour leur implication respective quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.

Le présent *Condoliation* a été imprimé à 10 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières).

CODE DE SÉCURITÉ
(CHAPITRE BÂTIMENT)
ET COPROPRIÉTÉ

L'ENTRETIEN ET LA SÉCURITÉ D'ABORD

Par François G. Cellier



Michel Beaudoin,
PDG de la RBQ et principal artisan du futur Code de sécurité (Chapitre Bâtiment), Michel Beaudoin assurait la présidence d'honneur du colloque printanier 2012 du RGCQ. L'événement était présenté le 14 avril 2012 à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Sa thématique portait sur les Programmes d'entretien et les impacts de la Loi 122.

Le 14 avril dernier, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) a tenu son colloque printanier annuel. En 2012, la thématique portait sur *Les Programmes d'entretiens et Les impacts de la Loi 122*, et plus particulièrement sur le Code de sécurité (Chapitre Bâtiment) à venir en 2013. Michel Beaudoin, président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), en a assuré la présidence d'honneur. Il s'est dit impressionné par l'événement ainsi que par le RGCQ, qui a fait preuve d'un sens de l'organisation exemplaire ce jour-là.

Lors d'une allocution qu'il a prononcée en levée de rideau, Michel Beaudoin a rappelé les motifs derrière la création du futur Code, et les répercussions qu'il aura sur la copropriété québécoise. Nous résumons l'essentiel de sa pensée dans le présent article.

La copropriété québécoise est à la croisée des chemins. D'importants changements modifieront sa face même. Au premier chef d'une révolution à venir figure le Code de sécurité (Chapitre Bâtiment), qui devrait être mis en place par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en 2013. Rendu possible grâce à la Loi 122, adoptée en 2010, il aura un impact sur tous les immeubles assujettis à la réglementation de la RBQ, ainsi qu'à l'égard des municipalités qui auront adopté le Code de sécurité. Mentionnons également que des règles précises s'appliqueront aux immeubles comportant cinq étages et plus, dont les copropriétés.

Ce Code aura des dents. En clair, il obligera les administrateurs de copropriétés à embaucher des professionnels (ingénieurs ou architectes) tous les cinq ans. Ces derniers procéderont à l'inspection des bâtiments visés par le futur Code. Les façades, les stationnements souterrains et les systèmes de sécurité seront dans le collimateur. Un registre attestant des inspections et d'un programme d'entretien deviendra également obligatoire. Il devra être conservé pendant toute

« Le parc immobilier québécois est vieillissant. Les normes et dispositions actuelles de la loi devaient être revues et adaptées aux nouvelles réalités ».

la durée de vie des immeubles concernés. La RBQ pourra demander à le voir à tout moment. « L'objectif n'est pas de se rendre jusque dans la chambre à coucher des gens. Seulement, il faut créer une culture axée sur la vérification et l'entretien des immeubles », affirme Michel Beaudoin. Ceux qui ne se conformeront pas aux nouvelles règles s'exposeront à des sanctions.

Les procédures d'inspections et d'entretiens ne pourront être prises à la légère. À titre d'exemple, si un ingénieur décelait la présence d'une condition dangereuse dans un stationnement souterrain, un syndicat de copropriétaires devrait immédiatement mettre en place des mesures d'urgence, prévenir la RBQ, fournir un échéancier de travaux et faire les réparations qui s'imposent. Une fois celles-ci complétées, l'obtention d'un rapport confirmant le caractère sécuritaire des lieux sera également exigé. Idem en ce qui a trait aux façades et aux systèmes de sécurité incendie. S'il le faut, la RBQ pourra installer un périmètre de sécurité autour d'un bâtiment, voire le condamner, jusqu'à ce que les correctifs soient apportés.

Chaque année au Québec, quelque 70 décès sont causés par des incendies. De ce nombre, 60 % sont dus à des systèmes de détection dysfonctionnels ou inexistant. Pour cette raison, l'entretien des alarmes incendies figurera au premier plan du Code de sécurité (Chapitre Bâtiment), sans compter la planification des mesures d'urgence, la formation du personnel de surveillance et l'entreposage adéquat des matières dangereuses. Le Code favorisera l'application uniforme des exigences de sécurité.

LA RÉGIE DU BÂTIMENT PRÉCISE LES RÈGLES D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

L'objectif ultime des nouvelles mesures annoncées : responsabiliser les propriétaires qui n'entretiennent pas leurs immeubles. Ils représenteraient une minorité d'individus selon la RBQ. Rien n'est moins sûr en copropriété, où plusieurs syndicats de copropriétaires pourraient souffrir des nouvelles mesures. « Ce Code va mettre en lumière des problématiques dues à la négligence d'entretien », prévient Yves Joli-Cœur, avocat émérite en droit de la copropriété et secrétaire général du RGCQ.

Face à des avis de non-conformité émis par la RBQ, certains copropriétaires n'auront pas les moyens d'apporter les correctifs nécessaires, en raison d'un fonds de prévoyance insuffisant, voire inexistant. Dans plusieurs cas, la facture risque d'être très salée. « Les copropriétés qui ne pourront assumer leurs obligations seront évaluées au cas par cas. Il faudra s'asseoir avec les propriétaires concernés et trouver des solutions », prévient Michel Beaudoin, PDG de la RBQ.

IL FALLAIT AGIR

La principale mission de la RBQ est d'assurer des constructions de qualité et des immeubles sécuritaires. Or, quelques événements survenus ces dernières années ont ébranlé les colonnes du temple. L'effondrement d'une dalle en béton d'un stationnement souterrain situé au 135 rue Deguire, dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal, aura certes été l'élément déclencheur d'un resserrement des règles. Un homme a perdu la vie dans cette tragédie. C'était en 2008. L'année suivante, rue Peel, un bloc en béton se détachait du 18e étage de l'hôtel Residence Inn Marriot, tuant sur le coup une femme attablée dans un sushi-bar au rez-de-chaussée de l'immeuble. « Quelques jours après l'événement, plusieurs grues sillonnaient le ciel montréalais pour procéder à des vérifications d'immeubles », se souvient Michel Beaudoin.

Pour préparer l'adoption du futur Code de sécurité, la RBQ pourra entre autres compter sur la collaboration « active » des différents ordres professionnels, des associations de gestionnaires d'immeubles, des intervenants en sécurité incendie et du monde municipal. « Sa mise en vigueur harmonisera non seulement la réglementation existante, elle permettra la mise en place d'une dynamique d'intervention et de surveillance coordonnées, ainsi qu'une uniformité dans l'application des exigences de sécurité. Cette norme sera évolutive et s'adaptera aux nouvelles réalités », conclut Michel Beaudoin. ■

Dans un premier temps, le Code de sécurité (Chapitre Bâtiment) visera les façades, les stationnements souterrains et les systèmes de sécurité d'un bâtiment. Il est évolutif et, à la lumière de récents événements de santé publique ayant défrayé les manchettes, l'entretien des tours de refroidissement des immeubles feront également l'objet de dispositions au Code de sécurité.



Desjardins

systèmes de sécurité

Depuis 1957

VENTE / SERVICE

- **protection incendie**
ALARME, GICLEUR
ET EXTINCTEUR PORTATIF
- **intercommunication**
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES
ET CONVENTIONNEL
- **contrôle d'accès**
CARTE D ACCÈS
ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ



514 768-6315 SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8 - RBQ 2733-8649-71

www.desjardinsalarmes.qc.ca



Façades de bâtiments et des parcs de stationnement

L'ENTRETIEN PRÉVENTIF, un gage de sécurité!

Pour aider les propriétaires, la RBQ rappelle certaines bonnes pratiques

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) recommande au propriétaire d'un bâtiment en hauteur ou d'un parc de stationnement à étages (souterrain ou aérien) de mettre en place un programme d'entretien préventif et de tenir à jour un registre des opérations liées à l'entretien et à la vérification de sécurité de son bâtiment ou de son installation.

Vous désirez en savoir plus, consultez le bulletin d'information sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

www.rbq.gouv.qc.ca



Centre de relation clientèle
de la RBQ

1 800 361-0761

Régie
du bâtiment

Québec 

JOURNÉES DE CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COPROPRIÉTÉ

UN PROBLÈME DE FONDS

Par François G. Cellier

« Les fonds de prévoyance insuffisants représentent l'un des principaux problèmes en copropriété », reconnaît François Des Rosiers, économiste, professeur à l'Université Laval et coprésident du Comité consultatif sur la copropriété. Ce Comité a lu et entendu 197 interventions exprimées par des copropriétaires, pendant cinq Journées de consultation publique sur la copropriété. Ces Journées se sont déroulées en avril et en mai dernier à Montréal et à Québec. Elles visaient à cerner ce qui ne fonctionne pas au sein de ce mode d'habitation, pour pouvoir apporter les correctifs nécessaires sur le plan législatif.

La problématique liée au fonds de prévoyance a fait consensus pendant ces Journées. Elle entraîne son lot de conflits entre copropriétaires. Plusieurs ne veulent pas y cotiser, par exemple les propriétaires investisseurs et locataires qui souhaitent revendre leur unité à court terme, ou d'autres qui ignorent tout de la loi à cet égard. Le *Code civil du Québec* est pourtant clair : une cotisation minimale de 5 % des charges communes doit être dédiée à ce fonds. Or, dans les faits, ces 5 % sont nettement insuffisants la plupart du temps. À eux seuls, ils ne suffiront pas à réparer ou à remplacer les parties communes d'un immeuble arrivées à échéance. Pour combler la différence, les copropriétaires devront verser des cotisations spéciales.

« L'établissement du fonds de prévoyance devrait plutôt reposer sur le coût de remplacement d'un bâtiment, en attendant d'avoir procédé à son inspection en bonne et due forme. Cette inspection permettrait d'évaluer avec précision le montant et l'étalement des travaux requis », estime François Des Rosiers. L'Ontario oblige les copropriétaires à procéder à une étude du Fonds de prévoyance, en vertu du *Condominium Act*.

DES LENDEMAINS DOULOUREUX

Quoi qu'il en soit, d'ici à ce que les dispositions de la loi concernant le fonds de prévoyance soient modernisées, si tel est le cas, certaines copropriétés souffriront d'avoir négligé leur patrimoine bâti. Cette négligence coûtera beaucoup plus cher que l'entretien préventif dont leur immeuble aurait pu faire l'objet. « Au même titre qu'une voiture, la détérioration d'un bâtiment est exponentielle s'il n'est pas entretenu », affirme François Des Rosiers. Ce constat vient renforcer la mise en place, en 2013, du Code

de sécurité (Chapitre Bâtiment) par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Une fois en vigueur, les propriétaires d'immeubles comportant cinq étages et plus, dont les copropriétés, devront procéder à des inspections et entretiens obligatoires.

« Qu'est-ce qui devrait être obligatoire, se demande François Des Rosiers. Avant d'imposer des mesures coercitives applicables à tous, il faudrait les adapter à la nature et au type de copropriété », poursuit-il. Toujours selon lui, la prévention et l'éducation seraient plus appropriées. Pendant les Journées de consultation publique, plusieurs ont demandé que des véhicules publicitaires sur la copropriété soient déployés, sans compter de l'information grand public. « Si les copropriétaires prennent conscience des conséquences associées à une mauvaise gestion, ils changeront éventuellement d'attitude », poursuit-il.

Dans des conditions idéales, accéder à la copropriété constituera un bon placement si l'immeuble convoité est en excellent état, et que les informations attestant d'un entretien assidu sont exactes. Seul un professionnel saura donner l'heure juste à un acheteur. « Si ce mode d'habitation comporte des lacunes, il ne faut pas pour autant dramatiser la situation. Une majorité de copropriétés font preuve d'une excellente gestion », tient à rappeler François Des Rosiers. ■

UNE ÉTUDE RÉVÉLATRICE

En 2010, François Des Rosiers a mené une étude traitant du parc immobilier locatif dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie. Elle portait sur l'analyse de 58 transactions immobilières (quadruplex et sextuplex) dans ce territoire. « L'engouement pour ces immeubles à revenus est bien senti, mais la plupart du temps, leurs acquéreurs paient très cher pour ce qu'ils obtiennent », dit-il. Les marges bénéficiaires sont minces, voire inexistantes. Cela entraîne inévitablement des déficits d'entretien, ainsi que des travaux majeurs reportés en raison d'un manque de liquidité. Autre problématique : « des acheteurs qui ne vérifient pas l'état des bâtiments avant d'en prendre possession », poursuit-il. Ce mauvais réflexe s'apparente à une réalité souvent vécue en copropriété.

LE FONDS DE PRÉVOYANCE POURRAIT RAPPORTER GROS

Par François G. Cellier



M^e Jean Lambert, président
Chambre des notaires du Québec
Crédit photo : zphoto.ca

MOMENTS HISTORIQUES ET CHARNIÈRES dans le domaine immobilier résidentiel au Québec, les Journées de consultation publique sur la copropriété ont donné une voix aux copropriétaires. Ces derniers ont pu y exprimer les diverses problématiques vécues dans leur immeuble, et proposer des solutions visant à améliorer le cadre législatif des copropriétés québécoises.

Ces Journées ont été présentées par le Comité consultatif sur la copropriété, dont la notaire Christine Gagnon assumait la présidence. Elle était accompagnée de François Des Rosiers, économiste et coprésident du Comité, ainsi que des cinq autres membres qui le constituent. Parmi eux se trouvait Yves Joli-Cœur, avocat émérite et secrétaire du RGCQ. La dernière Journée s'est déroulée le vendredi 13 avril à Montréal, à la Maison du développement durable. Elle a essentiellement traité du fonds de prévoyance.

L'HOMME QUI A VU NEIGER

Gestionnaire chez Autogestion Verrières I à V depuis 21 ans, des copropriétés situées à l'Île-des-Sœurs dont la gestion est exemplaire, Jan Towarnicki, Adm.A, a participé à cette Journée. Considéré comme l'un des pionniers en gestion de copropriétés chez nous, il gère cinq immeubles abritant 660 condos. L'homme a vu neiger. Sa riche expérience lui a permis d'apporter des idées rafraîchissantes, dont une qui mérite d'être étudiée : placer les fonds de prévoyance à la Caisse de dépôt et de placement du Québec, au moyen d'une contribution mensuelle via les institutions bancaires. « Les syndicats obtiendraient ainsi un rendement supérieur à celui offert par les banques, et l'argent serait à l'abri des Earl Jones de ce monde. En outre, les centaines de millions déposés profiteraient à l'économie québécoise. Mieux encore, les intérêts que généreraient les

Fonds de prévoyance seraient libres d'impôt. Il s'agirait ni plus ni moins d'un CELI », dit-il.

Pour l'instant, un fonds de prévoyance ne peut être placé à long terme, car il doit demeurer disponible rapidement. Qu'à cela ne tienne, si cette formule de placement était retenue, les copropriétés pourraient maintenir leur accès au capital en toutes circonstances, et mettre un terme à une problématique de placements à court terme. « Pour des travaux qui coûteraient 50 000 \$ dans dix ans, un syndicat déposerait environ 35 000 \$ pendant le même nombre d'années », poursuit Jan Towarnicki. Dans un autre ordre d'idée, l'homme estime que la copropriété québécoise a quitté l'adolescence et gagne en maturité. « Être copropriétaire mais continuer de cultiver une culture de locataire ne tient plus la route », pense-t-il. Pour que disparaisse cette mentalité, la législation devra être repensée et adaptée aux nouvelles réalités. Ces Journées auront permis à 197 intervenants d'exprimer leurs vues oralement ou par écrit. La plupart étaient administrateurs ou gestionnaires de copropriétés. Quatre

Mis sur pied en 2012 par l'ex-ministre de la Justice du Québec, le Comité de consultation publique sur la copropriété avait un mandat clair : entendre divers intervenants évoluant dans le domaine de la copropriété, pour ensuite remettre au ministre un condensé des idées, suggestions et propos recueillis. Il en prendra acte et devrait ensuite initier des changements majeurs, dont une modernisation des articles du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété.

de ces Journées se sont déroulées à Montréal, et une autre a eu lieu à Québec. Souhaitons que le nouveau ministre de la Justice y donne suite sous peu. Tout porte à croire que des changements législatifs majeurs sont à venir au sein de ce mode d'habitation. ■

Les Journées de consultation publique ont culminé par la tenue d'un forum, le 11 mai dernier, au Hilton Garden Inn de Montréal. Plusieurs joueurs d'envergure s'y sont donné rendez-vous, dont le Bureau d'assurance du Canada (BAC), la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), le Barreau du Québec, la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des technologues professionnels du Québec, l'Ordre des administrateurs agréés (ADMA), l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) et l'Association de la construction du Québec (ACQ).

Autogestion Verrières I à V a produit un Mémoire sur le fonds de prévoyance, auquel ont participé ses cinq syndicats de copropriétaires. Le document a été présenté par Patrick Kenniff, président du conseil d'administration de Verrières V.

TABLER SUR LES IDÉES CONSTRUCTIVES

Par **François G. Cellier**

LE FORUM SUR LA COPROPRIÉTÉ s'est tenu le 11 mai dernier à Montréal. Il se voulait la suite des consultations publiques sur la copropriété, qui se sont également déroulées à Montréal ainsi qu'à Québec, en mars et en avril 2012. À la différence de ces consultations, auxquelles était convié un public constitué majoritairement de copropriétaires, d'administrateurs et de gestionnaires de copropriétés, ce forum a regroupé les différents acteurs et décideurs qui sont touchés de près par ce mode d'habitation, par exemple le Bureau d'assurance du Canada (BAC), la Chambre des notaires du Québec et les administrateurs de plans de garantie.

Sous l'égide du Comité consultatif sur la copropriété, formé de sept membres nommés en mars 2011 par l'ex-ministre de la Justice du Québec, ce forum a permis de débattre d'enjeux majeurs. À la lumière des débats qui l'ont animé, et selon l'estimation qu'en ont faite les membres du Comité consultatif, ce brassage d'idées devrait mener à la bonification des dispositions du *Code civil du Québec* portant sur la copropriété, afin d'être mieux outillé pour pallier les nombreuses difficultés rencontrées en pratique.

UN CONSTAT INQUIÉTANT

Au premier rang des priorités se trouve la problématique liée aux questions d'assurances. Les divers échanges des participants ont permis de conclure qu'il était requis que de l'information et de la formation soit diffusée aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de copropriétés, notamment sur l'importance de bien évaluer un immeuble selon sa valeur à neuf. Cette prémisses, prévue dans plusieurs déclarations de copropriété, deviendrait plus coercitive si elle était enchâssée dans le *Code civil du Québec*. Comme l'a rappelé l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA), l'un des organismes présents au forum, « il est inquiétant qu'un administrateur analyse lui-même la valeur assurable de sa copropriété. Au nom de la protection du public, il faudrait imposer que cette évaluation soit menée tous les trois à cinq ans par un expert, d'autant plus qu'un évaluateur agréé est couvert par une assurance responsabilité professionnelle ». Toutefois, cette évaluation sup-

pose des coûts que plusieurs syndicats de copropriétaires ne veulent pas assumer.

Établir la valeur à neuf d'un immeuble comporte un avantage indéniable, à savoir qu'en cas de sinistre, un immeuble et un syndicat de copropriétaires sont suffisamment et adéquatement assurés. Ainsi, s'il fait reconstruire en partie ou en totalité le bâtiment, il pourra le faire sans pour autant devoir imposer un appel de charges aux copropriétaires. En outre, la valeur à neuf tient compte de l'inflation relative aux coûts des matériaux de remplacement. Rappelons que les administrateurs ne sont pas les seuls responsables d'une potentielle sous-assurance. Les courtiers et agents eux-mêmes peuvent également en être à l'origine, en raison d'une méconnaissance des différents produits destinés à la copropriété, ou par manque de rigueur. « Actuellement, certains assureurs laissent, sans réelle assistance, aux administrateurs la lourde responsabilité d'apprécier la nature et le montant des couvertures d'assurance. En bout de piste, c'est l'ensemble des copropriétaires qui risquent de payer la note en cas de sinistre », a exprimé pour sa part M^e Yves Joli-Cœur, avocat émérite, secrétaire général du RGCQ et membre du Comité consultatif sur la copropriété.

L'assurance responsabilité civile (non obligatoire) pour les administrateurs de copropriétés représente une autre pomme de discorde. Les assureurs sont « mitigés » sur la question. Au lieu de leur imposer ce type d'assurance, ils proposent plutôt de les « outiller » adéquatement afin qu'ils puissent prendre les bonnes décisions. « On règlera ainsi le problème à la source », disent-ils. Quant à l'idée d'imposer une assurance obligatoire à chaque copropriétaire, elle a fait consensus lors du forum. Autre sujet chaud : le droit de subrogation des assureurs. « Il est inconcevable que le responsable d'un sinistre puisse être poursuivi par un assureur, et que la réclamation excède le montant total de sa couverture. Un tel système peut mettre des gens à la rue », de dire M^e Yves Joli-Cœur. La question du double payeur se pose dans ce cas-ci : est-il acceptable qu'un copropriétaire soit poursuivi par l'assureur de son syndicat, alors qu'il contribue à payer la prime d'assurance de ce même assureur via ses contributions aux charges communes?

LISTE DES ORGANISMES PRÉSENTS À L'OCCASION DU FORUM SUR LA COPROPRIÉTÉ

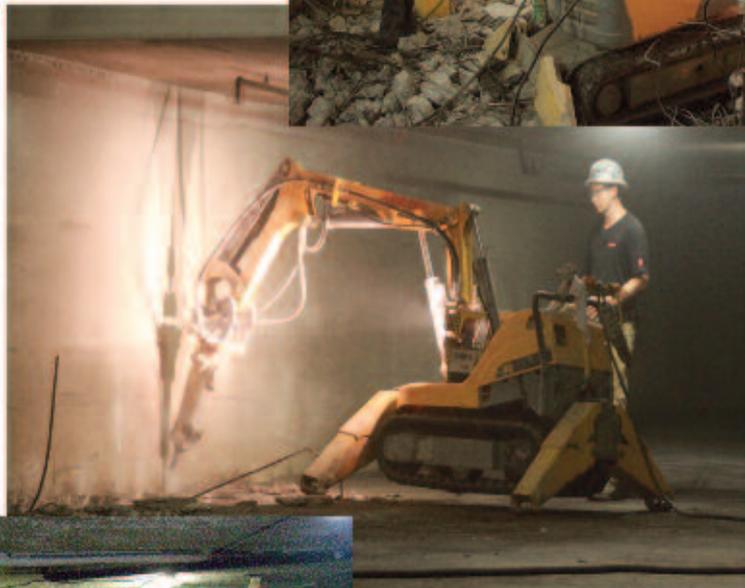
- Qualité Habitation, représentée par M^e Avelino De Andrade et Sylvain Beausoleil;
- Régie du bâtiment (RBQ), représentée par Jean-François Lebel;
- APCHQ, représentée par François Bernier, M^e Jacinthe Savoie et M^e Serge Crochetière;
- Ordre des technologues professionnels du Québec, représenté par Réjean Touchette;
- Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA), représenté par M^e Denise Brosseau, M^e Jean Morin et Jan Towarnicki;
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), représenté par Céline Viau, Francine Fortin, Éléna Konson et Nathalie Débard;
- Bureau d'assurance du Canada (BAC), représenté par Line Crevier et Michel Henri;
- Chambre d'assurance de dommages (ChAD), représentée par Maya Raic et Carolyn I. Vieira,
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), représenté par Robert Nadeau, Claude Barsalou, Jean-François Savoie et Johanne Roy;
- Chambre des notaires du Québec, représentée par le président de l'ordre, M^e Jean Lambert;
- Fédération des chambres immobilières du Québec, représentée par M^e Hélène Morand et Jean Gauthier;
- Association des syndicats de copropriétés du Québec (ASCQ), représentée par Sylvain Clermont et M^e Paul-André LeBouthillier;
- Ordre des architectes du Québec (OAQ), représenté par Hélène LeFranc et Claude Jean;
- Barreau du Québec, représenté par M^e Marc Sauvé;
- Office de la protection du consommateur, représenté par Joël Simard.

PROFESSIONNALISER LA GESTION DE COPROPRIÉTÉ

L'un des consensus majeurs qui s'est dégagé de ce forum touche les gestionnaires de copropriété, qu'il faut à tout prix professionnaliser. Pour y parvenir, l'ADMA a proposé que les administrateurs puissent avoir accès à de véritables professionnels de la gestion. En somme, ce forum fut un lieu d'échange unique. Il aura permis de débattre des nombreux aspects qui forgent la vie en copropriété, pour pouvoir, au final, opérer des changements qui lui seront salutaires. ■

Aecon

bâtissons ce qui compte



50 BEST
EMPLOYERS
IN CANADA
2010

www.aeconquebec.com

License RBQ : 8357-1695-57 ISO 9001:2000

Groupe Aecon Québec Ltée

1100 Boul. Marie-Victorin, Local 38a

Longueuil, (Québec) J4G 2H9

Téléphone 450.651.0300 Télécopieur 514.651.0107

TOUT CE QUE VOUS AVEZ BESOIN DE SAVOIR EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

Par M^e Annie Lefebvre, avocate, de Grandpré Joli-Cœur



LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE est volumineuse et variée. Elle touche plusieurs aspects qui régissent la vie en copropriété. Songeons notamment aux travaux de construction et de transformation, à la sécurité, à l'environnement et aux règles visant la nuisance entre voisins.

Il faut savoir que cette réglementation est unique à chaque municipalité qui possède sa propre division de permis et d'urbanisme. Il est donc recommandé aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires personnellement d'effectuer les démarches et recherches nécessaires auprès de leur municipalité afin de vérifier la réglementation qui s'applique à eux. En effet, le vieil adage qui veut que l'ignorance n'est pas un motif de défense valable est toujours aussi pertinent!

Néanmoins, les syndicats de copropriété et les copropriétaires ne doivent pas se sentir démunis face à l'appareil municipal, car même celui-ci doit respecter certaines règles de base lorsqu'il décide de mettre en place des règlements qui viennent codifier les comportements de leurs contribuables.

D'abord, le pouvoir de réglementer ne peut être transformé en discrétion administrative. En d'autres termes, une municipalité ne peut pas faire du cas par cas de façon arbitraire. Ses règlements doivent s'appliquer de façon uniforme à tous parce qu'ils sont adoptés dans l'intérêt public. Ils ne doivent donc pas être discriminatoires. Certaines distinctions doivent toutefois être faites en ce qu'il est possible qu'il soit de la nature même du règlement d'être discriminatoire, comme cela peut être le cas en matière de zonage.

Ceci dit, la jurisprudence de nos tribunaux est claire à l'effet qu'un règlement municipal qui contient des dispositions imprécises ou vagues est nul. Il ne faut toutefois pas confondre cette notion d'imprécision avec les difficultés d'interprétation que peut engendrer la réglementation. Un citoyen raisonnable et suffisamment informé doit donc pouvoir comprendre la réglementation qui s'applique à lui.

De plus, un règlement municipal ne doit pas non plus avoir un effet rétroactif, c'est-à-dire qu'il doit respecter les droits acquis. Encore ici, il existe

certaines exceptions, la plus connue étant certainement le cas des «bunkers». Il y a également une absence de droits acquis en matière de nuisance, de salubrité, de santé publique et de protection de l'environnement.

Le respect des règlements a également un prix. Le fait qu'un contribuable subisse des inconvénients face à l'application d'un règlement ne peut faire en sorte de permettre à celui-ci d'enfreindre ce règlement. En d'autres mots, le préjudice économique ne peut avoir priorité sur l'intérêt public.

Par ailleurs, le paiement d'une taxe ne peut justifier la violation d'un règlement. À titre d'illustration, un copropriétaire pourrait ainsi déboursier les frais de permis pour pouvoir posséder trois chiens, alors que ceci pourrait contrevenir à la réglementation municipale qui énonce qu'il ne peut en posséder que deux. En bref, le trésor municipal ne se préoccupe pas de la légalité de l'activité requérant le paiement de certains frais.

Enfin, un règlement qui établit des normes impossibles à respecter aux yeux d'un citoyen est nul. Ceci dit, comment peut-on déterminer en quoi constitue un règlement déraisonnable? Il est bien établi en jurisprudence qu'un règlement n'est déraisonnable que s'il est partial, qu'il s'applique de façon inégale à différentes classes de personnes, qu'il est manifestement injuste, qu'il est empreint de mauvaise foi ou qu'il soumet les droits qu'il vise à des entraves si impossibles ou si arbitraires qu'il ne peut se justifier dans l'opinion de personnes raisonnables. Voir à ce sujet *Côte St-Luc (Cité de) c. Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse Ville-Marie*, REJB 1999-10943 (C.A.).

En conclusion, les copropriétaires ainsi que les administrateurs de syndicats doivent donc demeurer vigilants, car qui dit réglementation municipale dit constats d'infractions et amendes, lesquelles peuvent être salées, notamment en cas de récidive. Ces derniers doivent donc connaître la teneur des obligations leur incombant et apprendre à reconnaître ce qui constitue un bon moyen de défense en cas d'infraction! ■



L'expertise d'une équipe novatrice

Consultation et développement immobilier

- Étude de fonds de prévoyance
- Évaluation de valeur assurable
- Études spécialisées
- Consultation privée
- Développement immobilier

T 514 282.6669
F 1 866 742.4098
 info@devimo.ca

555, rue Notre-Dame, bur. 227
 Le Gardeur Qc J5Z 3B5
WWW.DEVIMO.CA

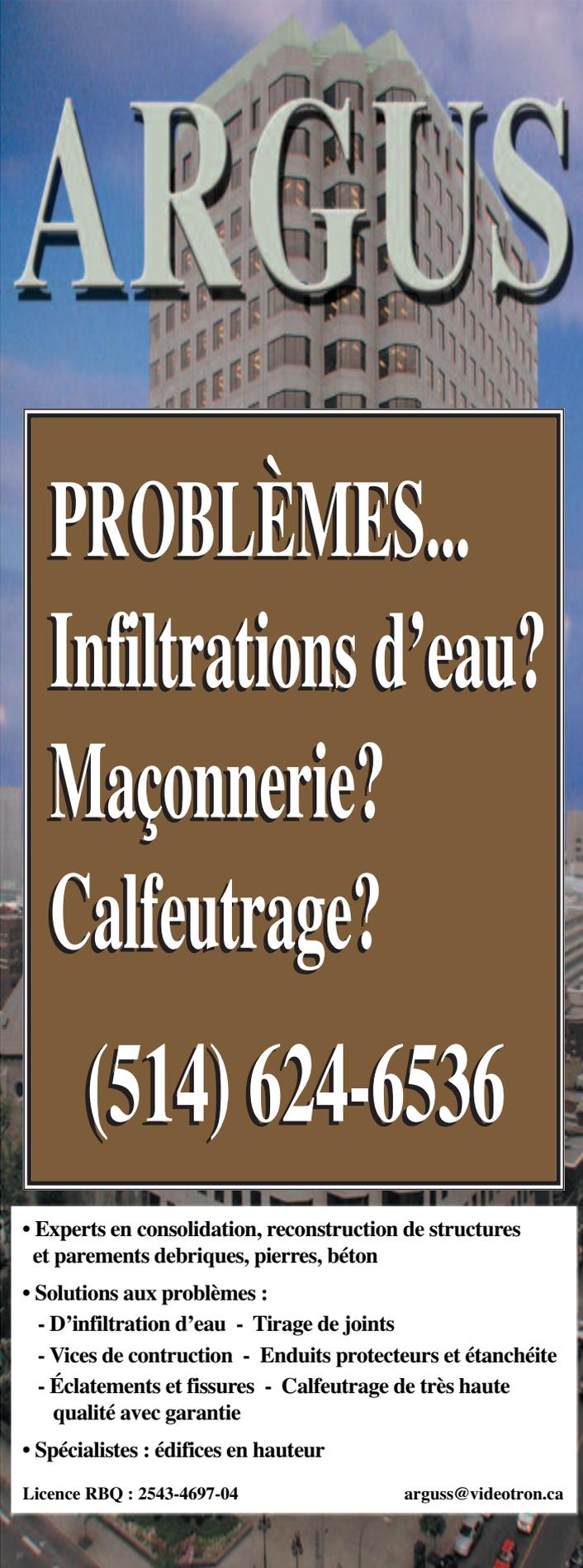



COURTIERS D'ASSURANCES

AVANT / PENDANT / APRÈS^{nc}

1.888.527.3261

lareau.ca



ARGUS

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau?

Maçonnerie?

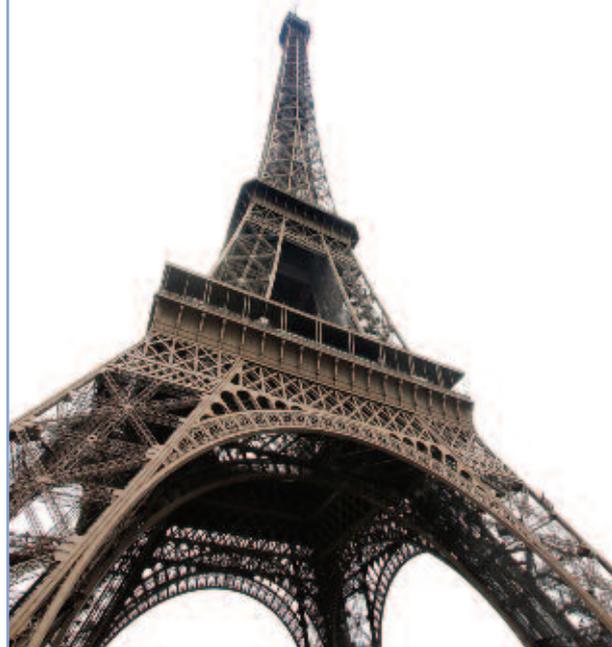
Calfeutrage?

(514) 624-6536

- **Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements debriques, pierres, béton**
- **Solutions aux problèmes :**
 - D'infiltration 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**

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca



COLLOQUE FRANCE-QUÉBEC LE QUÉBEC À L'HONNEUR

L'UNE DES PLUS IMPORTANTES associations françaises en matière de copropriété organise, pour l'anniversaire de ses 25 ans, un colloque où le Québec tiendra la place d'honneur.

Ainsi, L'UNARC (« Union Nationale des Associations et des Responsables en Copropriété ») organisera le 17 octobre prochain, dans les locaux de la Mairie de Paris, un colloque France – Québec ayant pour thème « La copropriété dans 25 ans ». Plusieurs intervenants québécois y ont été conviés afin de faire part de leurs expériences quant à l'application de la législation québécoise en matière de copropriété.

Celle-ci fait figure d'exemple à plusieurs titres et, notamment, en regard du fonds de prévoyance. Cette institution est inconnue de la législation française. M^e Yves Joli-Cœur, secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ), sera présent à ce titre pour exposer sa vision des choses. Il s'agit certes d'une institution fondamentale. Toutefois, elle pourrait faire l'objet d'un certain nombre d'améliorations. D'ailleurs, c'est ici un élément majeur de réflexion dans le cadre de la réforme ayant actuellement cours au Québec.

Le président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec, monsieur Michel Beaudoin, sera également présent en tant qu'invité d'honneur et il fera part notamment des travaux d'élaboration du Code de sécurité, suite à l'adoption de la Loi 122 pour forcer les propriétaires à un entretien préventif et régulier de leur patrimoine immobilier.

Le prochain numéro du magazine Condoliation devrait être en partie consacré à la couverture de l'événement, avec une série d'entrevues en marge de ce colloque qui s'annonce très prometteur. ■

FORMATION

EN PARTENARIAT AVEC L'ORDRE
DES ADMINISTRATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC :

C'EST LE MOMENT DE VOUS INSCRIRE À LA FORMATION OFFERTE PAR MCGILL

Le développement de la copropriété s'est accru remarquablement au Québec au cours de la dernière décennie : le nombre de familles québécoises vivant dans les copropriétés devrait ainsi augmenter à 266 000 en 2016 (par rapport à 155 000 en 2006). Cette croissance exige donc des professionnels qualifiés qui peuvent gérer efficacement les divers aspects liés à la gestion d'une copropriété. Pour répondre à cette demande croissante, l'École d'éducation permanente de l'Université McGill, en partenariat avec l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ), offre un nouveau programme qui explore les défis complexes de la gestion des copropriétés et permet aux participants d'acquérir les connaissances, l'information et les compétences pratiques nécessaires.

DESCRIPTION DU PROGRAMME

Ce programme permet aux gestionnaires des copropriétés résidentielles et commerciales, avec ou sans expérience, d'acquérir l'information, les connaissances et les compétences nécessaires à la gestion efficace des copropriétés. Les participants peuvent s'inscrire à un seul cours ou au programme complet.

Ce programme est offert en français
et en anglais et comprend 4 cours :

1. Gestion juridique de la copropriété

Ce cours explore tous les aspects du cadre juridique régissant la copropriété au Québec ainsi que la gouvernance qui en découle, y compris les déclarations, les règlements, les règles particulières ainsi que les règles de conduite professionnelle et éthique.

2. Gestion financière de la copropriété au Québec

Ce cours permet d'acquérir les connaissances et compétences nécessaires

à la gestion de tous les aspects financiers d'une copropriété, y compris les responsabilités du gestionnaire de l'immeuble en matière de budgétisation, de préparation des états financiers, de recouvrement, de développement du fonds de prévoyance, de planification du flux de trésorerie et de préparation pour les activités de vérification externe et d'investissements. La connaissance pratique d'Excel est requise.

3. Gestion technique du bâtiment de la copropriété

Ce cours présente un aperçu des différentes structures d'une copropriété ainsi que les bonnes pratiques d'entretien. L'étudiant pourra acquérir des connaissances pratiques concernant les principaux systèmes d'une copropriété comme la plomberie, le chauffage, la ventilation, l'électricité et la sécurité. Le cours couvre également la résolution de problèmes et la façon efficace de communiquer les solutions, quoi faire en cas de situation d'urgence et comment gérer des projets impliquant des entrepreneurs.

4. Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété

Ce cours permet d'acquérir les connaissances et compétences nécessaires à la gestion efficace des opérations au jour le jour, y compris le développement de politiques et procédures internes, la tenue des registres de la copropriété, la gestion de contrats, l'organisation des réunions et la préparation de documents divers. L'étudiant apprendra à communiquer efficacement avec les intervenants internes et externes et à résoudre les conflits.

Pour de plus amples informations quant à la durée, les dates,
le lieu et les frais de cours, ou pour procéder à votre inscription :

1) visitez le site de l'université McGill :

<http://www.mcgill.ca/conted/fr/prodep/gestioncopropriete> ou;

2) communiquez avec Josée Trudel, MBA, Adm.A.,

(514) 499-0880 poste 222 Courriel : jtrudel@adma.qc.ca

Demandez votre copie gratuite du document

Démystifiez l'acoustique de votre bâtiment

Conçu pour vous aider à faire les bons choix
en matière d'insonorisation de planchers.

1 888 838-4449

www.acousti-tech.com expertise@acousti-tech.com

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Systèmes d'insonorisation
de planchers pour projets
résidentiels et commerciaux

GRATUIT

Démystifiez l'acoustique
de votre bâtiment

SURVEILLANCE DE L'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES

LE POUVOIR DISSUASIF D'UN AUDITEUR



LES CONDOMINIUMS comportent de nombreux équipements mécaniques et d'autre nature, lesquels représentent bien souvent une part importante de la valeur d'un immeuble. Ces équipements impliquent, la plupart du temps, la signature de contrats auprès d'entrepreneurs pour en assurer l'entretien. Or, si l'entretien n'est pas réalisé par des professionnels avisés, ces éléments mécaniques auront une durée de vie utile réduite. Ils subiront en outre des bris répétitifs, occasionneront une perte de confort aux occupants de l'immeuble où ils se trouvent, et entraîneront des coûts de fonctionnement et de réparations prohibitifs.

Les situations de ce genre ont un impact sur les frais de condo, et elles mettront en péril votre capacité à cotiser au fonds de prévoyance. Malheureusement, rare sont les conseils d'administration en mesure de s'assurer que l'entreprise retenue possède les compétences nécessaires pour offrir des prestations à la hauteur. Les plaintes des occupants et les bris sont souvent le seul indicateur de la mauvaise qualité du travail d'un entrepreneur. Néanmoins, le remplacement d'une entreprise par une autre survient bien souvent trop tard, c'est-à-dire quand le mal est fait.

CAS DE FIGURE

Un copropriétaire constate que son unité recèle de drôles d'odeurs. Après en avoir parlé à ses voisins, qui confirment eux aussi que leur appartement sent mauvais, il en informe le gestionnaire de copropriété. « Justement, le technicien vient aujourd'hui et je vais lui en faire part », annonce-t-il. Le technicien confirme qu'il trouvera la cause de ces effluves nauséabonds, mais dans les faits, il en est incapable car il n'est pas outillé pour régler ce type de problématique. Il peut aussi ne pas avoir envie de s'y consacrer pour mille et une raisons.

Il est donc prudent de faire vérifier régulièrement, par un auditeur, la qualité des prestations livrées par l'entrepreneur en charge de vos équipements mécaniques, de sorte que vos dollars investis le soient à bon

escient. L'auditeur produira un audit, lequel consiste à élaborer un rapport d'état visuel visant à vérifier si les travaux réalisés par l'entrepreneur sont conformes. L'auditeur pourra également vérifier le pourcentage d'efficacité des tâches, voire proposer d'ajuster la fréquence de l'entretien des éléments ciblés.

Cet audit exercera une pression auprès des responsables de l'entretien des équipements mécaniques d'un immeuble, car la qualité de leur travail sera régulièrement contrôlée. De plus, les recommandations de l'auditeur permettront d'augmenter la durée de vie des actifs et d'éviter des incidents qui pourraient mettre en péril le fonds de prévoyance. En effet, l'auditeur vérifie, dans une certaine mesure, que l'entretien permette au mieux de faire face au vieillissement et aux problèmes de conception ou d'installation des équipements. Il peut donc prévenir un déclin prématuré des équipements, voire une panne coûteuse. Toutefois, la qualité du travail de l'auditeur est tributaire des informations qu'il a en sa possession. Pour cela, il devra interroger les intervenants comme le concierge, le surintendant et le gestionnaire. Les visites devront par ailleurs avoir lieu de manière répétitive et aléatoire, pour confirmer, ou non, que l'entretien soit adapté aux périodes de pointe identifiées à certaines saisons.

Avant de procéder à un audit, toutes les informations permettant d'assurer son efficacité devraient être recueillies. Ainsi, le syndicat sera en mesure de connaître l'ensemble des équipements de l'immeuble, les informations du fabricant pour l'entretien de ces équipements, et il disposera d'un carnet d'entretien pour retranscrire l'ensemble de ces informations. ■

POUR PLUS D'INFORMATION :

Benoit Allaire Technologue professionnel (T.P.)

Allb inc.

Tél. : 514 396-9339



OPÉRA
DE MONTRÉAL
2012/2013
ABONNEZ-VOUS!
OPERADEMONTREAL.COM
514.985.2258

Conseil des arts
et des lettres
Québec

Conseil des Arts
du Canada
Canada Council
for the Arts

CONSEIL DES ARTS
DE MONTRÉAL

LA PRESSE
Fondation J.A. DeSève

laplacedesarts.com
514 842 2112 / 1 866 842 2112



**Spécialiste
en conduits
de sécheuse**

(514) 337-5111

www.nettoyagedrysec.net

CODE DE SÉCURITÉ

À QUI S'ADRESSERA LE FUTUR CODE DE SÉCURITÉ ?



Serez-vous touché par le futur Code de sécurité (Chapitre Bâtiment), qui sera mis en place par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en 2013? Dans l'affirmative, pourrez-vous faire face aux obligations qu'il impliquera?

Ce Code, qui découle de la Loi 122 (adoptée en 2010), aura de profondes répercussions sur un important segment du parc immobilier québécois. En bref, il obligera les propriétaires d'immeubles comptant cinq étages et plus, et peut-être même cinq étages et moins dans certains cas, à procéder à des inspections et à un entretien périodiques de leur patrimoine bâti. Le travail devra obligatoirement être réalisé par des professionnels du bâtiment, par exemple un ingénieur ou un architecte. Finies, donc, les inspections effectuées par des amateurs.

Si votre immeuble exige des travaux touchant les façades, les stationnements souterrains ou les systèmes de sécurité, il vous faudra procéder aux réparations nécessaires. En cas de non-respect des directives émises par la RBQ à cet effet, vous pourriez être mis à l'amende et voir un périmètre de sécurité être établi autour de votre immeuble et ce, jusqu'à ce que les travaux soient exécutés. De telles mesures révéleraient en outre une négligence qui pourrait être coûteuse en termes d'assurance.

Actuellement, les assureurs n'inspectent pas systématiquement les lieux assurés. Néanmoins, sur le plan légal, vous devez les informer de tout changement important touchant l'évaluation du risque. Ils reverront alors la prime exigée, et dans le cas où un immeuble est sérieusement hypothéqué, faute d'avoir été entretenu correctement, un assureur pourrait cesser de vous couvrir. En pareille situation, vous devriez souscrire une police comportant des restrictions, et dont les primes et franchises seraient prohibitives. N'attendez pas que l'on exige que vous procédiez à des rénovations importantes. Prenez vous-même l'initiative d'effectuer un entretien préventif au moment opportun. Vous vous épargnerez ainsi bien des mauvaises surprises. ■

Pour de plus amples renseignements sur ces questions, appelez-nous !

Claude Paquette
Courtier en assurance
de dommages chez Invesa
Tél : 450 781-6560 poste 257
Courriel : claud.paquette@invesa.com



SOLUTION CONDO .com

SolutionCondo c'est :

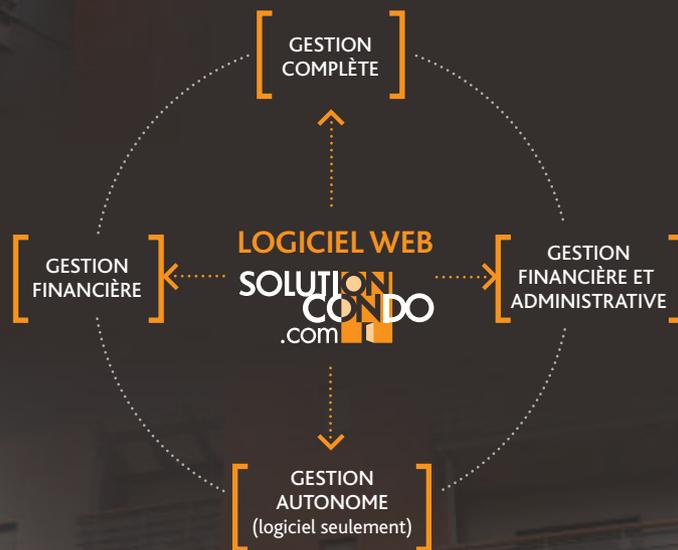
Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de
15 professionnels
de la gestion

Des experts cumulant plus
de **100 ans d'expérience**
en opération d'immeubles

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

Une formule de gestion flexible,
évoluant selon **vos besoins**



La solution pour la gestion
de votre copropriété

 SolutionCondo.com
514 935-6999

ASSURANCE DE DOMMAGES POUR COPROPRIÉTÉS

COURTIERS ET AGENTS DEVRONT EN MAÎTRISER LES SUBTILITÉS

L'assurance de dommages pour copropriétés fera l'objet d'une attention particulière, afin de s'assurer que tous les courtiers, agents et experts en sinistre en comprennent parfaitement les tenants et aboutissants.

La présidente-directrice générale de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), Maya Raic, en a fait la promesse. Condoliaison l'a récemment rencontrée dans ses bureaux. Voici un aperçu de ce qu'elle compte faire sur cette question.

Par François G. Cellier

VÉRITABLES BÊTES À APPRIVOISER pour la plupart des administrateurs, les assurances de dommages et de responsabilité civile pour copropriétés sont complexes. L'approche en la matière peut s'apparenter à une escalade du Mont-Everest pour les courtiers, agents et experts en sinistre, voire à des prestations de nature chirurgicale. Au-delà du défi intellectuel périlleux que présentent ces produits d'assurance pour copropriétés, qui sont devenus obligatoires au sein de ce mode d'habitation, les professionnels qui en font la distribution doivent néanmoins assumer leur rôle d'expert-conseil. La ChAD s'est récemment penchée sur cette question, en créant un Comité ad hoc de réflexion, en juin 2012, dont l'objectif vise à identifier les problématiques observées, ainsi qu'à proposer des outils pour corriger les lacunes à cet égard.

« Ce Comité analysera, essentiellement, les difficultés relationnelles entre le professionnel et le consommateur au regard de la copropriété », dit-elle. Cinq points en particulier seront notamment abordés, soit la mauvaise compréhension de l'assurance pour copropriétaires et pour syndicats de copropriétaires; l'évaluation inadéquate de la valeur à neuf d'un immeuble; les franchises trop élevées; l'analyse nécessaire de la déclaration de copropriété par les courtiers et agents; les besoins des copropriétaires en matière d'assurance et les problématiques liées à la subrogation. Les conclusions de ce Comité seront connues dans un peu moins d'un an.

« Ce Comité analysera, essentiellement, les difficultés relationnelles entre le professionnel et le consommateur au regard de la copropriété »

« Le nombre de copropriétés a augmenté considérablement au cours des 15 dernières années, spécialement au centre-ville de Montréal, qui densifie sa population au sein d'immeubles en hauteur. Cette formule d'habitation crée de nouveaux besoins en matière d'assurance, non seulement pour les syndicats de copropriété, mais aussi pour les copropriétaires eux-mêmes », pense Maya Raic. La ChAD cherchera donc à s'assurer que tous les courtiers et agents saisissent les nuances entre les deux, et qu'ils puissent conseiller la clientèle adéquatement. Au final, il faudra faire en sorte que de l'amont à l'aval d'un processus de prise en charge, soit depuis la proposition d'assurance jusqu'aux relations avec le souscripteur, les messages soient clairs, fluides et limpides pour le consommateur. Maya Raic rappelle, en outre, que « l'assurance de dommages est un business dont les transactions se font majoritairement au téléphone. Dans ce contexte, ceux qui n'ont pas les compétences particulières pour évoluer en copropriété peineront davantage ».



UN PARTICIPANT ATTENTIF

La ChAD a participé au forum sur la copropriété, qui s'est déroulé le 11 mai dernier à Montréal. Elle a pris acte du contexte parfois nébuleux de l'assurance de dommages au sein de ce mode d'habitation. Pendant ce forum, plusieurs intervenants d'importance, par exemple le Barreau du Québec et le Bureau d'assurance du Canada (BAC), ont exprimé leurs vues quant aux changements législatifs à mettre en vigueur en la matière. En ce sens, un constat s'impose en copropriété : l'assurance de dommages n'est pas toujours adaptée aux besoins des syndicats de copropriétaires. Il faudra la décortiquer et apprendre à en maîtriser la complexité.

Mais qu'advient-il de ceux qui sont bien au fait des produits d'assurance offerts en copropriété, mais qui ne peuvent convaincre un syndicat de copropriétaires d'y souscrire pour des raisons financières? Ce phénomène crée une compétition malsaine, car les administrateurs de copropriétés ont tendance à opter pour les primes d'assurance les moins chères. Le Comité de la ChAD se

Les représentants en assurance de dommages, qu'il s'agisse d'un courtier ou d'un agent, sont régis par les mêmes obligations légales et déontologiques. Investis du même devoir de conseil, un courtier et un agent d'assurance de dommages cumulent grosso modo les mêmes fonctions, à la différence qu'un courtier transige avec plus d'une compagnie d'assurance, tandis qu'un agent, qui est à l'emploi d'un assureur, ne suggère que les produits offerts par ce dernier.

penchera également sur cette question, et songe à préparer une grille à remettre aux courtiers et agents, lorsqu'ils distribueront un produit d'assurance relatif à un immeuble détenu en copropriété divisée. Cela mettra tout le monde sur un pied d'égalité. « Il faudra certes clarifier les choses à cet effet, comme il sera également nécessaire de mettre de l'ordre dans plusieurs autres aspects touchant l'assurance de dommages pour copropriétés », conclut Maya Raic.

La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) compte plus de 14 000 membres. Tous les courtiers, agents et experts en sinistre doivent en faire partie pour pouvoir pratiquer leur profession. La mission de la ChAD consiste à assurer la protection du public en matière d'assurance de dommages et d'expertise en règlement de sinistres. Ses pouvoirs lui sont conférés en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers. L'Autorité des marchés financiers (AMF) fait appel à la ChAD à titre d'organisme d'autoréglementation (OAR), à qui elle confie l'inspection des cabinets de courtage et en règlement de sinistres indépendants. Les cabinets visés comptent 24 certifiés et moins. En plus de veiller à la formation continue obligatoire de ses membres, la ChAD peut imposer des sanctions d'ordre disciplinaire, le cas échéant, aux personnes qui ne respectent pas le cadre déontologique qui les encadrent.

Tout consommateur qui se sent lésé dans sa relation avec un représentant en assurance de dommages ou un expert en sinistre, peut porter plainte au bureau du syndic de la ChAD.

Les consommateurs peuvent déposer leur plainte par écrit ou par l'entremise de son site Web à chad.ca. Ils peuvent également le faire auprès du Service du traitement des plaintes et l'assistance de l'Autorité des marchés financiers (AMF). ■

DOCUMENTATION



L'avocat émérite Yves Joli-Cœur, également secrétaire général du RGCQ, a récemment publié un livre intitulé *L'assurance condo, tout ce qu'il faut savoir*. Ce petit ouvrage condensé renferme des informations pertinentes à propos de l'assurance pour copropriétés, et fournit des réponses à des situations fréquemment rencontrées en cette matière. En outre, le cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, dont Yves Joli-Cœur est l'associé principal, offre une formation sur la question. La dernière édition avait lieu le 11 septembre à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis. Cette formation est également offerte en entreprise à des intervenants du milieu de l'assurance. Information : (514) 287-9535 poste 241.

ASSURANCES DE DOMMAGES POUR COPROPRIÉTÉS



« Certains assureurs devront s'ajuster eux aussi »

Yves Joli-Cœur

Par François G. Cellier

Le RGCQ salue les efforts de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), qui a récemment exprimé une volonté d'amorcer des changements en cette matière au regard de la copropriété. « Il s'agit-là d'un signe évident de maturité de sa part. Cette initiative contribuera certainement à assurer une meilleure protection du public, et permettra aux courtiers et agents d'être mieux préparés au marché de la copropriété », croit Yves Joli-Cœur, secrétaire général du RGCQ.

Pour l'heure, le RGCQ s'étonne néanmoins que certains assureurs continuent d'offrir des produits inadaptés à la copropriété, et ce, malgré les interventions du Bureau d'assurance du Canada (BAC), qui a proposé à ses membres un formulaire-type. Par conséquent, certains syndicats paient pour des garanties soit inappropriées, soit inutiles. « Nous sommes préoccupés par cette situation, car elle pourrait forcer les copropriétaires à déboursier, à même leurs propres deniers, les coûts inhérents à des réparations requises en cas de sinistre. Nous espérons que les assureurs concernés sauront redresser la barre », ajoute Yves Joli-Cœur.

Les problématiques associées aux assurances de dommages inadaptées se voient décuplées, en raison des nombreux dysfonctionnements constatés auprès de plusieurs syndicats de copropriétaires. À titre d'exemple, il subsiste encore des confusions entre l'assurance d'un syndicat et celle d'un copropriétaire. En outre, plusieurs bâtiments sont sous-assurés, et bon nombre d'améliorations apportées à des parties privatives n'ont pas été signalées aux assureurs. Autre situation souvent rencontrée : des administrateurs qui ne souscrivent pas d'assurance responsabilité civile.

Les scénarios incongrus ne s'arrêtent pas là. À preuve, certains courtiers et agents refusent d'obtempérer, suite à la dénonciation d'un sinistre par un copropriétaire, sous prétexte que seul le syndicat de ce dernier peut réclamer des indemnités. Or, certains syndicats préféreront parfois ne pas signaler un dégât d'eau, pour ne citer que cet exemple, afin d'éviter une augmentation de prime. Les participants au forum sur la copropriété ont abordé cette question, rappelant qu'en pareille situation, la loi autorise un copropriétaire à agir de son propre chef.

LIRE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Pour bien desservir une clientèle constituée de copropriétaires et de syndicats de copropriétaires, les courtiers et agents auraient intérêt à consulter les déclarations de copropriété. Ces documents renferment les informations nécessaires à la distribution de produits d'assurance adéquats. La déclaration de copropriété contient généralement des informations essentielles, notamment au chapitre des obligations d'assurance qui peuvent y être inscrites, ainsi qu'au regard d'autres directives portant sur l'établissement de la juste valeur de reconstruction d'un immeuble, qui devra être analysée par un évaluateur agréé.



DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS ?

Par M^e Yves Joli-Cœur, avocat, de Grandpré Joli-Cœur

LA VOLONTÉ DE PRÉSERVER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES et des biens peut conduire certains syndicats de copropriété à envisager l'installation de caméras de surveillance dans l'immeuble. Malgré que l'objectif poursuivi soit bien légitime, une telle décision ne peut être prise à la légère, comme le démontre un jugement rendu le 8 novembre 2011 par l'honorable juge Marie-Christine Laberge de la Cour supérieure dans l'affaire *Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Les Jardins Durocher inc.*

Dans cette affaire, un copropriétaire s'opposait à l'installation de caméras de surveillance dans le garage et l'entrée de l'immeuble, une mesure initiée par le conseil d'administration et approuvée par l'assemblée des copropriétaires à la suite de nombreux vols et actes de vandalisme dans l'immeuble. Ce copropriétaire invoquait notamment que l'installation de telles caméras constituait un changement à la destination de l'immeuble, ainsi qu'une violation de son droit fondamental à la vie privée. Ces prétentions ont toutefois été rejetées par le tribunal.

En ce qui a trait au changement à la destination de l'immeuble, la preuve démontrait qu'une caméra de surveillance moins sophistiquée avait été installée après la construction de l'immeuble, bien qu'elle était depuis longtemps devenue hors d'usage, sans être réparée ni remplacée. Le tribunal a considéré que la destination de l'immeuble évoluait avec le temps en fonction, notamment, des modifications dans l'environnement de l'immeuble et des besoins nouveaux des copropriétaires. L'évolution de la technologie disponible doit également être prise en compte pour déterminer comment les équipements dont l'immeuble est pourvu peuvent servir à définir sa destination.

Considérant que « la sécurité est une composante de la destination de l'immeuble », le tribunal en est venu à la conclusion que l'installation d'un meilleur système de sécurité s'inscrivait dans la conservation de la destination de l'immeuble plutôt que de changer cette destination.

En ce qui a trait au droit à la vie privée du copropriétaire, qui est protégé tant par le *Code civil du Québec* que par la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*, le tribunal a considéré qu'il fallait tenter de concilier ce droit avec celui des autres copropriétaires à la sûreté de leurs personnes et de leurs biens. Il a rappelé qu'un copropriétaire n'est chez lui que dans sa partie privative et que les espaces communs sont partagés entre tous les copropriétaires, ce qui constitue déjà une limitation à la vie privée. Le tribunal a pris soin de noter que le système de caméras mis en place était confidentiel, que les images enregistrées ne seraient conservées que pendant un court délai et qu'elles ne seraient visionnées qu'en cas de vol ou de vandalisme afin d'aider l'enquête policière, et uniquement par un nombre restreint de personnes clairement identifiées. Le tribunal a aussi relevé que le syndicat s'était inspiré, pour définir les normes d'opération de ce système, d'un avis émis par la Commission d'accès à l'information relativement à la vidéosurveillance dans les lieux publics par des organismes publics. Toutes ces considérations ont conduit le tribunal à conclure que l'atteinte aux droits du copropriétaire était minime et qu'elle était justifiée, dans le contexte de la protection d'un lieu partagé par tous les copropriétaires.

On peut retenir de ce jugement que la décision d'installer des caméras de surveillance dans une copropriété doit tenir compte de plusieurs facteurs. C'est un équilibre délicat qui doit être établi entre les droits respectifs des copropriétaires, en fonction du contexte particulier de la copropriété dans laquelle ils se trouvent. ■



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

David Ménassé
 Président

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

SÉANCES DE FORMATION

FORMATION POUR ADMINISTRATEURS DÉBUTANTS L'ABC DE L'ADMINISTRATEUR

Le montage juridique d'une copropriété est extrêmement complexe. Bien souvent, les administrateurs de syndicats de copropriétaires n'en réalisent pas la portée, et encore moins les lourdes responsabilités qui en découlent. Pour les aider à y voir plus clair, trois cours d'une durée de deux heures chacun leur sont offerts sur cette question. Le RGCQ, en collaboration avec le cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, donnent cette formation aux administrateurs débutants.

Trois volets sont abordés pendant ces cours : les considérations touchant la déclaration de copropriété, dont la section traitant du règlement d'immeuble; les organes d'un syndicat de copropriété que sont le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, ainsi que le fonctionnement d'un syndicat, à savoir son cadre financier, les travaux qui seront réalisés dans son immeuble, les questions liées à l'assurance de dommages et à la fiscalité. Ces cours sont répartis en trois séances d'une durée de deux heures chacune.

Les prochaines dates prévues pour ces formations sont :

Les 9-16-23 octobre 2012	de 18 h à 20 h (français)
Les 10-17-24 octobre 2012	de 18 h à 20 h (français)
Les 6-13-20 novembre 2012	de 18 h à 20 h (français)
Les 7-14-21 novembre 2012	de 18 h à 20 h (français)
Les 8-15-22 novembre 2012	de 18 h à 20 h (anglais)

Pour pouvoir s'y inscrire, il faut s'adresser au RGCQ
Tél. : 514 916-7427

PAS SI SIMPLE DE VENDRE UN CONDO FORMATION CONDO : UN OUTIL RÉSERVÉ AUX COURTIER IMMOBILIERS

Que ce soit dans les grands centres urbains ou dans les centres de villégiature, la copropriété a le vent dans les voiles au Québec. À preuve, une transaction sur deux concerne la copropriété dans le grand Montréal. Par ailleurs, elle est devenue un champ d'activité de plus en plus complexe pour l'ensemble des professionnels du secteur immobilier. Ce phénomène relativement nouveau oblige les courtiers immobiliers à s'ajuster, question de transmettre les informations adéquates aux acquéreurs potentiels. Pour répondre au besoin de formation, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a mis en place pour ses membres une formation sur mesure. Élaborée par le cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, elle permet de rendre le courtier immobilier apte à agir efficacement dans son rôle de conseiller et d'intermédiaire pour les acheteurs et les vendeurs. Au final, il importe de rassurer le consommateur, tout en veillant au bon déroulement d'une transaction conduisant à l'achat d'une unité.

Dates des prochains cours :

Les 23, 24, 30 et 31 octobre (français)
Durée : 28 heures
Information et inscription :
www.cigm.qc.ca
www.fciq.ca

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

Le spécialiste de la copropriété

www.sequoias.ca

514-564-2200 / 1175 Bernard O, Suite 100



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

5911 Boul. Lasalle
Verdun (Québec), H4H 1P6
T 514-519-1573 F 514-768-8141
info@cossettetouchette.com
www.cossettetouchette.com



ASSURANCE DE DOMMAGES POUR COPROPRIÉTÉS EN MAÎTRISER LA COMPLEXITÉ

Les agents et courtiers d'assurances de dommages, tout autant que les gestionnaires de copropriétés, doivent maîtriser les divers produits d'assurances destinés à la copropriété. Cette formule d'habitation comporte un montage juridique complexe. Les couvertures offertes doivent répondre aux besoins d'un syndicat de copropriétaires, ainsi qu'aux copropriétaires eux-mêmes. La formation est accréditée par la Chambre de l'assurance de dommages pour sept unités de formation continue (UFC). Elle est également en voie d'être accréditée par le Barreau du Québec et la Chambre des notaires du Québec. Les cours sont donnés en petit groupe d'au plus 25 participants à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis de Montréal, ou chez les assureurs eux-mêmes. Le tout dure sept heures.

Pour s'inscrire, il faut s'adresser au cabinet d'avocats
et de notaires De Grandpré Joli-Cœur.
Tél : 514 287-7277 poste 241

Les prochaines dates pour cette formation sont :

Le 12 décembre 2012

Le 12 mars 2013

FORMATION SUR MESURE POUR GESTIONNAIRES PROFESSIONNELS GESTION JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Les articles de loi et les subtilités juridiques sont nombreux en copropriété. Grâce à cette formation, les gestionnaires professionnels pourront mieux en saisir les notions. Cette formation leur offre un condensé d'une durée de 30 heures sur le sujet, au moyen de six séances de trois heures et de deux autres d'une durée de six heures. Les cours sont donnés à la faculté d'éducation permanente de l'Université McGill, en collaboration avec l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ). L'avocate émérite Yves Joli-Cœur, associé principal du cabinet d'avocats et de notaires De Grandpré Joli-Cœur, ainsi que M^e Pierre-G. Champagne, associé de ce même cabinet, donnent les formations en français et en anglais.

Pour s'inscrire, il faut s'adresser à l'École d'éducation permanente de
l'Université McGill.
Tél : 514 398-6200

Nom de la formation : GESTION JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Début des cours : 18 septembre 2012

Les autres dates de formation sont à venir.

G.A.P.I. IMMEUBLES INC.
Gestion, Architecture, Planification et
Inspection des immeubles

Georges Fallah, Architecte
Expert
en Enveloppe du Bâtiment

5981, chemin Forest
Terrebonne, Québec
J7M 1M5
Tél. : (450) 478 8807
Fax: (450) 478 4932

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

GENREP LTD.
SOLUTIONS DE QUALITÉ

Denis Gougeon
Directeur de Succursale

912 Rue Berlier,
Laval, QC H7L 4K5
T. 450-901-0131
F. 450-901-0143
M. 514-473-7925

dgougeon@genrep.com
... your **POWER** Connection

La **VRAIE SOLUTION** pour les copropriétés
du **JAMAIS VU !**



REGARDEZ ...

POURQUOI le programme d'assurance
des copropriétés de **INVESSA** est
si **AVANTAGEUX** pour vous ?

- Valeur à neuf **GARANTIE** sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100% **SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE**;
- Assurance **AUTOMATIQUE** pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- **PRIME GARANTIE 2 ans**;
- Aucuns frais de paiements;
- Assurance pour les frais communautaires (frais de condo);
- Équipe d'experts en sinistres **SUR PLACE**;
- Programme d'assurance groupe (automobile-habitation) pour les copropriétaires;
- Des conseils juridiques **GRATUITS**, vous parlez avec de vrais avocats;
- Des infos conseils pour les copropriétaires en prévention de sinistre;
- Des protections élargies.

Appelez-nous pour une soumission **SANS FRAIS**

1.800.561.6560

www.monassurancecondo.com





CALENDRIER DES ACTIVITÉS 2012-2013 DU RGCQ

Octobre

3 OCTOBRE 2012, GATINEAU :

LES ASSURANCES ET LES RÉCLAMATIONS /
LES CHAUFFE-EAU

15 OCTOBRE 2012, BROSSARD :

LE BUDGET ET LES FRAIS DE CONDO

Novembre

4 NOVEMBRE 2012, GATINEAU :

PASSATION DE POUVOIR DU PROMOTEUR
AU PREMIER C.A.

17 NOVEMBRE 2012, MONTRÉAL :

ADMINISTRATEURS : TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

25 NOVEMBRE 2012, QUÉBEC :

FAITES RESPECTER VOTRE DÉCLARATION
DE COPROPRIÉTÉ

Janvier

16 JANVIER 2013, GATINEAU :

L'ARGENT ET LA COPROPRIÉTÉ

31 JANVIER AU 3 FÉVRIER 2013, MONTRÉAL :

PAVILLON CONDO DU SALON HABITAT
VILLE & BANLIEUE

Février

17 FÉVRIER 2013, QUÉBEC :

C'EST QUOI TON PROBLÈME?

17 FÉVRIER 2013, GATINEAU :

APPLICATION DU RÈGLEMENT

18 FÉVRIER 2013, MONTRÉAL :

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EFFICACES

Mars

20 MARS 2013, GATINEAU :

MÉDIATION ET ARBITRAGE

Avril

6 AVRIL 2013, QUÉBEC :

INTRODUCTION À LA COPROPRIÉTÉ DIVISE
(PORTES OUVERTES AU GRAND PUBLIC)

13 AVRIL 2013, LAVAL :

INSPECTIONS OBLIGATOIRES :
LES IMPACTS DE LA LOI 122

21 AVRIL 2013, GATINEAU :

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE /
C'EST QUOI TON PROBLÈME?

Mai

26 MAI 2013, QUÉBEC :

LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

13 MAI 2013, LAVAL :

PISCINES ET BAINS TOURBILLONNANTS
EN COPROPRIÉTÉ

Juin

17 JUIN 2013, LONGUEUIL :

RÉNOVATIONS ET GESTION DES CONTRATS
DE SERVICES

TOUT AU LONG DE L'ANNÉE, MONTRÉAL :

L'ABC DE L'ADMINISTRATEUR

NOUVEAU !

20 OCTOBRE 2012, BROMONT :

MON CONDO,
UNE GESTION À MA HAUTEUR!

POUR INSCRIPTION, CONSULTEZ LE SITE WWW.RGCQ.ORG

INFORMATION :
Région de Montréal
514 916-7427

Québec
418 925-7100

Gatineau
819-771-2087



OMNIUM ANNUEL DE GOLF DU RGCQ

C'est dans le cadre exceptionnel du Country Club de Montréal et sous un beau soleil estival que s'est tenue jeudi le 23 août dernier l'édition 2012 de l'Omniium annuel de golf du RGCQ.

Près de 150 participants étaient déjà présents en matinée lorsque le signal des départs simultanés a été donné. Nos quatuors ont alors pu s'illustrer sur les verts du magnifique parcours du Country Club. À la fin de la journée, les participants ont déposé leurs bâtons de golf afin de se retrouver pour un agréable cocktail. Le souper fut quant à lui l'occasion de remercier les nombreux commanditaires de l'événement, ainsi que de féliciter les joueurs s'étant démarqués tout au long de la journée.

Peu après que le Trophée des Champions ait été remis au meilleur quatuor de l'Omniium, tous sont retournés chez eux, se promettant sans doute de mettre la main sur cette précieuse récompense l'an prochain.



Une journée magnifique sous le signe de la bonne humeur

Hydro Solution

La solution clé en main en matière de chauffe-eau !

Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec, le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. L'installation est toujours incluse avec un service rapide et professionnel.



On le loue !

On l'achète !

Les avantages à la location

- Aucun investissement en capital
- Pièces et main d'œuvre **garanties à vie**
- Location régulière (15 ans)
- Option **LOCATION PLUS** : votre chauffe-eau sera systématiquement remplacé après 10 ans

Les avantages à l'achat

- **Garanties** : Réservoir : 9 ans, Éléments et thermostats : 6 ans, Pièces et main d'œuvre : 1 an
- Nouveau produit disponible à l'achat seulement : **Chauffe-eau 3 éléments (60 G)**
- Soumission personnalisée

Membre Privilège Condo RGCQ

Obtenez un **rabais de 50\$** à l'achat ou **3 mois gratuit** à la location

Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre promotion.

Communiquez avec nous dès maintenant !

Montréal : 514 353-0077
Ailleurs au Québec : 1 877 353-0077
www.hydrosolution.com



LETTRE AU NOUVEAU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Chers député(e)s et ministres,

En début de mandat, je vous félicite de votre récente élection. Je vous invite à collaborer, sans partisanerie, et dès maintenant, pour faire avancer le dossier de la copropriété. Beaucoup - et beaucoup plus pendant votre terme, vu la construction actuelle – de vos électeurs habitent une copropriété. Ils sont préoccupés par la qualité de la construction de leur immeuble. Beaucoup trop de vices de construction. Des constructeurs qui fondent une compagnie pour chaque immeuble, la ferment dès les ventes terminées. Des plans de garantie aux conditions d'application ambiguës et complexes. En plus d'avoir à régler ces problèmes de construction, les nouveaux copropriétaires doivent souvent se battre avec les promoteurs pour reprendre le contrôle de leur syndicat, obtenir les documents de construction, exiger des comptes de la gestion provisoire ou même, pis encore, pour simplement que la construction de leur immeuble soit complétée. Une fois en contrôle, les copropriétaires sont souvent démunis face à une déclaration de copropriété dont la complexité les rebute. Élus administrateurs, ils ne savent pas comment agir, ne

veulent pas s'informer et ignorent souvent les règles élémentaires de la vie en copropriété. D'autres, forts d'une certaine expérience d'administration acquise ailleurs, s'érigent en dictateurs de leur syndicat, et font leur loi dans l'immeuble. Heureusement, de plus en plus prennent leur rôle à cœur, font de leur déclaration une bible, s'informent, cherchent conseil, apprennent de leurs erreurs et deviennent de bons gestionnaires de leur immeuble. Ceux-là, les bons administrateurs, si vous saviez madame, monsieur le Député, combien ils sont précieux pour leurs voisins. Mais, si vous saviez comment, parfois, on les traite dans leur immeuble : courriels agressifs et insultants, refus systématique de les écouter, refus de toute augmentation des charges, ce qui implique refus des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, etc. En somme, les copropriétaires qui sont vos électeurs réclament que vous pensiez à eux, en continuant les démarches de réforme entreprises par le gouvernement précédent, pour mener celles-ci à terme le plus rapidement possible. L'avenir de la copropriété au Québec en dépend. ■

M^e Michel Paradis
Président du RGCQ Québec



CALENDRIER DES ACTIVITÉS 2012-2013 DU RGCQ QUÉBEC

30 septembre 2012 : Éthique et comportement des administrateurs

M^e Michel Paradis, avocat spécialisé en droit de la copropriété chez Joli-Coeur Lacasse Avocats, discutera des questions d'éthique reliées au comportement des administrateurs (pouvoirs, transparence, octroi des contrats, fonctionnement et transition des conseils, comportement avec les copropriétaires difficiles, conflits d'intérêts, etc.) et répondra à toutes les questions des participants et participantes sur ce sujet.

25 novembre 2012 : Comment faire respecter votre déclaration de copropriété?

L'importance de lire la déclaration de copropriété. Qui doit respecter les règles établies? Qui a la responsabilité d'en assurer le respect de façon constante et uniforme? Pouvoirs et devoirs du conseil d'administration et des copropriétaires. Les conséquences du non-respect de ces obligations. L'application des sanctions. Les recours.

N.B. Le thème de cette activité pourrait varier pour un sujet d'actualité qui s'imposerait en cours d'année 2012-2013.

17 février 2013 : C'est quoi ton problème?

Thème annuel à la demande des membres. Cette activité permet aux participants et participantes de présenter des situations et problèmes vécus en copropriété et d'en discuter avec des experts spécialisés travaillant auprès des copropriétés. Réunis à une même table par M^e Michel Paradis, ces derniers leur donneront des conseils et répondront à toutes leurs questions sur la gestion des copropriétés.



6 avril 2013 : Portes ouvertes au grand public de la région de Québec – Introduction à la copropriété divisée

Vous envisagez acheter un condo?
Vous venez d'emménager dans un condo?
Vous êtes un nouvel administrateur?

Cet atelier de formation, de questions et de discussions est pour vous! Animé par M^e Michel Paradis, avocat spécialisé en droit de la copropriété chez Joli-Coeur Lacasse Avocats, vous serez introduit aux rudiments et aux aléas de ce mode de vie résidentiel. Vous pourrez poser toutes les questions qui vous tracassent sur la vie dans un immeuble en copropriété.

26 mai 2013 : Les travaux en copropriété

Travaux dans les parties communes et les parties privatives. Les types de travaux, les autorisations, les coûts, l'utilisation du fonds d'exploitation de l'immeuble, du fonds de prévoyance, des cotisations spéciales, les devoirs et obligations du conseil d'administration.

Information et inscription : 418 925-7100 ou quebec@rgcq.org



TROIS-RIVIÈRES

Événement à inscrire à votre agenda

Conférence à Trois-Rivières 7 novembre 2012

Au mois de juillet 2012, monsieur Réjean Beauclair, membre de l'Association québécoise des retraités des secteurs public et parapublic, a émis le souhait que le RGCQ chapitre de Québec présente une conférence sur la vie en condo, ses avantages et désavantages.

Son souhait se réalisera cet automne. Cette conférence aura lieu à Trois-Rivières le 7 novembre prochain 2012, par madame Nicole Veillette, secrétaire, responsable du fichier membres et coordonnatrice des activités de formation du regroupement de Québec. Trois autres membres du conseil d'administration se joindront à madame Veillette lors de cette activité.

Les participants et participantes seront introduits aux bases de ce mode de vie résidentiel :

La copropriété : un mode de vie si simple si...

Les 10 règles d'or de la copropriété

Quelques mythes sur la copropriété

Faire ses devoirs avant d'acheter une unité en copropriété

Portrait du copropriétaire modèle

Petite copropriété, grande responsabilité

Cette conférence s'adresse donc aux membres de cette association et est sous la responsabilité de monsieur Réjean Beauclair, organisateur de cet événement important.

Rappelons que les copropriétaires et administrateurs de la région de Trois-Rivières désirant être membres du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec adressent leur demande d'adhésion au RGCQ chapitre de Québec.

Information et inscription : 418 925-7100 ou écrivez à quebec@rgcq.org



COPROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES : BON MÉNAGE OU PAS ?

La copropriété est un domaine de plus en plus émergent et plusieurs choisissent ce mode d'habitation plutôt qu'une maison. Les choix qui motivent ces personnes sont très variés. Pour certains, un condominium est une bonne alternative pour l'accès à la propriété à moindre coût, alors que d'autres choisissent ce mode d'habitation étant donné leur petit ménage. D'autres choisiront plutôt d'acquérir un condominium à des fins d'investissement et loueront leur unité d'habitation. Puisque chaque copropriétaire dispose de sa fraction, c'est-à-dire qu'il use et jouit librement de sa partie privative, il est bel et bien possible pour lui de la louer mais sous réserve cependant du respect des règlements de l'immeuble et de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

La déclaration de copropriété ne peut restreindre le droit d'un copropriétaire de louer sa partie privative mais certaines déclarations vont prévoir que seulement un certain pourcentage des unités peut être loué, ou encore prévoir certaines restrictions visant à assurer un exercice raisonnable du droit de location. Ceci aura pour effet d'éviter le caractère commercial d'une telle activité lorsqu'il n'est pas prévu dans la déclaration de copropriété. Ces clauses ne sont pas contraires à la loi car elles ont pour mission de maintenir une certaine harmonie dans l'immeuble, le tout conformément à la destination de l'immeuble.

MAINTENANT, QU'EN EST-IL DE LA RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE-BAILLEUR FACE À SON LOCATAIRE ET ENVERS SON SYNDICAT ?

D'une part, il a l'obligation de remettre copie des règlements de l'immeuble à son locataire et celui-ci devra s'y conformer sans délai dès qu'il les aura reçus. Il est important de mentionner que non seulement le locataire doit respecter ces règlements mais il doit également s'assurer que toute personne qui viendrait le visiter en fasse autant, comme c'est le cas pour n'importe quel copropriétaire et ses visiteurs. Il ne faut pas oublier qu'outre cette formalité, le copropriétaire-locateur a des obligations face à son locataire et doit se soumettre aux articles du *Code civil du Québec* qui régissent la location (1892 à 1978 C.c.Q.). Ce ne sont pas les autres copropriétaires qui devront assumer ce rôle et ce, même si le copropriétaire-bailleur ne réside pas dans l'immeuble. Afin d'éviter certains irritants, il est important de prévenir son locataire qu'en cas de problèmes liés au logement ou s'il a des demandes particulières,



c'est à lui directement qu'il doit s'adresser et non au syndicat. En principe, le locataire n'a pas à interagir avec le syndicat. Le copropriétaire-bailleur a également des obligations face à son syndicat. D'une part, il doit lui notifier la location de son unité et lui indiquer le nom de son locataire. Cela permettra au syndicat de tenir à jour un registre des locataires de l'immeuble. Ensuite, tout au long de la durée du bail, le copropriétaire-bailleur devra également s'assurer que son locataire respecte les règlements de l'immeuble et réagir promptement si le syndicat lui fait part d'un problème avec ce dernier. En cas de non-respect du règlement d'immeuble et après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et son occupant, le syndicat pourra demander la résiliation du bail si le problème persiste. Cette action sera prise dans le cas où, en raison de l'inexécution d'un règlement, un préjudice sérieux serait causé à un copropriétaire ou à tout autre occupant de l'immeuble. Dans le cas où un préjudice sérieux serait causé à la collectivité des copropriétaires, le syndicat pourrait également poursuivre en responsabilité civile un locataire ou un occupant fautif.

En somme, il y a bel et bien place à la location en copropriété mais il est primordial de s'assurer de respecter ses obligations afin que tout se déroule sans anicroche! Pour de plus amples renseignements en matière de responsabilités en regard des locataires, n'hésitez pas à consulter le site de la Régie du logement www.rdl.gouv.qc.ca/.

Par M^e Kristelle De Rop, avocate
Gestion Immobilière Versailles

Ligne Info-Condo
819 771-2087
Courriel
gatineau@rgcq.org



COLLOQUE ADMINISTRATEUR DE CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Samedi le 17 novembre prochain aura lieu à l'Hôtel Gouverneur Place Dupuis une journée de formation sur le mandat et le rôle de l'administrateur et du conseil d'administration.

Maître Yves Papineau y présentera son nouveau livre « *Administrateur de condo, tout ce qu'il faut savoir* ». Cette présentation permettra aux participants de mieux comprendre le rôle de l'administrateur et du conseil d'administration. Il y sera traité du syndicat des copropriétaires composé de l'assemblée des copropriétaires et du conseil d'administration, du gérant comme ressource pour l'administrateur, des qualifications, des pouvoirs, des devoirs et des responsabilités des administrateurs et du fonctionnement du conseil d'administration. Un survol des connaissances essentielles en matière de copropriété pour l'administrateur terminera cet exposé.

La protection de la responsabilité de l'administrateur par une assurance est primordiale pour l'exercice de cette fonction. M^e Marie-Cécile Bodéüs et M^e Ghislain Raymond dresseront un tableau de la protection requise afin que l'administrateur soit couvert et qu'il ne mette pas en péril ses biens personnels.

En début d'après-midi, deux gérants ou gestionnaires d'expérience décriront leur rôle et toute l'assistance qu'ils peuvent fournir aux administrateurs et au syndicat en général. M^{me} Céline Corriveau et M. David Ménassé en profiteront pour donner des exemples concrets pouvant s'appliquer tant aux petites qu'aux grandes copropriétés. Leur exposé permettra à l'auditoire de constater ce que M^e Papineau a écrit. « *Un bon gérant fera économiser temps et argent aux administrateurs et au syndicat et se révélera être un actif plutôt qu'une dépense* ».

Une table ronde suivra avec les intervenants de la journée auquel s'ajoutera M. André M. Benoît, conseiller en gestion et coauteur du « Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec ». Ce manuel est bien connu des copropriétaires et aide à la bonne administration des petites et grandes copropriétés depuis plusieurs années.

Cette journée enrichissante tant pour les administrateurs que pour les copropriétaires ou gestionnaires se terminera par une période de questions sur le sujet du jour ou toute autre question relative à la copropriété.

Le 17 novembre 2012

Hôtel Gouverneur Place Dupuis
1415, rue Saint-Hubert, Montréal
Métro Berri-UQAM
De 8 h 30 à 16 h 15

Coût : Membre RGCQ : 115 \$

Non-membre : 175 \$

Inscription : www.rgcq.org/activites

HORAIRE

8 :30 – 9 :00	Accueil et inscription
9 :00 – 9 :15	Ouverture et présentation
9 :20 – 9 :30	Présentation des livres disponibles Monsieur André M. Benoît
9 :30 – 11 :00	Administrateur de condo, Tout ce qu'il faut savoir M ^e Yves Papineau
11 :00 – 11 :15	Pause
11 :15 – 12 :15	Administrateur, Assurez-vous! M ^e Marie-Cécile Bodéüs et M ^e Ghislain Raymond
12 :15 – 13 :15	Pause dîner
13 :15 – 14 :15	Le gérant, une ressource pour l'administrateur Madame Céline Corriveau Monsieur David Ménassé
14 :15 – 14 :30	Pause
14 :30 – 15 :30	Table ronde M ^e Yves Papineau M ^e Yves Joli-Cœur Madame Céline Corriveau Monsieur David Ménassé Monsieur André M. Benoît
15 :30 – 16 :15	Période de questions et clôture



UNE TROISIÈME ÉDITION POUR LE CODE DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Par Sarah D. Pinsonnault, avocate, de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.



Outil indispensable pour approfondir ses connaissances relatives à l'état actuel du droit, le Code de la copropriété divise permet de mieux comprendre la portée et la mise en application de la loi en matière de copropriété grâce à des exemples pertinents issus de la jurisprudence et de la doctrine.

La troisième édition de cet ouvrage rédigé par deux avocats chevronnés de la copropriété, M^e Yves Joli-Cœur et M^e Yves Papineau, sera disponible d'ici la fin de l'année. Cette nouvelle version comprendra, entre autres, les dernières décisions clés, dont voici quelques exemples.

ATTENTION! VOUS ÊTES LIÉ AUX CLAUSES DE VOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, MÊME APRÈS AVOIR VENDU VOTRE CONDO!

Dans la décision *Syndicat de copropriété Domaine Quatre-Saisons, phase II c. Giguère*, la Cour confirme que la déclaration de copropriété crée des obligations dont les copropriétaires ne sont pas forcément libérés après la vente de leur unité.

Le demandeur, M. Giguère, prétendait qu'il n'était pas tenu de payer les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus par le Syndicat pour la réclamation de ses charges communes impayées, tel que le permettait une clause de la déclaration de copropriété, puisqu'il avait vendu son unité et n'était donc plus lié aux obligations de cette dernière.

Cet argument n'a pas été retenu par la Cour, qui a conclu que la déclaration de copropriété, étant un contrat, continue à produire ses effets même après que les parties y ont donné fin. M. Giguère a donc été contraint de payer les sommes dues au Syndicat.

ATTENTION AU LAISSER-FAIRE DU SYNDICAT À L'ÉGARD DU RESPECT DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ!

Dans le cas *Lavallée c. Simard*, le *Code civil du Québec* tout comme la déclaration de copropriété prévoyaient une double majorité afin d'autoriser la construction d'un solarium. Toutefois, les copropriétaires avaient toujours eu recours à un processus informel. Bien que le solarium ait été en place depuis près de trois ans, les demandeurs ont présenté une requête visant à le faire détruire, au motif que ces travaux n'avaient pas été approuvés dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires. La Cour n'a toutefois pas donné raison aux demandeurs et a plutôt conclu que les copropriétaires pouvaient modifier tacitement leur déclaration de copropriété.

En conclusion, et tel que conseillé par le juge dans cette décision, par souci de stabilité dans la copropriété, les copropriétaires doivent prendre le temps de formaliser toute modification de leur déclaration de copropriété. ■



Gestion de Syndicats de copropriétés

Gestion d'immeubles locatifs

Évaluation de valeur assurable de copropriétés de toute catégorie

Une solution clé en main pour toutes vos demandes immobilières.

info@hpdg.ca | www.hpdg.ca

Tél. : 514-276-8717 | Fax : 514-276-8797

1996, rue Laurier Est, Montréal (Qc) H2H 1B6



- 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

L'INSPECTION DES PANNEAUX D'INCENDIE

Par M^e Ludovic Le Draoullec, avocat,
de Grandpré Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.



L'accès aux parties privatives dans un immeuble en copropriété est une question souvent brûlante en raison de tout ce qu'elle implique en termes de protection du domicile et de jouissance de la propriété.

Les déclarations de copropriété prévoient, en général, que le conseil d'administration ou le gestionnaire que celui-ci mandate puisse avoir accès aux parties privatives en respectant un certain délai, lequel est souvent de 24 heures. Certaines déclarations prévoient même qu'un double des clés soit remis au syndicat afin de lui permettre de pénétrer dans les parties privatives en cas d'urgence, c'est-à-dire en cas d'inondation ou de feu ou dans toute autre situation nécessitant l'entrée dans les parties privatives pour remédier sans tarder à un problème mettant en péril l'immeuble.

Depuis quelque temps, plusieurs syndicats se demandent si un tel accès, jugé plutôt intrusif, ne pourrait pas se faire dans le cadre de l'inspection des panneaux d'incendie. Il est évident, a priori, qu'une telle inspection ne met pas en péril l'immeuble si elle n'est pas faite. Toutefois, les conseils d'administration sont sensibles aux coûts que peuvent représenter les visites additionnelles que devront faire les inspecteurs s'ils sont dans l'impossibilité de pénétrer dans les parties privatives au cours de leur première visite.

Certains conseils d'administration considèrent que les frais de la collectivité sont alors alourdis par le refus de certains copropriétaires de laisser entrer l'inspecteur des panneaux d'incendie.

S'il nous apparaît impossible, ou à tout le moins très délicat, de considérer que l'inspection d'un panneau d'incendie dans les parties privatives constitue une urgence, il est toutefois possible qu'une déclaration de copropriété prévoie des modalités d'accès pour une telle visite. À cet égard, des délais pourraient être précisés afin de prévenir les copropriétaires d'une telle initiative et des coûts que pourraient engendrer le fait de devoir reporter deux, trois ou quatre fois la visite des inspecteurs.

Une telle mesure permettrait ainsi de sensibiliser les copropriétaires à la nécessité de procéder au cours d'une seule visite à un examen complet de tous les panneaux d'incendie, et ce, dans l'intérêt de tous. ■



Pas besoin de
porter notre nom
pour que nous
nous en occupions.

Nous sommes à votre service. Pour les ascenseurs
Kone Monospace / Ecospace, Otis Elevonic,
ThyssenKrupp TAC20 / TAC50, **Northern Normic 1600 / 3200**
et plusieurs autres.

Performer à tous les niveaux.

Schindler Ascenseur Corporation
8577 Dalton, Montréal, Québec H4T1V5
Téléphone 514.737.7367

www.ca.schindler.com



Schindler

COMMENT CHOISIR UN ENTREPRENEUR PEINTRE ?

Lorsqu'est venu le temps de restaurer les peintures intérieures ou extérieures de votre immeuble, le choix du bon entrepreneur est crucial. Voici les principales étapes et conditions d'un choix gagnant :

1- LISTE D'ENTREPRENEURS POTENTIELS

La première étape est de tenter de trouver un minimum de **trois entrepreneurs potentiels** qui pourront vous faire une **soumission écrite**. L'idéal est d'avoir des références d'associations ou de regroupements de syndicat de copropriétaires, par exemple le bottin du RGCQ. Si le syndicat de copropriété est géré par un gestionnaire indépendant, celui-ci aura aussi accès à une base d'entrepreneurs avec qui il a fait affaire par le passé et auxquels il peut faire confiance. Le CAA-Habitation offre aussi un répertoire d'entrepreneurs qui ont subi plusieurs examens de qualité et de contrôle pour détenir la certification CAA-Habitation. Il y a toujours les outils traditionnels comme les pages jaunes ou bien les répertoires internet. Il vous faudra travailler un peu plus afin de vous assurer des compétences du candidat, mais ceux-ci peuvent également constituer une façon de dénicher un bon entrepreneur.

2- L'ENTREPRENEUR PEINTRE

Pour débiter la relation d'affaire avec un entrepreneur, plusieurs signes avant-coureurs peuvent vous permettre de dénicher l'entrepreneur adéquat. Un entrepreneur qui arrive en retard au premier rendez-vous risque de manquer de ponctualité lors de vos travaux. Est-ce que son attitude vous convient? Est-il aimable et courtois? Est-il facilement joignable? Semble-t-il davantage préoccupé par le montant de la soumission que par le détail des travaux? Est-il en mesure de vous démontrer son expérience? A-t-il un portfolio ou des références d'anciens clients dans votre secteur? Finalement, méfiez-vous des entrepreneurs qui vous demandent un dépôt et qui se disent prêts à débiter les travaux le lendemain matin. Habituellement, un entrepreneur de qualité a un agenda assez occupé.

3- LES ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES ET LA CCQ

Un entrepreneur spécialisé en peinture doit absolument détenir une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec (www.rbq.gouv.qc.ca).

Lorsqu'il s'agit de la peinture des parties communes et surfaces extérieures d'une bâtisse et que la transaction se fait entre le syndicat de copropriété et l'entrepreneur, il est obligatoire que l'entrepreneur soit un employeur enregistré à la Commission de la construction du Québec. Il est difficile de vérifier si celui-ci a son numéro d'employeur, puisque la CCQ ne divulgue pas cette information, mais par contre vous pouvez demander une preuve en annexe de la soumission. Les peintres qui travailleront sur votre projet devront aussi détenir leur certificat de compétence émis par la CCQ.

Finalement, vous pouvez aussi vérifier si l'entrepreneur a fait l'objet de plaintes auprès de l'Office de la protection du consommateur (www.opc.gouv.qc.ca).

4- LA SOUMISSION ET LE CONTRAT

Il est important d'exiger une soumission écrite de son entrepreneur. Se fier à la parole de son entrepreneur est l'erreur la plus fréquente lors de litiges présentés à la Cour du Québec, division des Petites créances. Une soumission devrait être très détaillée pour faire face à toute éventualité lors des travaux. Il est très important de bien évaluer votre besoin avant de contacter l'entrepreneur. Il est facile de s'embarquer dans des extras inutiles lorsque l'entrepreneur est un bon vendeur. Magasiner les **matériaux** avant de rencontrer son entrepreneur est un bon moyen de déterminer quels sont vos besoins. Il est aussi important de vous fixer un budget réaliste et de réévaluer celui-ci si nécessaire lorsque les trois soumissions sont complétées. Par la suite, le **contrat** devrait être semblable à la soumission écrite si celle-ci est bien détaillée. Le contrat devrait inclure toutes les modalités de paiement, la description détaillée des travaux, les coordonnées de l'entrepreneur, le détail des garanties et les exclusions.

5- LES ASSURANCES

Vous pouvez exiger une **preuve d'assurance** de votre entrepreneur. Celle-ci devrait couvrir les accidents du travail et une assurance de responsabilité civile couvrant tous les travailleurs. Le minimum est de 1 million de dollars, mais la norme est maintenant de 2 millions de dollars.

Une bonne planification et recherche pour un projet de petite ou grande envergure sont toujours des éléments essentiels pour réaliser des travaux réussis. ■

Bonne peinture!

Nicolas Desjardins

MonPeintre.ca

514 705-1245

Fitzback Services.com

Gestion
Intendance
Conciergerie

T.514-303-0261 F.514-221-4188
michel@fitzbackservices.com

LOUBAC
Pensez vert

DISTRIBUTEUR DE BACS ROULANTS
DEPUIS PLUS DE 20 ANS!

Plusieurs grosseurs et couleurs disponibles

1 800 667.5382

www.loubac.com

VOTRE COPROPRIÉTÉ NOTRE EXPERTISE !!

GESTION IMMOBILIÈRE
RIMAX
PROPERTY MANAGEMENT

- ✓ Gestion clef en main et sans souci
- ✓ Gestion fiable et dédiée
- ✓ Administration complète
- ✓ Comptabilité financière complète
- ✓ Gestion rigoureuse de l'entretien
et des réparations
- ✓ Service conseil
- ✓ Équipe de professionnels

- À l'écoute des copropriétaires
- Baissez vos coûts d'exploitation
- Maximisez votre investissement

**Service
24/7**

Appelez-nous

Bur.: 514 807 2228

Fax.: 514 807 2188

GESTION IMMOBILIÈRE RIMAX INC.

600, Boul. de Maisonneuve Ouest,
bureau 1700, Montréal, QC, H3A 3J2

www.rimaxinc.ca

PLUS DE
20 ANS
D'EXPERIENCE
EN GESTION

Gestion de copropriétés,
multi-logements,
résidentielles,
commerciales et
industrielles.



LinkedIn

PROFIL

ODYSSÉE AQUATIQUE

Je profite de cette première chronique pour brosser un bref historique de mon expérience de presque 50 ans dans le domaine des piscines. Parmi mes réalisations, je citerai les suivantes : fondateur de l'Académie de sauvetage du Québec, directeur de la piscine du Centre de développement physique ainsi que des piscines du Parc olympique de Montréal, fondateur et président de l'Association des responsables aquatiques du Québec et conseiller auprès du ministère du Développement durable pour la mise en place de la réglementation sur la qualité de l'eau des piscines publiques.

J'ai en outre fondé Odysée Aquatique en 1989 et, aujourd'hui, cette compagnie est une entreprise familiale multidisciplinaire qui œuvre à divers niveaux et qui peut répondre à tous vos besoins en matière de gestion, de réglementation, d'entretien, de services techniques et de placement de sauveteurs.

Nous avons eu un été exceptionnel. Malheureusement, pour certains, cette saison a tourné au drame : des noyades ont eu lieu en eau libre, dans des piscines résidentielles, et même dans des piscines municipales. Dans certains cas, la négligence était en cause, dans d'autres, la malchance.

La une des journaux nous a aussi montré des sauveteurs en service qui envoient des textos à leurs amis avec leur téléphone cellulaire. Voilà la réalité de 2012, laquelle n'est pas facile à gérer.

J'espère que tout s'est bien passé pour vous cet été. Il faut néanmoins demeurer vigilant, respecter la réglementation et, surtout, ne jamais oublier qu'en tant que propriétaire, il est de votre responsabilité de vous assurer que vos équipements soient sécuritaires et que vos utilisateurs puissent bénéficier d'une assistance rapide en cas d'urgence. Notre objectif est précisément de vous conseiller dans ce type de démarche. ■

Merci de la confiance que vous nous accordez.

Daniel Delorme
Président-directeur général
Odysée Aquatique Itée
3501, boul. Saint-Martin Ouest
Laval (Québec) H7T 1A2
450 680-1698

POURQUOI PAYER PLUS
CHER POUR VOS ABONNEMENTS ?

JUSQU'À 90%
DE RABAIS SUR LE PRIX EN KIOSQUE



SERVICE D'ABONNEMENTS
AUX MEMBRES



	Durée	Notre bas prix	Prix en kiosque
JOURNAUX			
La Presse*	52 sem./samedi	94,12\$	107,64\$
La Presse*	52 sem./6 jrs.	179,92\$	351,00\$
Le Devoir	52 sem./6 jrs.	227,50\$	418,60\$
Le Droit	56 sem./6 jrs.	220,25\$	429,52\$
Le Journal de Montréal**	52 sem./7 jrs.	194,48\$	326,56\$
Le Journal de Québec***	52 sem./sam.&dim.	67,08\$	128,44\$
Le Journal de Québec***	52 sem./7 jrs.	162,76\$	313,04\$
Le Soleil	52 sem./sam.&dim.	112,00\$	134,68\$
Le Soleil	52 sem./7 jrs.	209,00\$	329,68\$
National Post	52 sem./6 jrs.	216,00\$	588,12\$
<small>* Camelots motorisés ** Camelots réguliers *** Camelots réguliers et sans télé-horaires</small>			
ACTUALITÉ			
Courrier International	26 nos	119,00\$	154,70\$
L'Actualité (avec version Internet)	9 nos	14,95\$	53,55\$
Le Monde Diplomatique	12 nos (1 an)	79,00\$	81,00\$
L'Express	26 nos	79,95\$	169,00\$
Paris Match	26 nos	99,00\$	143,00\$
Protegez-Vous (avec version Internet)	12 nos (1 an)	34,00\$	71,40\$
ARTS, LETTRES, CULTURE & DESIGN			
A+ (Affaires Plus)	8 nos (1 an)	10,00\$	23,92\$
Guide Com	1 no (1 an)	14,95\$	32,00\$
Infopresse	10 nos (1 an)	69,95\$	181,50\$
Les Affaires & A+	108 nos (2 ans)	74,95\$	346,84\$
Premium	6 nos (1 an)	29,00\$	77,70\$
Québec Franchise	4 nos (1 an)	14,95\$	23,90\$
MacWorld	12 nos (1 an)	24,95\$	95,88\$
The Economist	51 nos (1 an)	129,95\$	407,49\$
Wired	12 nos (1 an)	33,94\$	71,88\$
AUTO, MOTO, BATEAU & AVION			
Custom Tour	4 nos (1 an)	19,95\$	31,80\$
Le Guide de l'Auto	5 nos (1 an)	9,65\$	19,75\$
Moto Journal	10 nos (1 an)	17,55\$	49,50\$
Pole Position	8 nos (1 an)	22,95\$	39,92\$
Quadnet.ca VTT	6 nos (1 an)	9,65\$	29,70\$
V8 Passion	6 nos (1 an)	26,33\$	41,70\$
Road & Track	12 nos (1 an)	18,99\$	59,88\$
Sail	12 nos (1 an)	18,99\$	83,88\$
À VOS PINCEAUX			
Cap-aux-Diamants	4 nos (1 an)	28,95\$	34,00\$
Connaissance des Arts	11 nos (1 an)	84,00\$	134,75\$
Coup de Pinceau	6 nos (1 an)	29,95\$	41,70\$
CV (Ciel Variable)	3 nos (1 an)	19,95\$	31,50\$
Entre Les Lignes	4 nos (1 an)	19,50\$	27,80\$
ETC revue de l'art actuel	3 nos (1 an)	17,55\$	26,85\$
Nuit Blanche	4 nos (1 an)	24,95\$	35,80\$
Perles & Cetera	8 nos (2 ans)	19,95\$	55,60\$
Scrapbook Extra	4 nos (1 an)	19,95\$	27,80\$
Spirale	4 nos (1 an)	34,00\$	51,90\$
Urbania	4 nos (1 an)	23,95\$	39,80\$
Vie des Arts	4 nos (1 an)	20,00\$	38,00\$
LITTÉRATURE JEUNESSE, ADO & FAMILLE			
Astrapi	11 nos	51,95\$	87,45\$
Babar	12 nos (1 an)	51,95\$	83,40\$
Bébé!	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
Cool!	12 nos (1 an)	33,40\$	52,68\$
Délice	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,00\$
DLire	12 nos (1 an)	59,95\$	107,40\$
Enfants Québec	12 nos	19,95\$	47,40\$
Full File	12 nos (2 ans)	27,95\$	51,48\$
Géo Ado	12 nos (1 an)	69,95\$	122,40\$
Grossesse	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
I Love English + 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
I Love English for Kids + 9 CD	10 nos (1 an)	54,95\$	89,50\$
Images Doc	12 nos (1 an)	54,95\$	95,40\$
J'aime Lire	10 nos (1 an)	36,95\$	89,50\$
J'apprends à Lire + 11 CD	11 nos (1 an)	69,95\$	109,45\$
Julie	12 nos (1 an)	69,00\$	95,40\$
Les Belles Histoires	12 nos (1 an)	56,95\$	95,40\$
Les Débrouillards	11 nos (1 an)	35,95\$	54,45\$
Les Explorateurs	11 nos (1 an)	32,95\$	54,45\$
Manon	11 nos (1 an)	58,95\$	87,45\$
Petites Mains	8 nos (2 ans)	36,95\$	63,60\$
Pomme d'Api	10 nos (1 an)	36,95\$	69,50\$
Popi	12 nos (1 an)	44,95\$	83,40\$
Safarir	5 nos	19,95\$	26,25\$
Wakou	12 nos (1 an)	69,00\$	99,60\$
Wapiti	12 nos (1 an)	69,00\$	99,60\$
Yoopa	8 nos (1 an)	15,66\$	39,92\$
Youpi	12 nos (1 an)	54,95\$	83,40\$

-171\$
-150\$
-40%
-37%
-46%
-78%
12\$
10\$
14,95\$
-52%
-37%
-48%
12\$
-28%

	Durée	Notre bas prix	Prix en kiosque
ARCHITECTURE, DÉCORATION & JARDINAGE			
Chez Soi	10 nos (1 an)	14,95\$	49,90\$
Decormag	10 nos (1 an)	10,00\$	45,90\$
Fleurs, Plantes et Jardins	6 nos (1 an)	12,00\$	25,74\$
La Maison du 21 ^{ème} Siècle	8 nos (2 ans)	19,95\$	47,60\$
Les Idées de ma Maison	10 nos (1 an)	14,95\$	49,90\$
Les Idées de mon Jardin	4 nos (1 an)	12,92\$	19,96\$
Maison & Demeure	10 nos (1 an)	19,96\$	49,50\$
Rénovation Bricolage	9 nos (1 an)	14,95\$	44,91\$
Vivre à la Campagne	8 nos (2 ans)	16,00\$	39,92\$
Country Living	10 nos (1 an)	16,97\$	55,00\$
Dwell	10 nos (1 an)	29,99\$	69,90\$
Elle Decor	10 nos (1 an)	19,50\$	69,90\$
Style at Home	12 nos (1 an)	20,90\$	71,98\$
MODE & AU FÉMININ			
Châtelaine (fr.)	11 nos	14,97\$	49,50\$
Clin d'Œil	12 nos (1 an)	14,95\$	35,88\$
Elle Québec (avec version Internet)	12 nos (1 an)	12,00\$	63,48\$
FA (Femme d'Aujourd'hui)	8 nos (1 an)	14,95\$	37,52\$
Loulou (fr.)	8 nos (1 an)	13,95\$	31,92\$
Vita (avec version Internet)	8 nos	8,00\$	36,00\$
Cosmopolitan	12 nos (1 an)	27,98\$	71,88\$
Elle Canada	12 nos (1 an)	11,95\$	47,88\$
In Style	12 nos (1 an)	26,99\$	83,88\$
SCIENCE, VOYAGE, NATURE & VOYAGE			
Biosphère	6 nos (1 an)	21,95\$	45,00\$
Ca m'intéresse	12 nos (1 an)	72,00\$	90,00\$
Ciel & Espace	14 nos (1 an)	95,00\$	111,30\$
Géo	12 nos (1 an)	73,00\$	131,40\$
National Geographic (fr.)	12 nos (1 an)	59,95\$	83,40\$
Nature Sauvage	4 nos (1 an)	15,95\$	23,80\$
Québec Science	8 nos (1 an)	29,00\$	47,60\$
Science & Vie	12 nos (1 an)	69,95\$	78,00\$
Terre Sauvage	12 nos (1 an)	59,95\$	119,40\$
Popular Mechanics	10 nos (1 an)	19,25\$	55,00\$
Popular Science	12 nos (1 an)	19,99\$	71,88\$
Travel & Loisire	12 nos (1 an)	24,99\$	59,88\$
CINÉMA, MUSIQUE, PHOTO & TÉLÉ			
7 Jours	52 nos (1 an)	192,40\$	228,28\$
Le Lundi	51 nos (1 an)	68,80\$	203,49\$
Photo Solution	6 nos (1 an)	21,95\$	35,70\$
Point de Vue	52 nos (1 an)	179,00\$	309,40\$
Positif	12 nos (1 an)	99,00\$	192,00\$
Première	12 nos (1 an)	42,75\$	66,00\$
Séquences	6 nos (1 an)	23,95\$	35,70\$
Star Inc.	10 nos (1 an)	13,78\$	39,90\$
TED Québec Audio Vidéo	6 nos (1 an)	24,95\$	39,00\$
TV Hebdo	52 nos (1 an)	61,26\$	134,68\$
Entertainment weekly	52 nos	27,15\$	259,48\$
Popular Photography	12 nos (1 an)	17,95\$	71,88\$
Rolling Stone	26 nos (1 an)	26,98\$	129,74\$
Us Weekly Magazine	52 nos (1 an)	61,99\$	259,48\$
SPORT & SANTÉ			
Géo Plein Air	6 nos (1 an)	24,95\$	35,70\$
Mieux Être	6 nos	19,95\$	29,70\$
Sentier Chasse-Pêche	11 nos (1 an)	29,95\$	57,75\$
Spiritualité Santé	3 nos (1 an)	9,95\$	25,50\$
Tennis Magazine	11 nos (1 an)	72,50\$	104,50\$
Velo Mag	6 nos (1 an)	26,50\$	35,70\$
Yoga Mondô	8 nos (2 ans)	36,95\$	47,92\$
Backpacker	9 nos (1 an)	18,35\$	53,91\$
Golf Magazine	12 nos (1 an)	18,95\$	71,88\$
Sports Illustrated	56 nos (1 an)	42,95\$	335,44\$
DIVERS			
Animal	8 nos (1 an)	20,82\$	31,92\$
Coup de Pouce (avec version Internet)	10 nos	14,95\$	45,00\$
Homme	4 nos (1 an)	14,95\$	23,80\$
La Terre de Chez Nous	50 nos (1 an)	49,95\$	112,50\$
Le Bel Âge	8 nos	14,95\$	31,60\$
Le Bulletin des Agriculteurs	11 nos (1 an)	49,00\$	76,45\$
Le Guide Cuisine	4 nos (1 an)	14,95\$	27,80\$
Mixeur 100 Restaurants Recréatifs	1 no (1 an)	9,95\$	14,95\$
Moi & Cie	12 nos (1 an)	14,95\$	53,88\$
Panorama	12 nos (1 an)	59,95\$	72,00\$
Psychologies	11 nos (1 an)	79,00\$	98,45\$
Reflet de Société	6 nos (1 an)	24,95\$	48,00\$
Relations	8 nos (1 an)	24,95\$	44,00\$
Signé M	9 nos (1 an)	30,78\$	44,91\$

• Super économies à 15\$ ou moins surlignées en jaune •

ÉPARGNEZ ENCORE PLUS!

10\$

JUSQU'À DE RABAIS SUPPLÉMENTAIRE!

3\$ DE RABAIS À L'ACHAT SIMULTANÉ DE 2 OU 3 ABONNEMENTS.

PRENEZ 4 ABONNEMENTS OU PLUS ET DÉDUISÉZ 10\$ DU TOTAL FINAL APRÈS TAXES.

-39%
14,95\$
14,95\$
-76%

LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!

PLUS DE 265 TITRES DISPONIBLES!

34 NOUVEAUX TITRES!

51 TITRES À 15\$ OU MOINS!

POUR COMMANDER **rabaiscampus.com**
514 982-0180 1 800 265-0180

Taxes applicables en sus / Autres publications et durées disponibles.
Offre d'une durée limitée. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Les prix et la disponibilité des produits peuvent changer sans préavis. Imprimé 08/2012

privilegescondo.com

L'avantage de vivre ensemble

**UNE CARTE PERSONNALISÉE
VOUS PERMETTANT D'OBTENIR
DES RABAIS ET DES TARIFS PRÉFÉRENTIELS
DÈS MAINTENANT !**

Seule la carte
privileges condo
offre des rabais
aux copropriétaires
du Québec
chez les partenaires
participants

EN PLUS

La carte privileges condo
est **personnalisée**
selon le type d'adhésion
que vous choisissez

La carte privileges condo
sera remise à chaque
copropriétaire de
votre immeuble

POUR PLUS DE DÉTAILS

ET POUR PRENDRE
CONNAISSANCE
DES PARTENAIRES
PARTICIPANTS
VISITEZ LE

privilegescondo.com

Propulsée par le

**RG
CQ** Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec
rgcq.org



AMÉNAGEMENT PAYSAGER

GROUPE TRIFORCE
M. Maxime Clermont 514-337-4747

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

CUSSON & LÉTOURNEAU
M. Alexandre Cusson 450-974-3338

LABRE & ASSOCIÉS

M. Réjean Archambault 514-642-2000 p. 325

ASCENSEURS

Ascenseurs Altitude
M. Jean-François Langevin 514-249-9464

SCHINDLER ASCENSEURS CORPORATION

M. Tony Arcaro 514-737-7367 p. 223

ASSURANCES

DALE PARIZEAU MORRIS MACKENZIE INC.
M. Jean-François Paquet 514-868-2851

**GROUPE SCR, SOLY, CHABOT,
RANGER LTÉE**

M. Serge Déry 514-376-6565

**INVESSA, ASSURANCES
ET SERVICES FINANCIERS**

M. Claude Paquette 450-781-6560 p. 257

LAREAU, COURTIERS D'ASSURANCE

M. Philippe Lareau 514-861-7429

**LES ASSURANCES GAUDREAU DEMERS ET
ASSOCIÉS**

M. Vincent Gaudreau 514-374-9944

AVOCATS

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.
514-287-9535

PAPINEAU AVOCATS INC.

Me Yves Papineau 514-284-3058

ME PIERRE ZEPPETTINI

Me Pierre Zepettini 450-677-2772

BÉTON

GROUPE AECON QUÉBEC LTÉE

M. Guy Henry 450-651-0300 p. 223

DUMOULIN & ASSOCIÉS

M. Adam Webber 514-337-7404 p. 102

CHAUFFE-EAU

HYDRO SOLUTION
Mime Fany Ondrejchak 1-877-666-0064

COMPTABILITÉ

KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L.
M. Yves Desjardins 514-840-2100

ÉQUIPEMENT D'ENTRAÎNEMENT

KINEQUIP
M. Marco Allard 1-800-525-3332 p. 1

EXPERT-CONSEIL

AMEC
M. Thierry Ségard 514-245-9002

ALLB INC.

M. Benoit Allaire 514-396-9339

CONSULTANTS NCP

M. Nicolas Cyr 514-527-7333

CONSULTEK

M. Fernand Lemay 450-661-8844

COSSETTE & TOUCHETTE INC.

M. Réjean Touchette 514-519-1573

DEVIMO

M. Sébastien Gariépy 514-282-6669

G.A.P. IMMEUBLES INC.

M. Georges Fallah 514-946-8807

INSPÉC-SOL

M. Robert Raymond 514-333-1634 p. 2337

NIVOEX

M. Patrick Gautreau 1-855-595-1265

PROSPECPLUS CONSEIL

M. Claude Guertin 514-271-9635

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

EXIMMO MONTRÉAL
M. Richard Lahaye 514-931-8899 p. 223

FENÊTRES

FABELTA
514-990-1522

GROUPE FENESTRA

M. Pierre Montpetit 514-994-3333

GÉNÉRATRICES

GENREP LTÉE
M. Denis Gougeon 450-901-0131

GESTION PARASITAIRE

EXTERMINAPRO
M. Carl Foisy 514-966-6024

GESTIONNAIRES

CONDO ACTION
Mme Nathalie Bolduc 514-666-1060

ÉQUIPE PROPRI-GESTION

M. David Ménassé 450-625-2210

GESTACTIF INC.

M. Dominique Poulin 514-588-8911

GESTA CONSEILS INC.

Mme Hélène Woods 514-616-6226

GESTEK SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Mathieu Meloche 450-629-3100

GESTION CONDO PLUS INC.

M. Frédéric Castan 514-375-1158

GESTION D'IMMEUBLES RSW

M. Robert Libman 514-842-3911

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Mme Véronique Labrie 514-766-3491

GESTION IMMOBILIÈRE HPDG

M. Guy René 514-276-8717

GESTION IMMOBILIÈRE SUBEC

Mme Marie-Josée Leclerc 450-667-4050

GESTION IMMOBILIÈRE VERTICAL

M. Warren Suissa 514-684-3103 p. 118

GESTION IMMOPLEX INC.

M. Éric Pierre 450-619-6174

GROUPE CONSEIL TAPAMA

M. Gilles Malo 514-573-0001

GROUPE ULTIMMO

Mme Nancy Ouellette 514-972-5500

MAGESTION2010 INC.

Mme Marie-Ange Brassard 450-992-0993

NORD-PRO MANAGEMENT

M. Benoit Beaugard 819-717-4035

OPTION CONDO

M. Raymond Roy 514-418-4261

RIMAX INC.

M. Richard Tadros 514-571-0399

SEQUOIA GESTION IMMOBILIÈRE

M. Benjamin Remia 514-564-2200

SOLUTIONCONDO.COM

Mme Élise Beauchesne 514-935-6999

IMMOBILIER

REMAX
Mme Emmanuelle Plouffe 514-444-1213

SUTTON

M. Daniel-Louis Houle 438-777-9635

INSONORISATION

FINITEC CANADA INC.
M. David Tanguay 1-888-838-4449

LIBRAIRIE/ÉDITION

WILSON & LAFLEUR LTÉE
M. Claude Wilson 514-875-6326

MAÇONNERIE

CONSTRUCTION ARGUS
M. Jean-Louis Houle 514-624-6536

NETTOYAGE DE CONDUITS

DE SÈCHEUSE
NETTOYAGE DRY SEC
M. Claude Couture 514-337-5111

NETTOYAGE DE TAPIS

MAGIC MULTI-SERVICES
M. Sylvain Gilbert 514-347-2524

NOTAIRES

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.
514-287-9535

PEINTRES

MONPEINTRE.CA
M. Nicolas Desjardins 514-705-1245

PISCINES

ODYSSÉE AQUATIQUE
M. Daniel Delorme 450-680-1698

PLANCHER DE BOIS FRANC

BOUTIQUE DU PLANCHER
M. Daniel Dion 1-866-440-8402

RÉNOVATIONS

GORENOVATION.COM
M. Benoit de la Plante 514-984-8122

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

LE CHIFFON DORÉ
M. Ernesto Williamson 514-325-0825

LEPONT CONFORT

M. François Leduc 514-273-8787

MODERN CONCEPT D'ENTRETIEN

M. Jean-Pierre Takacs 514-351-7744

SÉCURITÉ

DESJARDINS SYSTÈMES DE SÉCURITÉ
M. Frédéric Bégin 514-768-6315

SERRURIER

SERRURIERS AMHERST
Mme Sophie Vallée 514-525-4531

SINISTRES

GROUPE MIRO
M. Patrice Asselin 450-468-2033 p. 216

LAUZON EXPERTISES SINISTRÉS INC.

M. Yowhan Lauzon 1-855-376-0840

TOITURE

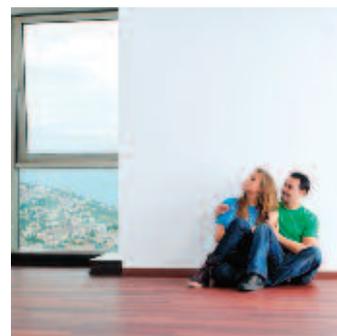
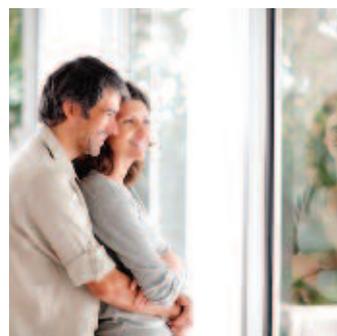
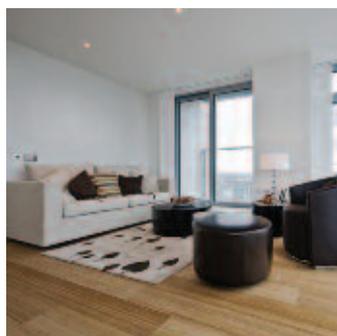
J. RAYMOND COUVREUR ET FILS
M. Serge Rochon 450-430-7900 p. 228

VALEUR ASSURABLE

SPE VALEUR ASSURABLE
M. Robert Plante 514-788-9777

CALFEUTRAGE FENESTRA

Bien pensé - Bien scellé



OPTEZ POUR NOS SERVICES



- Remise à neuf de fenêtres
- Scellement de l'enveloppe
- Calfeutrage professionnel

LE GROUPE 
FENESTRA

514 993-3333 • 418 265-3330

groupefenestra.com