

Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
Vol. 21 | N°1 | Hiver 2020



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



DOSSIER SPÉCIAL Réforme TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

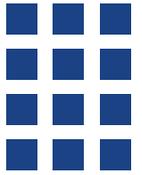
**TRAVAUX D'URGENCE L'HIVER
QUAND LE CIEL VOUS TOMBE SUR LA TÊTE**

**PLEINS FEUX SUR LES PROFESSIONNELLS
DE LA COPROPRIÉTÉ**

9 780571 230457 4.95\$
ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71



GRAND
DOSSIER

PROJET
DE LOI
16



8 Réforme en copropriété

Un nouveau cadre légal pour la copropriété

Le projet de loi 16 a été adopté le 5 décembre 2019. Certaines des dispositions qu'il renferme sont entrées en vigueur le 10 janvier 2020. D'autres le seront ultérieurement par règlement du gouvernement. Comment s'y retrouver avec cette réforme législative? Ce guide devrait répondre aux questions que de nombreuses personnes se posent.

4 Éditorial

Mieux vaut tard que jamais

6 Billet

Le déni d'assurance

19 Copropriétés devenues orphelines d'assurance

L'assurance en copropriété est devenue à risque, c'est-à-dire que des syndicats de copropriétaires pourraient être abandonnés par leur assureur, et ne plus trouver preneur pour le remplacer. Ce scénario s'est produit dans certaines copropriétés. Voici l'histoire d'une d'entre elles.

26 Travaux en hiver

Éviter les imprévus

29 Travaux en hiver

S'entourer des meilleurs

32 Unité de référence

Peut-on la faire soi-même?

La description des parties privatives (unité de référence) devra être produite avant le 13 juin 2020. Du moins pour plusieurs copropriétés au Québec. Celles qui ne la feront pas pourraient se retrouver en fâcheuse position. *Condoliation* explique pourquoi cette unité de référence est essentielle, et les conséquences associées à son absence passé la date butoir.

36 La gestion d'appartements inoccupés

Problèmes en vue

46 Observatoire gestionnaire

49 Dossier : ordres professionnels

65 Assemblées générales Restez en contrôle

Il arrive qu'une assemblée générale de copropriétaires prenne une tournure inattendue. Soit parce que les esprits s'échauffent, soit en raison de participants dont le ridicule ne tue pas.

Dans ce texte, *Condoliation* fait état d'assemblées où le décorum n'était pas au rendez-vous.

38 Info RGCQ

40 Boîte à questions

41 Calendrier des activités

42 RGCQ Québec

45 RGCQ Outaouais



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Mieux vaut tard que jamais



Après des années à attendre une réforme législative sur la copropriété, nous avons finalement eu droit à l'adoption du projet de loi 16, le 5 décembre dernier. Ceux qui pensent que cette nouvelle loi représentera un fardeau financier indu, et que des opportunistes s'en mettront plein les poches sur le dos des copropriétaires font de la désinformation en plus d'induire les consommateurs en erreur.

Tout d'abord, il faut savoir que parmi les nouvelles dispositions prévues dans le projet de loi 16, celles qui feront augmenter les frais de condo ne sont toujours pas entrées en vigueur. Je parle, entre autres, de la création obligatoire d'une étude du fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien. Leur impact financier ne se fera sentir que dans quelques années seulement.

Cela dit, les copropriétés qui mettront en place cette étude et ce carnet, avant même qu'ils ne deviennent obligatoires par règlement du gouvernement, seront fort certainement gagnantes au change. Pourquoi? Parce qu'elles devraient contribuer à réduire, considérablement, les risques de sinistralité dans leur immeuble.

On limitera, de ce fait, les possibles augmentations de primes et de franchises d'assurance, en raison d'une diminution du risque assurable. Cela permettra, également, d'éviter que l'assureur ne veuille pas renouveler la police d'un syndicat. D'autant plus qu'il faut savoir que des 11 compagnies d'assurance (pour copropriétés) que comptait le Québec, il y a 10 ans à peine, il n'en reste plus que 6. Nous avons donc tout intérêt à faire le nécessaire pour ne pas perdre d'autres joueurs.

Ainsi donc, l'entretien et la conservation des copropriétés divisées, au Québec, pourraient participer à un allègement des charges en vertu du projet de loi 16. Cet énoncé contraste avec le discours alarmiste affirmant que ces mêmes copropriétés deviendraient une « vache à lait », que ce soit pour les professionnels du bâtiment ou tout autre intervenant du milieu.

Par ailleurs, une statistique a retenu mon attention récemment : pour chaque dollar investi dans le préventif, on en épargne quatre dans le curatif. Ce n'est pas peu dire. Au final, les acheteurs de condos seront beaucoup plus enclins à acquérir dans une copropriété en pleine forme, financièrement parlant, que dans un immeuble dont l'entretien et la conservation ont été négligés. Ce qui veut dire qu'à court et à moyen terme, ceux qui ne se donneront pas les moyens d'agir pour sauver la mise n'auront plus la cote, par le fait d'une absence de vision, alors que la nouvelle loi veut justement insuffler cette vision aux syndicats de copropriétaires.

Il y a une vingtaine d'années, certains juristes, dont moi-même, ont entrepris une démarche exploratoire pour jauger l'état de la copropriété québécoise. J'ai coécrit deux ouvrages traitant des copropriétés en difficulté au Québec, en France et en Belgique. Le premier date de 2008 et le second a été publié en 2018. Ces deux livres traduisent on ne peut mieux ce que nous avons vu venir, c'est-à-dire des immeubles dont la vétusté irait en s'aggravant, faute d'avoir été pris en charge adéquatement.

Je ne serais pas surpris que d'ici 5 ou 10 ans, plusieurs copropriétaires soient obligés de vendre leur appartement, faute d'avoir les moyens financiers de payer des cotisations spéciales récurrentes. Nous le savions déjà il y a 30 ans, comme nous savions à quel point cette réforme législative était cruciale. Certains diront qu'elle arrive un peu tard. Mais comme le dit un vieil adage : *mieux vaut tard que jamais*.

En somme, le projet de loi 16 n'a pas comme objectif d'acculer les copropriétaires à la faillite, bien au contraire, il cherche plutôt à pérenniser la copropriété divisée au Québec. Par conséquent, il ne fait donc aucun doute, selon moi, que cette nouvelle loi amènera un changement de culture qui sera bénéfique pour le Québec tout entier.

Bonne lecture! □

Condoliation

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

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
a.vallat@rgccq.org

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

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

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgccq.org

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

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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



Le choix n°1 pour votre syndicat de copropriété

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

Obtenez une soumission!

1 800 644-0607
[lacapitale.com/copropriete](https://www.lacapitale.com/copropriete)

Le déni d'assurance



Plusieurs syndicats de copropriétaires traversent une tempête en matière d'assurance. Ceux dont je parle sont soumis à des conditions de souscription strictes, alors que d'autres ont été carrément abandonnés par leur assureur, qui les ont recalés, puis placés dans la catégorie des «canards boiteux». Trop peu portés sur la prévention des sinistres, ou accablés par un immeuble mal construit, ils affichent un historique de sinistralité catastrophique.

Parmi ceux qui ont été délaissés, certains ont pu trouver une autre compagnie d'assurance pour remplacer le risque, bien que le spectre d'un nouvel abandon plane toujours au-dessus de leur tête. Pour cette raison, bon nombre d'administrateurs mettent en pratique ce que j'appelle le déni, qui consiste à ne rien déclarer à leur assureur lors d'un sinistre, craignant d'être rejetés pour de bon par une industrie qui a désormais la mèche courte.

La simple déclaration d'un sinistre est compilée dans le dossier d'un syndicat, ce qui, habituellement, entache sa réputation auprès d'un assureur. Alors, pourquoi le déclarer, d'autant plus que la franchise atteint bien souvent 10 000 \$, 25 000 \$ et parfois plus? Quoi qu'il advienne, un syndicat devra, dans plusieurs cas, payer de sa poche pour faire réparer les dégâts.

Curieusement, la loi oblige les syndicats à s'assurer, mais n'a rien prévu pour les compagnies d'assurance qui ne veulent plus les couvrir. Cette situation incite plusieurs administrateurs à enfreindre la loi, pour ainsi sauver l'investissement d'une collectivité de copropriétaires. Autrement dit, la situation de l'assurance en copropriété est devenue critique au point d'encourager la délinquance.

Est-ce que ce comportement est conforme à la mission d'un conseil d'administration, qui doit agir avec prudence et diligence? Et est-ce qu'un copropriétaire pourrait lui reprocher d'avoir choisi l'option du silence, afin d'éviter que l'immeuble devienne orphelin d'assurance? Il est souhaitable que non. Question : qui voudrait acheter un condo dans un

bâtiment qui n'est plus assuré, ou dont la prime et les franchises sont si élevées que le prix de vente serait négocié à la baisse?

Heureusement, le premier alinéa du nouvel article 1074.1 du *Code civil du Québec*, prévu dans la loi 141 sur l'assurance en copropriété, se lit comme suit : « Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés. »

Le législateur donne donc la possibilité, à un syndicat, de ne pas réclamer d'indemnités en cas de sinistre. Ce dernier devient dès lors son propre assureur. Néanmoins, le déclarer demeure toujours obligatoire, en vertu de l'article 2470 du *Code civil du Québec*.

En somme, l'assurance en copropriété est en désordre. Cette situation ne saurait perdurer, car elle pourrait mettre en péril le patrimoine bâti en copropriété divise au Québec. Selon l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, le gouvernement québécois devrait peut-être s'en mêler, afin de trouver des solutions viables qui satisferont tout le monde. Ce juriste évoque même le modèle de l'assurance automobile du Québec, qui pourrait résoudre le phénomène des copropriétés devenues orphelines d'assurance.

Je ne peux concevoir que des copropriétés ne puissent plus être assurées. Si tel est le cas, nous pourrions assister à une véritable crise de l'assurance en copropriété, dont les répercussions auraient des échos jusque dans l'opinion publique. Bien des consommateurs se demanderaient, dès lors, si la copropriété est un moyen viable d'accéder à la propriété. Dans le contexte actuel, poser la question, c'est peut-être y répondre. □

Bonne lecture!

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au

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

REMERCIEMENTS

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



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

BÉNÉFICIEZ DE LA MEILLEURE GARANTIE POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ AVEC HYDROSOLUTION

GARANTIE* DU COMPÉTITEUR

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

GARANTIE** HYDROSOLUTION

CHAUFFE-EAU	10 ANS
PIÈCES	10 ANS
MAIN-D'ŒUVRE	1 AN

* Chauffe-eau électrique, Cascade 40.

** Chauffe-eau électrique, HydroSolution par Giant.

— E N P L U S —

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

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

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



PLUS DE

6000

CHAUFFE-EAU
INSTALLÉS
EN COPROPRIÉTÉ
SEULEMENT EN 2016

PLUS DE

300

SYNDICATS VISITÉS
PAR NOTRE ÉQUIPE
AU COURS DE LA
DERNIÈRE ANNÉE

APPELEZ NOTRE ÉQUIPE
DÉDIÉE AUX GESTIONNAIRES

1 877 326-0606

POSTE 4228

Hydro  **Solution**

PROJET DE LOI 16 CERTAINES DISPOSITIONS NE SONT PAS ENCORE ENTRÉES EN VIGUEUR

Le projet de loi 16 a été adopté le 5 décembre et sanctionné le 11 décembre 2019. Il comprend diverses mesures visant un meilleur encadrement législatif en copropriété divisée.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Plusieurs des dispositions qu'il renferme sont entrées en vigueur le 10 janvier 2020. Mais d'autres le seront ultérieurement par règlement du gouvernement, dont celle visant la création d'une étude du fonds de prévoyance, d'un carnet d'entretien et d'une obligation, pour un conseil d'administration, de fixer la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance en fonction de cette étude.

Une fois cette étude devenue obligatoire et mise sur pied, les syndicats de copropriétaires auront 10 ans pour créer un fonds de prévoyance suffisant. Ainsi, ils auront assez d'argent pour engager des travaux majeurs et remplacer les parties communes de leur immeuble.

PRENDRE DE L'AVANCE

Même si cette étude et ce carnet ne sont pas encore obligatoires, les syndicats qui n'en ont pas devraient les mettre en place immédiatement. D'autant plus qu'en cette matière, plusieurs d'entre eux devront faire un rattrapage financier colossal pour prétendre être conformes à la loi. Ils doivent savoir qu'à défaut de s'y mettre dans les plus brefs délais, la valeur marchande des unités qu'abrite leur immeuble pourrait se déprécier. « Dans les circonstances, aussi bien commencer tout de suite », suggère Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. À défaut d'obtenir l'heure juste quant à la situation financière d'une copropriété, les éventuels acheteurs voudront négocier le prix de vente à la baisse, en raison d'une prime au risque.

MK

CALFEUTRAGE

EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ

CALFEUTRAGE

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



ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT

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

RBQ : 5652-3459-01

PROJET DE LOI 16 CERTAINES DISPOSITIONS NE SONT PAS ENCORE ENTRÉES EN VIGUEUR

Par ailleurs, d'autres mesures entreront également en vigueur par règlement du gouvernement, dont la création d'une attestation sur l'état d'une copropriété. Cette attestation devra être remise à tout copropriétaire vendeur, si son acheteur en fait la demande, en vertu du nouvel article 1068.1 du *Code civil du Québec*.

LES PROMOTEURS MIS À CONTRIBUTION

Du côté des promoteurs, parmi les dispositions qui les concernent dans le projet de loi 16, ils devront, éventuellement, mener la première étude du fonds de prévoyance des copropriétés qu'ils ont construites. En outre, il leur faudra mentionner l'existence d'un plan de garantie, ainsi que les modalités permettant à l'acheteur d'en prendre connaissance, qu'il soit optionnel ou obligatoire. Ce dernier est issu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (GCR). Il vise les immeubles comportant quatre parties privatives superposées ou moins, sans tenir compte, dans ce calcul, des parties privatives associées au stationnement ou à des cases de rangement.

De plus, tout promoteur se verra pénalisé, advenant que le budget prévisionnel ne soit pas adéquat. Si tel est le cas, il devra rembourser au syndicat – dans certaines circonstances – la différence entre les sommes prévues au budget prévisionnel et celles qui sont engagées, et ce, pendant la première année suivant le transfert de l'administration (assemblée transitoire).

ÉVITER LES DÉMARCHES FASTIDIEUSES

Toutes ces nouvelles dispositions entreront en vigueur dans les mois ou les années à venir. En adoptant certaines d'entre elles par règlement, le législateur évite, de ce fait, les fastidieuses démarches inhérentes à leur enchâssement dans le *Code civil du Québec*. Cela permet d'agir plus rapidement et en temps opportun.

« Un règlement adopté par le gouvernement est plus facile à modifier qu'un article ajouté dans le *Code civil du Québec*. Cette flexibilité préconisée par le législateur est donc louable, bien qu'elle pourrait compliquer la vie des copropriétaires et susciter la controverse, l'incompréhension, voire des situations litigieuses advenant leur modification ultérieure », conclut Yves Joli-Coeur. □

PROJET DE LOI 16 ET PROJET DE LOI 141

TOUT CE QUI A CHANGÉ

PAR ADRIEN VALLAT

Après 25 ans de statu quo, 2018 et 2019 ont vu se succéder deux réformes du droit de la copropriété. Il est parfois difficile de se retrouver dans les nombreuses nouveautés introduites par les projets de loi 141 et 16. Après l'adoption de ces deux lois et pour faire le point une fois pour toutes, nous avons regroupé ici toutes les nouvelles mesures, en indiquant leurs dates d'entrée en vigueur. Les mesures sont présentées par loi (16 d'abord, puis 141) et par thématique. Il ne s'agit donc pas de l'ordre des articles dans le *Code civil*, mais le numéro de chaque article est mentionné pour plus de clarté.



DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

CE QUI CHANGE : les modifications tacites au règlement de l'immeuble ne sont plus possibles (art. 1060). Toutes les modifications au Règlement d'immeuble doivent être approuvées par la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés en assemblée (art. 1096).
Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : les clauses pénales devront être intégrées à l'acte constitutif (art. 1053). Ces modifications devront donc être approuvées selon les majorités édictées à l'article 1097 du *Code civil du Québec* et ensuite notariées et publiées. Les clauses pénales préexistantes seront réputées faire partie de l'acte constitutif. Il n'est donc pas nécessaire d'effectuer des modifications à la déclaration de copropriété pour les clauses pénales adoptées avant le 10 janvier 2020.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : la loi clarifie la répartition des coûts, d'une part pour l'entretien et les réparations courantes et, d'autre part, pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes à usage restreint (art. 1064).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

CE QUI CHANGE : la majorité à atteindre pour prendre des voix en vertu de l'article 1097 du *Code civil* (pour adopter, par exemple, des travaux d'amélioration ou d'agrandissement des parties communes ou pour permettre la modification de l'acte constitutif) est modifiée. Il faudra maintenant obtenir les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés en assemblée. Il est précisé qu'en cas d'assemblée de rattrapage, il faudra que les « membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires » (art. 1089 C.c.Q.) pour que des décisions soient adoptées en vertu de l'article 1097.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : un indivisaire absent à l'assemblée est présumé avoir donné une procuration aux autres indivisaires de cette fraction présents en assemblée, sauf s'il a indiqué son refus d'être représenté ou s'il a déjà donné une procuration à un tiers (art. 1090).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : un copropriétaire devra désormais avoir acquitté la totalité des charges communes qu'il doit avant de pouvoir retrouver son droit de vote (art. 1094).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : un copropriétaire qui n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois est inhabile à être administrateur (art. 1086). Cette inhabilité cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : lorsque le nombre de voix d'un copropriétaire ou du promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant (art. 1099).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

REGISTRE DE LA COPROPRIÉTÉ

CE QUI CHANGE : la loi clarifie le contenu du registre de la copropriété (art. 1070). On doit y retrouver :

- Les noms et adresses postales de chaque copropriétaire (d'autres renseignements personnels peuvent y figurer si le copropriétaire y a consenti expressément);
- Les procès-verbaux des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration;
- Les résolutions écrites;
- Le règlement de l'immeuble et ses modifications;
- Les états financiers;
- La déclaration de copropriété;
- Les copies de contrats auxquels le syndicat est partie;
- Une copie du plan cadastral;
- Les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles;
- Le carnet d'entretien;
- L'étude du fonds de prévoyance;
- La description des parties privatives;
- Tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020, sauf pour l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, qui ne seront obligatoires que trois ans après l'entrée en vigueur du règlement concerné, et la description des parties privatives, à partir du 13 juin 2020.

CE QUI CHANGE : la loi garantit l'accès au registre pour les copropriétaires et le droit d'obtenir des copies des documents déposés au registre (art. 1070.1), aux conditions prévues dans le règlement de l'immeuble.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

PROJET DE LOI 16

OCCUPANTS DES PARTIES PRIVATIVES

CE QUI CHANGE : un copropriétaire qui a acquis une fraction de copropriété, qui la loue, qui la prête, ou lorsqu'elle est autrement occupée, doit aviser le syndicat dans les 15 jours de l'identité des occupants (art. 1065).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : la loi précise les conditions de transmission des avis des améliorations et des travaux non urgents aux occupants des parties privatives (art. 1066).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : un syndicat peut mettre fin au prêt à usage d'une partie privative sous les mêmes conditions qu'une location (art. 1079).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

TRANSACTIONS

CE QUI CHANGE : le vendeur devra remettre au promettant acheteur une « attestation du syndicat sur l'état de la copropriété », dont la forme et le contenu seront définis par règlement du gouvernement (art. 1068.1).

Entrée en vigueur : à l'entrée en vigueur du règlement concerné.

CE QUI CHANGE : le syndicat doit répondre aux demandes de documents ou de renseignements du promettant acheteur pour lui permettre de donner un « consentement éclairé », aux frais de ce dernier (art. 1068.2). Le syndicat doit transmettre au propriétaire vendeur copie des documents et des renseignements transmis au promettant acheteur.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : un acheteur d'une copropriété neuve peut demander l'annulation de la vente et des dommages-intérêts s'il n'a pas signé de contrat préliminaire ou reçu de note d'information, ou si ces documents étaient erronés ou lacunaires (art. 1793).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : dans le cas des copropriétés neuves, le contrat préliminaire devra prévoir une clause qui stipule que le promettant acheteur pourra se dédire de sa promesse tant qu'il n'aura pas reçu la note d'information ou dans les 10 jours de sa réception (art. 1793). Une note d'information devra être remise au promettant acheteur (art. 1787).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

RESPONSABILITÉS DU CONSEIL

CE QUI CHANGE : le conseil d'administration devra préparer ou faire préparer une « attestation du syndicat sur l'état de la copropriété » dont la forme et le contenu seront définis par règlement du gouvernement (art. 1068.1).

Entrée en vigueur : à l'entrée en vigueur du règlement concerné.

CE QUI CHANGE : le conseil d'administration aura 30 jours pour transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte (art. 1086.1). Il aura aussi 30 jours pour transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou toute résolution écrite adoptée par celle-ci (art. 1102.1).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le conseil d'administration doit consulter l'assemblée avant de décider d'une cotisation spéciale (art. 1072.1).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le syndicat doit être autorisé par l'assemblée des copropriétaires avant de consentir une hypothèque mobilière (art. 1076.1).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le syndicat peut obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur (art. 1083.1).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

PROJET DE LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE ET CARNET D'ENTRETIEN

CE QUI CHANGE : les syndicats devront faire réaliser une étude du fonds de prévoyance (art. 1071) et un carnet d'entretien (art. 1070.2). Le contenu, la forme et les intervenants qui pourront produire ces documents seront précisés par règlement du gouvernement. Les cotisations au fonds de prévoyance seront fixées sur la base des recommandations de l'étude du fonds de prévoyance.

Entrée en vigueur :

- Si l'assemblée de transition a eu lieu plus de 30 jours avant l'entrée en vigueur du premier règlement concerné (toutes les copropriétés déjà existantes et certaines neuves) : le syndicat aura 3 ans à partir de l'entrée en vigueur du règlement pour obtenir l'étude et le carnet;
- Si l'assemblée de transition a lieu entre 30 jours avant l'entrée en vigueur du premier règlement concerné et 90 jours après l'entrée en vigueur du règlement concerné, le promoteur a 6 mois pour fournir l'étude et le carnet au syndicat;
- Si l'assemblée de transition a lieu plus de 90 jours après l'entrée en vigueur du règlement concerné (toutes les copropriétés neuves après le règlement), le promoteur a 30 jours pour fournir l'étude et le carnet.

CE QUI CHANGE : le conseil d'administration aura plus de latitude pour placer les sommes déposées au fonds de prévoyance (art. 1071).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

RÉSOLUTION DES CONFLITS ET DES BLOCAGES

CE QUI CHANGE : l'introduction de la possibilité de demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration ou de l'assemblée. Cette contestation peut se faire à condition que cette décision soit « partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits » (art. 1086.2 et 1103).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : les copropriétaires et les administrateurs pourront s'adresser au tribunal pour qu'il rende « toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances » « en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux » (art. 1086.3 et 1103.1 C.c.Q.).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le tribunal pourra maintenant remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire, si les circonstances le justifient (art. 1086.4).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

PRÊT À USAGE

CE QUI CHANGE : la notion de prêt à usage a été ajoutée à plusieurs endroits pour clarifier la situation autour de ce mode d'occupation d'une partie privative (art. 1065, 1066, 1079). Il s'agit d'un contrat selon lequel un copropriétaire confère gratuitement la jouissance de sa partie privative à une autre personne.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : la marche à suivre pour notifier les occupants d'une partie privative occupée autrement que par location est détaillée (art. 1066).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le syndicat peut demander qu'un prêt à usage cesse pour les mêmes raisons qu'une location (art. 1079).

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

CE QUI CHANGE : l'ajout d'une liste claire et détaillée des documents que le promoteur doit fournir au syndicat dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire (art. 1106.1). On y trouve :

- Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance;
- Les plans et devis;
- Les certificats de localisation;
- La description des parties privatives;
- Tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020, sauf pour l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, qui ne seront obligatoires que trois ans après l'entrée en vigueur du règlement concerné, et la description des parties privatives pour les copropriétés créées avant le 13 juin 2018, à partir du 13 juin 2020. Si un syndicat tient son assemblée extraordinaire entre le 30^e jour précédant et le 90^e jour suivant l'entrée en vigueur des règlements relatifs au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance, le promoteur aura 6 mois pour remettre ces documents au syndicat.



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

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

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

PROJET DE LOI 16

OBLIGATIONS DU PROMOTEUR (SUITE)

CE QUI CHANGE : dans le cas d'une copropriété neuve, le promettant acheteur peut se dédire de sa promesse après la signature du contrat préliminaire tant qu'il n'a pas reçu la note d'information du promoteur et jusqu'à 10 jours après sa réception (art. 1785 et 1786). Le gouvernement se réserve également le droit de déterminer par règlement des renseignements additionnels devant figurer dans le contrat préliminaire.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le gouvernement se réserve le droit de déterminer par règlement des renseignements qui devraient figurer dans la note d'information (art. 1788 et 1793). La note d'information devrait préciser si l'immeuble est visé par un plan de garantie.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020.

CE QUI CHANGE : le promoteur devra réaliser une étude du fonds de prévoyance et suivre ses conclusions dans le budget prévisionnel ou prévoir un montant annuel de 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble (art. 1791). Il devra aussi rembourser la différence entre le budget prévisionnel et le budget réel du premier exercice après sa perte de contrôle si les sommes prévues sont inférieures de plus de 10 % à celles engagées par le nouveau conseil. Il ne faut toutefois pas que cette différence soit attribuable aux décisions prises par le syndicat après la perte de contrôle du promoteur.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020, sauf pour les dispositions qui concernent le montant annuel des contributions aux charges communes compris dans le budget prévisionnel qui s'appliqueront à l'entrée en vigueur du règlement concernant le fonds de prévoyance.

CE QUI CHANGE : les promoteurs doivent dorénavant protéger entièrement les acomptes qui leur sont versés (art. 1791.1). L'acompte sera aussi remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas livrée à la date convenue.

Entrée en vigueur : le 10 janvier 2020, sauf les dispositions relatives au dépôt dans un compte en fidéicommiss qui s'appliqueront à la date d'entrée en vigueur du règlement concerné.

PROJET DE LOI 141



FONDS D'AUTOASSURANCE

CE QUI CHANGE : le syndicat doit constituer un fonds d'autoassurance pour payer les franchises du syndicat et réparer le préjudice occasionné aux biens assurés par le syndicat lorsque son assurance ou son fonds de prévoyance ne peut y pourvoir (art. 1071.1). Les modalités de contribution seront déterminées par règlement du gouvernement (art. 1072).

Entrée en vigueur : 24 mois après l'entrée en vigueur du règlement concerné, au plus tard le 13 juin 2022.

CE QUI CHANGE : les sommes déposées au fonds d'autoassurance ne peuvent pas être saisies, sauf pour recouvrer une somme au paiement de laquelle ce fonds est affecté (art. 1078).

Entrée en vigueur : au moment de l'entrée en vigueur du règlement concerné.

ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES

CE QUI CHANGE : les copropriétaires devront souscrire une assurance responsabilité envers les tiers dont le montant minimal sera déterminé par règlement du gouvernement.

Entrée en vigueur : au moment de l'entrée en vigueur du règlement concerné.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

CE QUI CHANGE : les syndicats doivent réaliser une description des parties privatives suffisamment précise pour identifier les améliorations apportées par les copropriétaires (art. 1070).

Entrée en vigueur : la description doit avoir été réalisée avant le 13 juin 2020 pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018. Elle doit avoir été réalisée avant le 13 décembre 2018 pour les copropriétés établies après le 13 juin 2018 (copropriétés établies après la sanction de la loi).

ASSURANCE DU SYNDICAT

CE QUI CHANGE : le montant d'assurance du syndicat doit correspondre au coût de reconstruction aux normes actuelles du bâtiment (art. 1073). Auparavant, on évaluait la valeur à neuf. Ce montant doit être réévalué tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

Entrée en vigueur : au moment de l'entrée en vigueur du règlement concerné.

CE QUI CHANGE : le syndicat doit souscrire une assurance responsabilité pour ses administrateurs, son gérant et les officiers d'assemblée (art. 1073).

Entrée en vigueur : au moment de l'entrée en vigueur du règlement concerné.

CE QUI CHANGE : le gouvernement pourrait définir par règlement les conditions pour qu'une franchise soit considérée comme déraisonnable (art. 1073).

Entrée en vigueur : au moment de l'entrée en vigueur du règlement concerné.

CE QUI CHANGE : le contrat d'assurance couvrira de plein droit tous les risques précisés dans un règlement du gouvernement (art. 1073). Les risques présents sur cette liste et non couverts par le contrat du syndicat devront faire l'objet d'exclusions explicites.

Entrée en vigueur : au moment de l'entrée en vigueur du règlement concerné.

CE QUI CHANGE : si un syndicat décide de ne pas faire de réclamation auprès de son assureur après un sinistre couvert par son assurance, il doit voir avec diligence à réparer les dommages (art. 1074.1). Il ne pourra pas poursuivre un copropriétaire, une personne faisant partie de la maison d'un copropriétaire ou une personne à l'égard de laquelle il doit souscrire une assurance responsabilité pour obtenir réparation des sommes pour lesquelles il aurait été indemnisé par son assureur.

Entrée en vigueur : le 13 décembre 2018.

CE QUI CHANGE : un syndicat ne peut recouvrer les sommes engagées pour payer la franchise et réparer les dommages causés par un copropriétaire que par les contributions aux charges communes, « sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute » (art. 1074.2). Le projet de loi 41, actuellement à l'étude, prévoit de modifier cet article.

Entrée en vigueur : le 13 décembre 2018.

CE QUI CHANGE : si le syndicat et un copropriétaire couvrent les mêmes biens, les assurances du syndicat sont « en première ligne » (art. 1074.3).

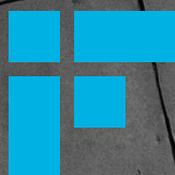
Entrée en vigueur : le 13 décembre 2018.

CE QUI CHANGE : la fin du droit de subrogation de l'assureur à l'égard du syndicat, des copropriétaires, des membres de la maison des copropriétaires et des personnes que le syndicat est responsable d'assurer (art. 1075.1). Cette règle ne s'applique pas en cas de préjudice corporel ou moral, ou que le préjudice résulte d'une faute intentionnelle ou d'une faute lourde.

Entrée en vigueur : le 13 décembre 2018. □

Le point sur les règlements

Les projets de loi 141 et 16 donnent la part belle aux règlements pour venir compléter ou préciser de nombreuses mesures. Ce choix a deux conséquences : nous n'avons pas le portrait complet des nouveautés et cela repousse l'entrée en vigueur des mesures concernées. Dans le cas du projet de loi 141, il est précisé que les règlements devront être publiés au plus tard le 13 juin 2020. Il n'en est pas de même pour le projet de loi 16. Cependant, nous tenons pour acquis que les règlements relatifs au projet de loi 16 prendront au moins un an à être rédigés et publiés. **Le RGCQ tiendra ses membres au courant de la progression des règlements.**



FORMA+

Division Réfection de béton

Une expertise incontestable

Projets de type clé en main :

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



FORMA+

PLUS FORTS, ENSEMBLE

450 664.4989



Anciennement

UN AUTRE SYNDICAT ABANDONNÉ PAR SON ASSUREUR

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Après une saison
chaude marquée
par le farniente,
l'automne nous
rappelle,
habituellement, les
dures réalités
d'un climat
rigoureux qui se
profile
à l'horizon.



Celui que tout le monde appréhende, parce qu'il refroidit les ardeurs et se montre dur à l'égard des imprévoyants. Jean de La Fontaine ne pouvait mieux dire lorsqu'il a écrit que « La Cigale, ayant chanté tout l'été, se trouva fort dépourvue quand la bise fut venue. » Plusieurs copropriétaires expérimentent cet état vulnérable, car ils prenaient leur condo pour un hôtel, s'y croyaient en récréation permanente et dans une bulle hermétique, en dehors de laquelle plus rien n'existait.

Laissez-moi vous raconter un récit décapant. Celui d'un syndicat de copropriétaires miné par l'aveuglement volontaire, comme il y en a tant d'autres au Québec. Après 30 ans d'incurie cultivée par des administrateurs néophytes, inconscients ou dictateurs, chacun des copropriétaires a dû payer un montant variant de 12 000 \$ à 15 000 \$ en cotisations spéciales, multiplié par 30 portes.

Cet argent a permis d'entreprendre d'importants travaux sur le bâtiment, afin d'éradiquer les nombreuses infiltrations d'eau qui grevaient son enveloppe. Soit dit en passant, ces infiltrations ont été causées par des défauts de construction d'origine. Mais comme personne n'a pensé, ou n'a voulu s'engager à faire vérifier l'étanchéité de l'immeuble qui a 30 ans, le cumul du déficit d'entretien aura finalement coûté cher.

AGGLOMÉRÉ ET COLOMBAGE POURRIS

La note était salée, se sont plaints les copropriétaires. Et avec raison! Certains d'entre eux ont même remis en question la pertinence des travaux projetés. Ils s'imaginaient que le patrimoine bâti était bien entretenu. Que tous les travaux nécessaires avaient été faits. Et bla-bla-bla, et bla-bla-bla.

L'EXCLUSIVITÉ DE

**DUMOULIN
& ASSOCIÉS**

Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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



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

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



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

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



514 337-7404 RBQ: 2521-4800-24
dumoulinetassocies.com
info@dumoulinetassocies.com

UN AUTRE SYNDICAT ABANDONNÉ PAR SON ASSUREUR

Pourtant, des ouvertures exploratoires avaient révélé, un an plus tôt, que l'aggloméré et le colombage derrière le revêtement en maçonnerie étaient pourris à plusieurs endroits. Il faut savoir que le pare-air installé n'était pas homologué. Il a donc laissé l'eau s'infiltrer dans le mur pendant des années.

Ce syndicat n'a jamais mené d'étude de fonds de prévoyance. Qui plus est, il ne disposait pas d'un carnet d'entretien. Si cela avait été le cas, il aurait pu financer ces travaux sans demander d'argent à quiconque. Malheureusement, cette copropriété a été pratiquement livrée à elle-même pendant trois décennies. Chaque fois que le conseil d'administration changeait de main, les nouveaux venus préconisaient la même recette qui consistait à ne rien faire, ou presque. Entretiens, la plupart de leurs prédécesseurs quittaient l'immeuble, en laissant le soin aux acheteurs suivants d'honorer la facture. Ça vous dit quelque chose? Dans plusieurs numéros précédents du magazine *Condoliation*, j'ai abondamment parlé des copropriétaires qui partent sans payer.

SAUVER LES MEUBLES

Au final, ces travaux majeurs réalisés sur l'immeuble furent la planche de salut des copropriétaires. Pourquoi? Parce qu'un des cinq membres du CA savait exactement ce qui se passait, et ce qu'il fallait faire pour remettre les choses en ordre. Après avoir convaincu ses collègues d'agir, tous se sont engagés dans un objectif commun pour sauver les meubles, ou leur immeuble, si vous préférez.

Après plusieurs semaines à gérer (bénévolement) un chantier passablement complexe, à contrôler la circulation et à planifier les différentes étapes liées aux travaux, les membres du CA envisageaient de reprendre leur souffle, avant d'entamer une seconde

phase administrative proactive et visionnaire. La fonction d'administrateur, en copropriété, ne se résume pas qu'à rattraper les erreurs du passé et à éteindre des feux. Un CA doit aussi être visionnaire.

FOUS FURIEUX

Pourtant, tous les administrateurs qui se sont succédé avant eux s'imaginaient, à tort, n'être là que pour payer les comptes courants, réparer la toiture et mandater des fournisseurs de services. La plupart des administrateurs limitaient les dépenses, car ils n'étaient que de passage. D'autres maîtrisaient l'art de manipuler et d'envoyer des écrans de fumée, au grand plaisir des copropriétaires, qui se sont laissés bernés par le chant des sirènes.

Pendant tout ce temps, aucune politique axée sur la prévention n'a été mise sur pied, plus particulièrement sur la question des dégâts d'eau. Il y a plusieurs années, une personne avait suggéré des options pour limiter le risque assurable en cette matière, par exemple en installant des systèmes anti-dégâts d'eau dans chacune des unités. Mais les administrateurs en place n'y voyaient pas la pertinence. Pourtant, cette copropriété compte déjà huit dégâts d'eau à son actif, dont la plupart auraient pu être évités.

ABANDONNÉ PAR SON ASSUREUR

Les administrateurs croyaient bien être arrivés au bout de leurs peines, mais un autre problème est apparu, quand l'assureur du syndicat a annoncé qu'il ne renouvelerait pas le contrat d'assurance. Ce grand assureur, qui se targuait d'avoir une approche préventive en copropriété, leur a tout bonnement fait faux bond.

Le CA a immédiatement viré son courtier en assurance de dommages, et requis les

services d'un autre qui s'y connaissait beaucoup mieux en copropriété. Une semaine plus tard, il est parvenu à dénicher le seul assureur volontaire pour replacer le risque. Sans lui, cette copropriété aurait dû se rabattre sur un contrat d'assurance hors normes, assorti de primes et de franchises prohibitives (25 000 \$, 50 000 \$ et 100 000 \$, voire plus), qui font en sorte qu'un syndicat n'est pour ainsi dire plus assuré. On peut le dire sans se tromper : le syndicat dont je vous parle s'en est fort bien tiré. D'autant plus que sa franchise pour dégâts d'eau a été majorée de 5 000 \$ seulement.

LA FAUTE À TOUT LE MONDE

À qui la faute? À tout le monde, tant les syndicats de copropriétaires que les compagnies d'assurance. Les premiers ont été nombreux à pécher par négligence extrême, en laissant leur copropriété se dégrader. Quand aux deuxièmes, il s'en est trouvé un certain nombre à profiter d'une manne générée par la copropriété pour enrichir leurs coffres. Mais lorsqu'elles ont réalisé que plusieurs immeubles étaient mal administrés, et que les dégâts d'eau s'empilaient telles des briques se détachant d'un mur qui s'effondre, elles ont déchanté. Au point d'abandonner plusieurs syndicats « délinquants », voire de se retirer carrément du marché.

Tous devront revoir leur approche. Non seulement les syndicats et les assureurs, mais également certains courtiers en assurance de dommages et nos élus, car à ce rythme, il n'est pas farfelu d'imaginer que la copropriété québécoise puisse se retrouver « orpheline d'assurance ». Difficile à concevoir, et pourtant, qui voudrait acheter dans un immeuble dont la prime et les franchises sont hors de prix? Et qui voudrait acheter dans une copropriété sans couverture d'assurance? J'ose espérer que la situation n'en arrive pas à ce point, car inévitablement, il s'ensuivrait une crise qui pourrait laisser des plaies ouvertes. Et pour longtemps! □



Bien souvent, les copropriétaires sont plus enclins à engager des travaux sur ce qui se voit. Rénover un hall d'entrée ou remplacer ses portes est beaucoup plus intéressant que rendre l'enveloppe d'un bâtiment étanche. La nature humaine est ainsi faite, si bien que lorsque les syndicats endormis depuis des années réalisent que l'heure est grave, le cancer est déjà très avancé.

Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRITÉ

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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

Besoin d'aide pour établir votre **DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ?**

SI VOUS VOULEZ ENCORE
PLUS DE DOCUMENTATION,
N'HÉSITEZ PAS À DEMANDER !



LE CABINET DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
PROPOSE UN SERVICE
D'ACCOMPAGNEMENT DANS
LE PROCESSUS D'ÉTABLISSEMENT
DE VOTRE UNITÉ DE RÉFÉRENCE.

Contactez-nous !

514 287-9535

description@djclegal.com

www.djclegal.com/prestation-3369



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

ANEXA

ANEXA OFFRE UN SYSTÈME D'APPELS,
répondant au besoin des gestionnaires d'immeuble
ainsi qu'aux syndicats de copropriété.

Vous pouvez joindre vos résidents en quelques secondes pour :



- Le renouvellement de bail
 - Le déneigement du stationnement
 - Le marquage des lignes
 - Les vérifications de systèmes incendie ou alarme
 - Les travaux
 - Les coupures d'eau
- Et bien plus.

Tout cela pour un tarif minime et une équipe
qui s'occupe de tout pour vous
sans frais supplémentaires.

1 855 661-9473
mharvey@solutionsanexa.com
www.solutionsanexa.com

FACADES PLUS
CONSULTANTS
www.FacadesPlus.ca
514.336.0100



2016
DUNAMIS
35 ANS DE RECONNAISSANCE



- Vérification des façades et des stationnements
- Plan de gestion de l'actif
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Plan et devis de réparation, gestion de projet

270 boul. Samson bureau 210, Laval, QC H7X 2Y9
info@facadesplus.ca

SOLUTION DE PAIEMENTS AUTOMATISÉS

LOIS 16 ET 141 : QUAND AUTOMATISER LES PAIEMENTS DEVIENT UNE NÉCESSITÉ

Le temps où les frais de condo étaient votés au plus bas taux possible est révolu!

La loi 141 et le projet de loi 16 adopté en décembre dernier viennent chambouler les habitudes d'un bon nombre de copropriétaires et d'administrateurs en améliorant l'encadrement des syndicats de copropriétaires. Même si les derniers détails restent encore à peaufiner, d'ici trois ans, les syndicats devront s'être ajustés en conséquence. Pour certains, cela représentera une hausse des charges communes. Une augmentation nécessaire, mais qui aura très certainement son impact!

Voyant venir ces lois, certains syndicats de copropriétaires ont pris ce virage naturellement depuis un moment et ne constateront aucune différence puisque leurs cotisations sont déjà ajustées en conséquence. Mais comment ont-ils fait pour y arriver? Ils ont planifié et ils se sont organisés!



Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

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



GESTION DE COPROPRIÉTÉS

T : 514 447.9597
info@sovakmgt.com
www.sovakmgt.com

1632, SHERBROOKE O.
MONTRÉAL, QC H3H 1C9

GESTIONNAIRES MEMBRES :
DE L'ORDRE DES INGÉNIEURS DU QUÉBEC
DE L'ORDRE DES ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS DU QUÉBEC

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

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

Gaudreau 
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS



LOIS 16 ET 141

QUAND AUTOMATISER LES PAIEMENTS DEVIENT UNE NÉCESSITÉ

Face à ces nouvelles obligations, l'automatisation des paiements est un outil incontournable pour assurer la bonne gestion des frais de condo. Tout comme l'hypothèque, les frais sont prélevés à même le compte bancaire à date fixe venant ainsi aider les copropriétaires à s'organiser et à planifier. Les administrateurs ont ainsi plus de facilité à faire la gestion des frais et les cotisations peuvent être facilement ajustées sans besoin de demander une nouvelle série de chèques. Mais comment l'automatisation va-t-elle aider pour les nouvelles dispositions légales qui incombent aux syndicats et leurs copropriétaires?

Afin de bien s'organiser, les syndicats peuvent choisir de faire un prélèvement unique qui englobe les frais de condo, ceux pour le fonds d'autoassurance et la hausse progressive en lien avec les nouvelles dispositions légales. Ils peuvent également choisir de répartir les prélèvements sur plusieurs dates au cours du mois afin d'étaler le fardeau financier des copropriétaires. En plus de créer une saine habitude de paiement, les prélèvements bancaires offrent une flexibilité de paiement que ne permettent pas les chèques, du moins pas sans effort et sans le risque de s'y perdre!

Les nouvelles lois visent à améliorer la santé financière des syndicats de copropriétaires et à éviter la surprise de grosses cotisations spéciales comme on a déjà vu. Beaucoup de syndicats devront adapter leurs pratiques et leur gestion financière. Autant en profiter pour instaurer un système de paiement automatisé qui aidera autant les copropriétaires que les conseils d'administration.

Un syndicat informé est un syndicat organisé!

Une visite sur le site de paiements.ca qui régit le paiement au Canada viendra vous apporter une mine d'informations sur ce mode de paiement simple et sécuritaire. Il est temps de passer à l'ère des paiements numériques.

Un mode de paiement bien plus facile et moins cher que vous ne le pensez.

Pensez-y et organisez-vous!



VOTRE SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN COPROPRIÉTÉ

RECEVEZ SIMPLEMENT L'ARGENT SUR LE COMPTE EN QUELQUES MINUTES PAR MOIS!

EFFICACITÉ . RAPIDITÉ

CONTACTEZ-NOUS

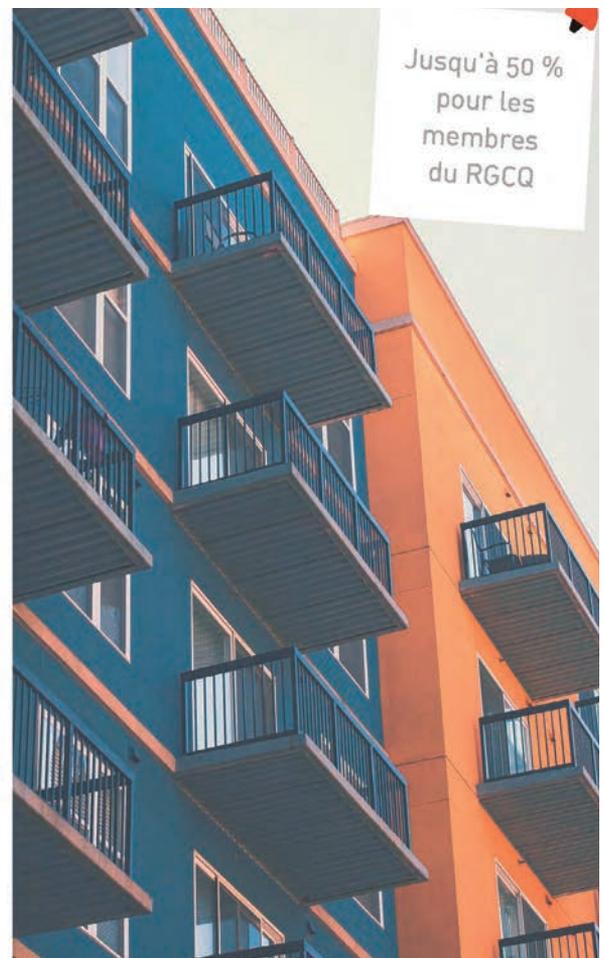
Montréal : (514) 360-6661
Sans frais : (855) 686-6661
info@otonomsolution.com

www.otonomsolution.com

Fier partenaire depuis 6 ans



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



Ok!

Tout le monde est protégé.

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

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



DÉTECTER

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

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

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



NOTIFIER

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

Comprendre les risques de l'eau

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

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

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

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

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

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

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

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

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

Ne jouez pas avec l'eau!

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

1 877 287-7777
nowa360.com



Rubrique
BÂTIMENT

Travaux d'urgence en hiver

Prévenir la catastrophe en plein hiver

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

L'hiver est une saison rude et éprouvante. Son froid mordant s'avère un obstacle majeur dans plusieurs situations, notamment lorsqu'un immeuble nécessite d'être réparé de toute urgence.

Une toiture qui coule à -20 degrés Celsius lance un défi de taille à tout entrepreneur, car les conditions hivernales sont hostiles et inhospitalières.

L'ADVERSITÉ : UN ENNEMI REDOUTABLE

On n'insistera jamais assez sur l'entretien préventif d'une enveloppe de bâtiment, afin d'éviter les problèmes graves et coûteux. Nombreux sont les syndicats de copropriétaires qui n'ont pas en tête cette notion. Il est beaucoup plus facile d'ignorer les problèmes imminents ou à venir, que ce soit par méconnaissance ou par déni. Mais à ce jeu, l'adversité finit toujours par avoir le dernier mot. Et lorsqu'elle frappe en plein hiver, les choses peuvent se compliquer davantage.

« Intervenir pendant la saison froide n'est pas toujours évident », confirme Alexandra Fallah, fondatrice du Consortium Alfa Construction. Très souvent, les appels d'urgence découlent de l'effondrement partiel d'une façade, qu'elle soit en briques ou en pierres. Bien que la plupart du temps, il soit recommandé de tout remettre en place immédiatement, pour ne pas affecter les performances d'une façade en matière d'isolation, certains syndicats reporteront les réparations à faire au printemps

Il faut savoir que par temps très froid, le coût des travaux peut être jusqu'à 40 % plus cher.

suivant. Il faut savoir que par temps très froid, le coût des travaux peut être jusqu'à 40 % plus cher. Il faut prendre des précautions supplémentaires, par exemple installer une toile et chauffer la zone à réparer. Sans oublier que le rythme des opérations est beaucoup plus lent.

DÉFICIT D'ENTRETIEN

La cause d'un scénario de ce genre découle très souvent d'un déficit d'entretien. Il faut savoir qu'avant l'effondrement d'une façade, plusieurs signes avant-coureurs se manifestent, par exemple du mortier qui se fissure et s'effrite, ainsi qu'un bombement, aussi appelé « ventre de bœuf ». Certains syndicats attendent que la catastrophe se produise avant d'agir. Lorsqu'elle frappe, leurs administrateurs se disent surpris, car ils n'avaient pas pris la mesure des avertissements d'un danger imminent. Et encore moins des coûts faramineux à engager pour réparer les dégâts.

Les infiltrations d'eau dans une toiture sont également fréquentes l'hiver. Lorsqu'un redoux ensoleillé rehausse la température à quelques degrés au-dessus du point de congélation, la glace sur un toit plat se met à fondre. Cela créera une accumulation d'eau qui, si la toiture n'est pas étanche, s'infiltrera ensuite dans l'immeuble. En pareil cas, on ne pourra que tabler

sur des mesures temporaires pour juguler le problème, à savoir colmater les brèches, en attendant que les réparations soient faites au printemps.

Des problèmes liés aux portes perméables peuvent également survenir. Cette situation prend sa source pendant la construction d'un bâtiment, notamment si elles ne sont pas homologuées. Il peut en résulter des infiltrations d'eau dans une unité. Le problème c'est que, parfois, un dégagement insuffisant à la base d'une porte ne permet pas de remonter la membrane d'étanchéité, si bien que l'eau s'y infiltrera. En outre, le gel et le dégel auront un effet dévastateur, car l'expansion de la glace risque d'arracher le calfeutrage et d'endommager d'autres composantes d'un bâtiment.

Les interventions d'urgence sont à éviter l'hiver. On peut y parvenir en misant sur la prévention pendant la saison chaude, afin d'éviter les situations critiques et difficiles à résoudre. Bien qu'on ne puisse pas en être immunisé à 100 %, viser une réduction des risques sera profitable pour tout le monde. □

ProTech IB

Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

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

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

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

EXPERTISE TECHNIQUE

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

SOLUTIONS INNOVATRICES

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

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | www.protechib.ca



Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



Conseil Administration
2 avis

★★★★★ il y a un mois

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

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



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

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

www.instaltech.ca





Rubrique
BÂTIMENT

Travaux d'urgence en hiver

Faire affaire avec les meilleurs

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Lorsqu'il faut intervenir d'urgence pour gérer des problèmes affectant une copropriété, plus spécialement l'hiver, un gestionnaire sera en principe fort utile. À la condition qu'il soit compétent.

Si tel est le cas, grâce à ses nombreux contacts, il aura tôt fait de trouver le bon sous-traitant capable d'agir rapidement.

ÊTRE BIEN ENTOURÉ

La toiture d'un immeuble coule à 3 h du matin, et le mercure oscille sous la barre des - 20 degrés Celsius. « Pour parer à ce genre d'éventualité, il faut pouvoir compter sur des personnes disponibles et compétentes. Elles doivent arriver à l'heure et respecter, autant que faire se peut, les délais imposés pour corriger une situation critique », nous dit Rebecca Fallah, cofondatrice de l'entreprise GestionCondo VIP. À elle seule, cette jeune entrepreneure gère une vingtaine de copropriétés.

Bien que les situations d'urgence en dehors des heures d'ouverture coûtent plus cher, les entrepreneurs retenus (par un gestionnaire) pourraient quand même faire épargner des coûts à un syndicat de copropriétaires. Il faut comprendre qu'en règle générale, les gestionnaires responsables de plusieurs copropriétés reprennent habituellement les mêmes sous-traitants. Par conséquent, tous cumulent un certain volume de travail.

Par temps très froid, le coût des travaux de réparation à faire sur un immeuble peut être prohibitif, notamment lorsqu'il faut chauffer la zone extérieure investie.

RÉSoudre UN PROBLÈME DU PREMIER COUP

Mieux vaut connaître les bons entrepreneurs, car les essais et erreurs ne sont pas très rentables pour un syndicat de copropriétaires. Surtout ceux dont le fonds de prévoyance et le fonds d'exploitation sont sous-financés. « Pourquoi prendre ce risque quand on connaît les meilleurs? » se demande Rebecca Fallah. Elle fait notamment référence à son père, l'architecte Georges Fallah, qui a développé une grande expertise dans son domaine, entre autres pour tout ce qui touche aux infiltrations d'eau dans un immeuble.

Bien des gestionnaires sont unanimes: en matière d'étanchéité à l'eau d'un immeuble, Georges Fallah est un des meilleurs de sa profession.

Pour accélérer les choses lors d'une situation d'urgence,

un gestionnaire de copropriété ne fera généralement pas soumissionner trois entrepreneurs. Il se référera à une banque de candidats triés sur le volet, et choisira le plus approprié, en fonction des circonstances.

Tout compte fait, choisir les joueurs qui donnent les résultats escomptés, du premier coup, revient beaucoup moins cher. Pourquoi? Parce que ceux qui excellent dans leur domaine ne repassent habituellement jamais deux fois.

PAS UNE MINUTE À PERDRE

Il n'est pas rare qu'un professionnel doive revenir (à maintes reprises) sur les lieux où il a travaillé, car le problème qu'il devait résoudre n'a pas été réglé. Cela peut compliquer passablement les choses, et même rendre une situation encore plus critique qu'elle ne l'était, initialement, par exemple s'il s'agit d'une toiture ou d'un mur affecté par une infiltration d'eau. En situation d'urgence, il n'y a pas une minute à perdre. Raison pour laquelle il est rassurant, pour un gestionnaire, d'avoir des candidats fiables et performants dans sa manche. D'autant plus qu'ils le feront bien paraître auprès de la clientèle.

« On ne veut surtout pas se retrouver avec des gens dépassés par un problème, ou qui doivent revenir plusieurs fois sur ce qu'ils ont fait, car le montant de la facture risque de grimper en flèche », fait valoir Rebecca Fallah. Par conséquent, y aller au pifomètre et prendre le premier venu est la dernière chose à faire.

Un immeuble peut être miné par des défauts de construction ou de conception. Si ces défaillances ne sont pas traitées adéquatement, elles referont éventuellement surface, que ce soit en hiver ou en été. Il faut donc avoir développé une expertise pointue dans le domaine du bâtiment, afin d'être en contrôle. Il arrive d'observer ces défauts sur d'anciens immeubles (industriels ou commerciaux) convertis en copropriété divise, rapportent plusieurs gestionnaires de copropriété. Les façades et les toitures n'ont pas toujours été préalablement restaurées, ce qui crée des situations dysfonctionnelles presque assurément. Et à très court terme bien souvent! ▣



GROUPE CONSEIL
Tapama INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



RAYMOND JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

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

514 282.6669
RAYMONDJOYAL.CA 1 855 338.4661



Studio Sxpress
Suite Numérique
Digital Studio

Denis Laframboise, B.A.A.
Spécialiste d'enregistrement légal de réunions
514.951.1287 • denis@studioexp.ca
Membre corporatif de: RGCQ

www.studioexp.ca
Les professionnels du multimédia



netcor
ENTRETIEN MÉNAGER

FIABLE ET HONNÊTE
DEPUIS
PLUS DE 30 ANS!

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

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



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |





Description
des parties privatives

La date butoir approche

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

**La confusion règne dans le domaine
de l'assurance en copropriété.**

Pour mettre un terme au mélange des genres et définir clairement qui paie quoi, lors d'un sinistre, la loi 141 oblige les syndicats de copropriétaires à produire une description des parties privatives. Celle-ci devra être suffisamment précise, afin que par la suite, les améliorations qui y ont été apportées puissent être identifiées par leurs copropriétaires. On pourra ainsi déterminer ce qui est couvert par l'assurance du syndicat ou par celle des copropriétaires. Les copropriétés construites avant le 13 juin 2018 devront, d'ici le 13 juin 2020, avoir produit une ou plusieurs unités de référence.

D'emblée, il faut comprendre que l'assurance du syndicat paie pour les dommages causés aux parties communes et privatives, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives. En principe, ces améliorations sont couvertes par une assurance souscrite aux frais des copropriétaires, qui se veut complémentaire à celle du syndicat.

QU'EST-CE QU'UNE AMÉLIORATION?

Ces améliorations peuvent être, par exemple, un tapis remplacé par un plancher en bois franc, ou des armoires de cuisine en stratifié changées par d'autres en bois exotique. À moins qu'un copropriétaire les ait déclarées à son assureur, ce dernier ne pourra que difficilement identifier ces améliorations. Bien souvent, les acheteurs de deuxième et de troisième génération ignorent, eux-mêmes, lesquelles ont été apportées, que ce soit par le promoteur ou d'anciens copropriétaires.

Cela dit, la création d'une unité de référence peut être faite soi-même, sans l'aide d'un juriste, à la condition d'être en mesure de différencier les parties communes des parties privatives d'une copropriété. Advenant une erreur ou une omission, cela pourrait entraîner des litiges entre les assureurs, voire entre des copropriétaires et leur syndicat.

La Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) suggère, dans un document intitulé *Renouvellement en assurance de copropriétaires*, que ces derniers demandent la description des parties privatives à leur syndicat. Cette description a pour but « d'identifier les éventuelles améliorations » qui y ont été apportées. Cela clarifiera, ainsi, « quelles assurances doivent couvrir quoi ».

La ChAD rappelle, par ailleurs, qu'un copropriétaire doit communiquer « tout changement à son agent ou à son courtier en assurance de dommages ». Les copropriétaires qui négligent de le faire pourraient ne pas être indemnisés, en cas de sinistre, ou ne recevoir qu'une indemnité partielle.

GARE AUX OUBLIS

La lecture du topo global devra être sans faille, à plus forte raison s'il s'agit de maisons en rangée. « Il faudra être doublement prudent et bien différencier les parties privatives des parties communes. À titre d'exemple, il se pourrait que les toitures soient désignées comme des parties privatives, alors que dans une copropriété constituée d'unités superposées, elles sont habituellement désignées comme des parties communes », nous dit Jan Towarnicki (Adm.A.), président du RGCQ Montréal et provincial et gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve (à L'Île-des-Sœurs).

Un syndicat a plusieurs outils en main pour produire cette description. Outre la déclaration de copropriété, les plans et devis pourraient être fort utiles. D'ailleurs, la description faite aux Verrières s'est largement appuyée sur ces documents. Sans oublier les rapports d'évaluation précisant la valeur de reconstruction d'un immeuble. Bien évidemment, il faudra en avoir fait produire à intervalles réguliers et les avoir conservés.

SE SOUVENIR DES LIEUX D'ORIGINE

La mémoire des lieux d'origine représente une autre avenue pour produire cette description, advenant que des copropriétaires vivent dans la copropriété concernée depuis sa construction. Cette option pourrait être d'une grande efficacité, car les améliorations aux parties privatives peuvent aller aussi loin qu'un sanitaire de base remplacé par un autre plus performant,

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion

Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance

Comptabilité

Gestion de projets

Consultation auprès de syndicats
en difficulté

Étude de fonds de prévoyance

The logo for HPDG associés inc. features the letters 'HPDG' in a bold, sans-serif font. The 'H' and 'D' are dark blue, while the 'P' is red. The 'G' is dark blue. The letters are set against a white background with a thin red horizontal line passing through the middle of the 'P'.

associés inc

Tél.: 514 276-8717

Télécopieur : 514 276-8797

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

Le projet de loi 41, déposé à l'Assemblée nationale le 31 octobre dernier, vient répondre à une question que plusieurs syndicats se posent : est-ce que la description des parties privatives doit être votée par l'assemblée des copropriétaires? Le texte de loi proposé répond par l'affirmative, car cette description doit, d'ici le 13 juin 2020, obtenir l'approbation d'une majorité de copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

des portes, des poignées de porte, des interrupteurs d'éclairage et des plafonniers d'une qualité supérieure, pour ne nommer que celles-là. Il faut identifier ces éléments le plus précisément possible. À défaut d'obtenir l'information détaillée d'une marque ou d'un modèle, prendre des photographies aidera à les identifier.

Cela dit, certains syndicats de copropriétaire préféreront recourir aux services d'un juriste, notamment ceux qui travaillent à plein temps. Mais peu importe l'option choisie, une fois cet exercice terminé, un évaluateur agréé pourra déterminer la valeur de reconstruction d'une copropriété, en excluant la plus-value apportée par des améliorations. On minimisera ainsi les situations conflictuelles entre experts en sinistre, le cas échéant.

CONVOCAION D'UNE ASSEMBLÉE

Une fois les parties privatives identifiées et que l'unité de référence est fin prête, le CA doit convoquer une assemblée, afin que tous les copropriétaires puissent en prendre connaissance. S'ils l'approuvent, ils devront l'adopter par voie de résolution. Le CA déposera ensuite ce document au registre de la copropriété. Au final, il reviendra à chaque copropriétaire d'assurer, aux termes de sa police d'assurance habitation, la plus-value apportée à sa partie privative par des travaux, c'est-à-dire la différence de la valeur pécuniaire entre les améliorations apportées et les biens d'origine.

L'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, rappelle que cette description permettra peut-être la « révision à la baisse d'une prime d'assurance », que ce soit celle d'un syndicat ou d'un copropriétaire. Il peut arriver que le montant d'une couverture d'assurance soit excessif, parce qu'il inclut des composants qui ne sont pas de son ressort. D'autres s'apercevront peut-être du contraire. L'unité de référence donnera donc l'heure juste aux copropriétaires qui souscriront un produit d'assurance, mais définira aussi clairement le rôle des assureurs appelés à les indemniser, pour le plus grand bien de toutes les parties impliquées dans un sinistre. □

FPC Formations Inc.

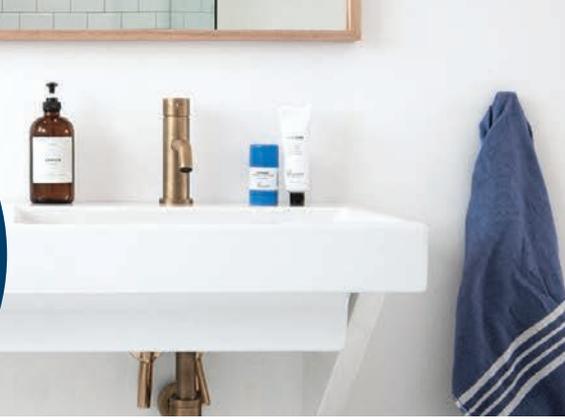
Nous sommes une compagnie offrant de la formation continue, principalement dans le domaine technique.
 Nous offrons des cours accrédités par la SOFEDUC qui vous serviront à compléter vos obligations de formation continue.
 Des formations spécifiques peuvent être offertes dans votre milieu de travail, sur demande.
 Nous offrons des formations de courte durée (1-2 jours) et des conférences.

Programmation complète sur notre site www.fpcformations.com

(5 1 4) 8 9 8 - 3 0 4 2 info@fpcformations.com
 210-270 Boul. Samson | Laval | Québec | H7X 2Y9

En l'absence d'une ou de plusieurs descriptions des parties privatives (unité de référence), et de leur mise à la disposition des copropriétaires d'ici le 13 juin 2020, la copropriété concernée sera réputée ne comporter aucune amélioration au 31 octobre 2017.

Cela pourrait entraîner des situations d'insuffisance d'assurance, puisque tombera alors automatiquement dans le giron de l'assurance du syndicat ce qui était auparavant des composantes assurées par les copropriétaires. De plus, cela pourrait donner lieu à des traitements inéquitables pour ces derniers, en faisant payer l'assurance par les uns pour les améliorations des autres.



Décèle, maîtrise et contrôle

Dès qu'une fuite est détectée par le système intelligent AKWA, la valve d'eau principale de votre condo se ferme automatiquement. Au même moment, vous recevez une notification. Ouf! le pire a été évité!

Service clé en main HydroSolution

HydroSolution fait partie des pionniers qui ont intégré les systèmes de détection à leur offre. Depuis trois ans, nous offrons un service complet, de l'évaluation de vos besoins à la configuration.

Installation : Nos techniciens sont certifiés CMMTQ et l'installation est 100 % conforme aux normes des assureurs.

Configuration : Notre équipe technique s'occupe de configurer le panneau de contrôle et de mettre en place la technologie AKWA CONCIERGE, qui vous permet de gérer l'ensemble des unités d'une copropriété.



« NOUS AVONS ÉVITÉ 6 DÉGÂTS D'EAU EN SEULEMENT 5 SEMAINES
GRÂCE À L'INSTALLATION DE 148 SYSTÈMES AKWA ! »

Michel Milot, président du conseil d'administration - Domaine du Parc olympique



APPELEZ-NOUS !
1 877 326 0606
poste 4228

Investisseurs étrangers
en copropriété

Un casse-tête pour les gestionnaires

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

**Les *Snowbirds* ne sont pas
les seuls à quitter leur condo
pendant un certain temps.**

Plusieurs investisseurs étrangers font de même, n'y revenant que sporadiquement et à n'importe quel moment de l'année. Certaines copropriétés au Québec en accueillent un nombre grandissant. Ces personnes acquièrent un appartement dans l'unique but d'éventuellement le revendre.

Cela dit, plusieurs investisseurs n'ont aucun sentiment d'appartenance à la copropriété. Leur indifférence aux règles à y observer s'apparente à un « je-m'en-foutisme » généralisé. Fort heureusement, ce comportement ne s'applique pas à tous. N'empêche, les délinquants portent ombrage aux investisseurs responsables.

UNE RÉALITÉ TANGIBLE

Gabriel Marcu, qui gère 128 unités aux Jardins Palerme, à Brossard, doit notamment composer avec des investisseurs étrangers. « Certains d'entre eux débarquent au pays avec un interprète. Ils achètent un condo, signent les documents de vente chez le notaire puis s'en retournent dans leur pays », fait-il savoir, ajoutant qu'ils peuvent même négocier des forfaits pour payer, à l'avance, les amendes prévues aux clauses pénales. Celles-ci ont pour but de sanctionner les copropriétaires délinquants pour des infractions qu'ils pourraient commettre.



Parmi les infractions commises, on observe, entre autres, des non-renouvellements d'assurance en responsabilité civile. Cela peut représenter un joli casse-tête, si l'investisseur dont il est question ne vit pas au pays pendant plusieurs mois, et qu'on ne peut le joindre pour l'informer du problème. D'ailleurs, le phénomène des logements laissés vacants par leurs investisseurs est documenté, notamment à Vancouver, où cette situation a entraîné une crise du logement.

D'AUTRES DIFFICULTÉS EN VUE

Les syndicats de copropriétaires qui accueillent ces investisseurs doivent faire face à d'autres difficultés, notamment au regard d'un plan d'entretien préventif parfois imposé dans la déclaration de copropriété. Aux Jardins Palerme, l'assemblée des copropriétaires a en a justement adopté un. Il précise, entre autres, la responsabilité des copropriétaires au regard des sinistres et les sanctions applicables, notamment si un chauffe-eau, un robinet, un boyau, une valve de sanitaire ou tout autre équipement devait provoquer un sinistre. Les copropriétaires sont donc responsables de veiller à ce que les équipements compris dans leur fraction soient en bon état, à défaut de quoi ils engageraient possiblement leur responsabilité civile. Ils se verraient également imposer des pénalités financières, en vertu d'une clause pénale.

De même, il leur faudra assumer les coûts inhérents à d'autres opérations, notamment s'il faut faire réparer la porte d'entrée de l'unité d'un copropriétaire qui a été défoncée. Un tel scénario est possible lors d'un sinistre, soit parce que le syndicat n'a pas la clé donnant accès à l'appartement affecté, soit en raison d'une impossibilité à joindre son propriétaire, et que personne ne peut intervenir en son nom. Des situations de ce genre peuvent entraîner une surcharge de travail, tant

pour le conseil d'administration que pour son gestionnaire. « Pour pallier ce problème, j'ai proposé que la déclaration de copropriété soit modifiée, afin d'y inclure des dispositions coercitives pour mieux gérer ces dépenses imprévisibles », nous dit Gabriel Marcu, qui répond également aux appels logés à la ligne info-gestion du RGCQ.

L'ARTICLE 1074.2

Un autre règlement stipule - dans la plupart des déclarations de copropriété - qu'en cas de sinistre causé par un copropriétaire, ce dernier devrait payer la franchise du syndicat. Mais cela est devenu difficile en vertu du nouvel article 1074.2 du *Code civil du Québec*. À preuve, la copropriété Les Jardins Palerme a entrepris plusieurs procédures judiciaires à la Cour du Québec - Division des petites créances, pour tenter de récupérer cette franchise. Ces recours ont trait à plusieurs sinistres qui se sont déclarés dans des unités, mais pour lesquelles les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires visés n'ont pas voulu payer la franchise du syndicat.

L'article 1074.2 se lit comme suit : « Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que leur contribution aux charges communes, sous réserve des

dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute. »

MAUVAISE INTERPRÉTATION

Plusieurs juristes estiment que cet article fait l'objet d'une « mauvaise interprétation ». Selon la compréhension qu'en font certains assureurs, il faut qu'un copropriétaire ait personnellement commis une faute, afin que son assureur paie la franchise du syndicat. Ils sont nombreux à interpréter l'expression « causé par sa faute » comme étant plus restrictive qu'être tenu « responsable ». Cela a comme effet de déresponsabiliser les copropriétaires, qui pourraient avoir tendance à baisser la garde en matière de sinistres, ce qui oblige plusieurs syndicats à entreprendre des procédures judiciaires pour se faire payer.

« Lorsqu'il faut aller aux petites créances, les juges ont tendance à couper la poire en deux. On donne le bénéfice du doute au copropriétaire fautif, si bien que la plupart du temps, récupérer toutes les sommes dues s'avère difficile », fait savoir Gabriel Marcu. Les autres copropriétaires doivent donc payer la différence, ce qui peut engendrer des inconvénients majeurs, par exemple leur demander des cotisations spéciales. Heureusement, le projet de loi 41 devrait remédier à cette situation, en redonnant à l'article 1074.2 son sens véritable. □



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

QUELS QUE SOIENT LES PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

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

SPÉCIALISTES ÉDIFICES EN HAUTEUR

arguss@videotron.ca
www.argusconstruction.ca

Licence RBQ : 2543-4697-04

Info RGCQ

Service aux membres

FISCALITÉ DU SYNDICAT : QUELLES OBLIGATIONS EN DÉBUT D'ANNÉE?



PAR CYNTHIA LONGTIN, coordonnatrice service aux membres RGCQ

Avant tout, j'aimerais transmettre à tous nos lecteurs mes meilleurs vœux pour l'année 2020. En ce début d'année, vous êtes nombreux à nous contacter pour nous demander comment amorcer votre année financière du bon pied. Voici donc quelques pistes pour vous aider. En matière d'obligations fiscales, le syndicat se doit de produire les documents suivants :

- Une déclaration de revenus auprès du gouvernement fédéral (la Déclaration de revenus des sociétés, formulaire T2);
- Une déclaration de revenus auprès du gouvernement provincial (la Déclaration de revenus des sociétés sans but lucratif, formulaire CO-17.SP);
- Les formulaires TPZ-1029.MD.5 sur le crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés (aux copropriétaires qui en font la demande).

Ces documents doivent être produits et transmis aux parties respectives avant le dernier jour du mois de février de la nouvelle année.

MISE À JOUR AU REGISTRAIRE DES ENTREPRISES

N'oubliez pas que vous devez également soumettre une Déclaration de mise à jour annuelle au Registraire des entreprises du Québec lors de l'année suivant votre dernière déclaration. Cette obligation est en vigueur à compter de l'année suivant l'immatriculation de votre syndicat de copropriété.

Votre syndicat de copropriété doit également consigner au registre de la copropriété les documents financiers suivants : les états financiers et le budget prévisionnel. Ces documents doivent accompagner les avis de convocation de votre assemblée générale annuelle. Pour vous aider à élaborer ces documents, le RGCQ a mis à la disposition de tous ses membres un outil de préparation du budget et des états financiers dans la section « Trousse à outils » de son site Web.

LA TROUSSE À OUTILS ET LES GUIDES ÉDUCONDO POUR VOUS AIDER

Vous pouvez trouver une quarantaine de modèles de documents sur notre site Web, dans la trousse à outils, à cette adresse : <https://fr.rgcq.org/trousse-outils/>.

Nous venons aussi de publier un guide ÉduCondo sur la déclaration de revenus du syndicat, auquel vous pouvez accéder à cette adresse : <https://fr.rgcq.org/guides-educondo/>.

1 Vous devez remplir ce formulaire et en transmettre une copie à la personne qui en a fait la demande et une copie à Revenu Québec (<https://www.revenuquebec.ca/documents/fr/formulaires/tpz/TPZ-1029.MD.5%282019-10%29DXI.pdf>).

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

A1 Condo
A7 Services
Architech Solutions Bâtiments inc.
Association des Maîtres Couvreur du Québec - Montréal
Association des Maîtres Couvreur du Québec - Outaouais
Association des Maîtres Couvreur du Québec - Québec
Assurances Tremblay & Associés
Baulne inc.
Bmo - Banque de Montréal
CPAI inc.
E.G.C.C. Expert Conseil en Bâtiment - Montréal
E.G.C.C. Expert Conseil en Bâtiment - Outaouais
Eurovia Québec Construction inc.
Évaluation Intégrale
Expedibox
François Gauthier
Gestion Immobilière Pierre Bertrand - Québec
Gestion Mahd
Gestion Progérance
Le Groupe Gesfor Poirier Pinchin inc - Montréal
Le Groupe Gesfor Poirier Pinchin inc - Outaouais
Le Groupe Gesfor Poirier Pinchin inc. - Québec
Le Groupe Homana inc.
MSEI Multisciences Expertises inc.
Nathalie Saliou - Royal LePage Humania Centre
O Sequir Quebec inc. - Outaouais
O sequir Quebec inc. - Québec
Paiement-Gestion de Patrimoine
Regisqo
Serrupro Bédard Serrurier - Québec
Solubéton
The Entri
Thermo Drone Inspection



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

www.rgcq.org



En accédant à notre section fournisseurs vous pourrez

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

**Rendez-vous au
rgcq.org/membres-corporatifs-du-rgcq/
pour trouver un fournisseur**

**+ DE 300 MEMBRES
CORPORATIFS
POUR RÉPONDRE
À TOUS VOS BESOINS**



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7



Info RGCCQ

PAR ADRIEN VALLAT

Coordonnateur recherche et analyse,
RGCCQ

QUESTION :

Plusieurs copropriétaires ne paient pas leurs frais de condo, ce qui nous pose un sérieux problème pour boucler notre budget. Pour les inciter à régler les montants qu'ils doivent au syndicat, un administrateur propose d'envoyer une liste des impayés à tous les copropriétaires. Est-ce que nous avons le droit de procéder ainsi?

RÉPONSE :

Il faut commencer par s'interroger sur l'objectif que l'on veut atteindre en envoyant une liste d'impayés. Le syndicat veut percevoir les sommes qui lui sont dues. Puisqu'il s'agit de forcer la main des mauvais payeurs, on peut penser que ce motif est légitime. Cependant, on essaie de leur mettre de la pression en les soumettant au jugement des autres copropriétaires. Dans le meilleur des cas, cette attitude est maladroite, dans le pire, cela pourrait être diffamatoire. Il faut donc absolument éviter de se placer, soi-même et les copropriétaires concernés, dans cette situation. En cas de préjudice, les administrateurs pourraient faire face à des recours judiciaires.

Les administrateurs disposent d'une panoplie d'outils pour récupérer les charges communes dues par des copropriétaires, notamment l'hypothèque légale après 30 jours. Nous y avons consacré une chronique et vous pouvez vous y référer pour avoir plus d'informations (*Condoliation*, été 2019, p. 24).

UN ÉPINEUX PROBLÈME

Il ne faut donc pas transmettre des informations confidentielles au reste des copropriétaires, surtout lorsqu'elles pourraient avoir un caractère diffamatoire. Néanmoins, que faire si la loi oblige les administrateurs à diffuser ces informations?

Le projet de loi 16 a introduit l'obligation pour les administrateurs de transmettre une copie des résolutions et des procès-verbaux des décisions du conseil d'administration¹. Cette nouveauté peut être difficile à concilier avec leur devoir de confidentialité. Que se passe-t-il si le conseil décide de lever une hypothèque légale contre un copropriétaire qui n'a pas payé ses frais de condo? Transmettre une copie de la résolution du conseil qui autorise cette procédure publicise le nom de la personne qui a des frais de condo impayés.

Il n'existe pour l'instant pas de pratique établie pour contourner ce problème, la loi étant nouvelle. Nous vous proposons deux solutions possibles :

- La solution la plus simple consiste à mentionner le nom de la ou des personnes concernées. Comme il s'agit d'une procédure judiciaire qui sera publiée, cette information sera publique quoi qu'il en soit. De plus, le conseil d'administration ne demandera une hypothèque légale qu'après un délai prévu par la loi et d'autres démarches préalables pour tenter de récupérer les sommes dues. Le ou les copropriétaires concernés auront donc eu la chance de remédier à la situation avant que l'information ne circule dans la copropriété.
- Il est aussi possible d'indiquer au procès-verbal les initiales de la personne ou le numéro du lot cadastral pour donner une information précise et juste, mais éviter d'être explicite sur l'identité des personnes concernées. Dans une copropriété, ce stratagème ne cachera pas longtemps l'identité de la personne concernée.

Dans tous les cas, l'information pertinente pour les copropriétaires est de savoir que le conseil d'administration agit de manière diligente pour recouvrer les charges communes impayées. □

¹ Le nouvel article 1086.1 du *Code civil du Québec* prévoit que « le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution ». Il est entré en vigueur le 10 janvier 2020.



Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467

www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



CALENDRIER DES ACTIVITÉS HIVER-PRINTEMPS 2020

Speed-Condo : Nouvel administrateur, par où commencer?

Mercredi 26 février 2020 - 18 h 30-20 h 30

Montréal

20 \$ pour les membres

Responsabilités et obligations des administrateurs

Dimanche 1^{er} mars 2020 - 9 h

Québec

Gratuit pour les membres

Speed-Condo : Des travaux? Je m'en occupe!

Mercredi 11 mars 2020 - 18 h 30-20 h 30

Longueuil

20 \$ pour les membres

Atelier :

Rédaction d'un règlement d'immeuble

Samedi 21 mars 2020 - 9 h-12 h

Montréal

50 \$ + taxes pour les membres

Colloque :

La réforme de la copropriété

Samedi 28 mars 2020 - 9 h-16 h

Laval

115 \$ + taxes pour les membres

Webinaire :

Le registre de copropriété : obligations légales et outils de gestion

Mardi 31 mars 2020 - 18 h 30-19 h 45

En ligne

20 \$ pour les membres

ABC de l'administrateur

Samedi 4 avril 2020 - 9 h-16 h

Montréal

300 \$ + taxes pour les membres



**L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien...
Ça mange quoi en hiver?**

Samedi 4 avril 2020 - 9 h-13 h

Gatineau

Gratuit pour les membres

Speed-Condo :

Inspection de façades

Mardi 28 avril 2020 - 18 h 30-20 h 30

Laval

20 \$ pour les membres

Grande journée de la copropriété

Samedi 2 mai 2020 - 8 h 30

Québec

Tarif à déterminer

Colloque :

La réforme de la copropriété

Samedi 2 mai 2020 - 9 h-16 h

Longueuil

115 \$ + taxes pour les membres

Speed-Condo :

Nouvel administrateur, par où commencer?

Mercredi 6 mai 2020 - 18 h 30-20 h 30

Longueuil

20 \$ pour les membres

Webinaire :

Dégâts d'eau, qui paie quoi?

Mercredi 20 mai 2020 - 18 h 30-19 h 45

En ligne

20 \$ pour les membres

Deux colloques
du RGCQ Montréal
pour tout savoir sur la loi 16,
les samedis 28 mars à Laval et à Longueuil

La loi change, restez informé!

Consultez le programme complet

et inscrivez-vous sur notre site Internet :

<https://fr.rgcq.org/activite/colloque-reforme-assurance>.



Tél.: 514 334-4114

info@fitzback.ca

300-7407, rue Saint-Hubert, Montréal, QC. H2R 2N4

Attention aux condovirus!

MICHEL PARADIS, THERRIEN COUTURE JOLI-COEUR

Votre voisin copropriétaire vous croise un matin dans le stationnement de la copropriété. Il est de mauvaise humeur parce qu'il a entendu qu'encore cette année, les charges communes du syndicat vont augmenter. Il s'en prend alors aux administrateurs, qu'il qualifie d'amateurs, d'incompétents et de dépensiers. Il essaie de vous convaincre que c'est mieux ailleurs; sa belle-sœur vit dans un condo à Brossard qui existe depuis 30 ans et qui est si bien géré, qu'elle paie encore juste 95 \$ de charges par mois.

Vous partez pour vos courses, et vous revenez à la maison et vous croisez une autre voisine dans le stationnement et vous ne pouvez vous empêcher de lui répéter l'horrible nouvelle dont votre autre voisin vous a fait part le matin même : les charges communes vont encore augmenter parce que les administrateurs sont incompétents et croches. Justement, votre voisine renchérit en disant qu'elle a entendu que les administrateurs n'ont pas réussi à trouver de bons assureurs et que les primes et les franchises ont augmenté de façon considérable. « Les administrateurs parlent même d'engager des gestionnaires externes », « à nos frais », ajoute-t-elle. « C'est épouvantable ! » dites-vous alors tous les deux en même temps.

Une semaine plus tard, vous croisez un des administrateurs du syndicat dans le corridor; il vous apprend que lui et les autres membres

du conseil viennent de remettre leur démission. « Mais pourquoi donc ? » lui demandez-vous alors. L'administrateur explique alors que lui et ses collègues ont reçu des courriels et des téléphones des copropriétaires, qui les ont engueulés copieusement, depuis une semaine et même il vous apprend que les pneus de sa voiture ont été dégonflés... « Ils nous disent tous que c'est inacceptable que les charges doublent l'an prochain. Or il n'a jamais été question de doubler les charges... »

Tout cela n'est pas une fiction, mais bien la réalité du placotage malsain que l'on constate trop souvent dans les copropriétés, qui insidieusement, comme un virus, contamine les copropriétaires. Le vaccin : l'information. Autant les administrateurs doivent informer les copropriétaires de ce qu'ils font, autant les copropriétaires doivent respecter le travail des administrateurs et attendre de disposer des véritables informations avant de critiquer leur travail. De moins en moins de copropriétaires sont disposés à accepter de faire ce travail et malheureusement les syndicats sans administrateurs internes commencent à se multiplier. L'avenir de ce mode de propriété est en jeu. 

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



T 418 628-5544
F 418 628-6279

GROUPE VRSB
6780, 1^{RE} AVENUE, BUREAU 250
QUÉBEC (QUÉBEC) G1H 2W8

GROUPEVRSB.COM



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48

pmt roy

l'assurance
du courtier

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

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

Annie Gosselin

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

1 866 780-0808
pmtroy.com



TOITS



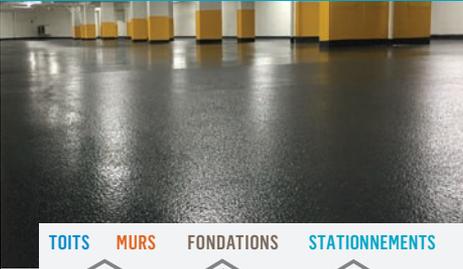
MURS



FONDACTIONS



STATIONNEMENTS



PONTS



AUTRES SPÉCIALITÉS



TOITS MURS FONDACTIONS STATIONNEMENTS PONTS AUTRES SPÉCIALITÉS



ÉTANCHÉITÉ



ISOLATION



VÉGÉTALISATION



INSONORISATION



COMPLÉMENTS

SOPREMA est une entreprise manufacturière d'envergure internationale qui se spécialise dans la fabrication de produits d'étanchéité, d'isolation, de végétalisation et d'insonorisation pour la construction et le génie civil.

SOPREMA.CA

1 877 MAMMOUTH



SOPREMA

EXPERTS DE L'INNOVATION AU SERVICE DES BÂTISSEURS

SOCIÉTÉ D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE DE L'OUTAOUAIS S.E.N.C.

Coût de reconstruction à neuf aux normes
Carnet de modèle d'unité de référence - condo

lepoutre@videotron.ca

Charles Lepoutre
Président
Évaluateur Agréé

819 665-5471



Gestion de Copropriété de la Capitale

Ghislaine Theriault
Présidente

201-2500 Boul. Jean-Perrin
Québec (QC) G2C 1X1
Téléphone: (418) 624-1991

info@gestiondelacapitale.com
www.gestiondelacapitale.com

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

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

www.toitures4s.com

Info RGCCQ



MARCHANDS DE RÊVES

Affirmer de nos jours que la publicité s'est immiscée et a envahi les moindres recoins de nos vies, c'est l'évidence même. Que ce soit sur les ondes d'une chaîne télévisuelle, en naviguant sur Internet, dans l'encadré d'une page de magazine ou sur un panneau-réclame en bordure d'une autoroute, les messages publicitaires, à travers leurs slogans racoleurs et leurs images provocantes, nourrissent nos fantasmes tout en nous faisant rêver à un monde meilleur. Difficile d'y échapper.

C'est précisément ce thème concernant notre rapport à l'image et ses conséquences néfastes (tel le surendettement) que l'auteur Guillaume Corbeil a brillamment exploité dans sa pièce *Unité modèle* présentée il y a quelques années au Centre du Théâtre d'Aujourd'hui. L'action se déroule - vous l'aurez peut-être deviné - dans un vaste et luxueux complexe d'immeubles en copropriété réparti sur plusieurs phases.

Les deux interprètes y jouent les rôles de représentants immobiliers du promoteur. L'originalité du scénario tient au fait que nos deux protagonistes, Sarah et Martin, incarnent aussi les rôles d'un jeune couple fictif résidant depuis peu dans ce complexe immobilier. Cette alternance entre, d'une part, les rôles de représentants immobiliers et, d'autre part, ceux du couple, est certes un défi pour les acteurs, mais un pur plaisir pour l'auditoire. Par exemple, lorsqu'ils revêtent leur costume de vendeur, les acteurs s'adressent à l'auditoire comme si nous étions des clients potentiels. Ne manquant pas d'audace, ils

nous proposent même de payer nos coûts de déménagement, les honoraires du notaire ainsi que nos frais de condo pendant un an. *Un bon deal*, s'il en est. Lorsqu'ils se métamorphosent en un couple idéal, nous avons droit à des échanges mielleux, lesquels au fil du temps deviennent de plus en plus corsés et révélateurs d'une relation plutôt tendue.

N'ayant pu assister à une prestation devant public, je me suis donc rabattu sur une version imprimée de la pièce que j'ai commandée auprès de mon libraire. Selon ma lecture sommaire du texte, l'auteur assimile le complexe immobilier à une représentation symbolique de la société, où chacune des phases correspond à une étape charnière dans la vie du couple. Lors de leur rencontre initiale, chacun demeure dans un immeuble de la première phase abritant des unités « célibataires » d'une superficie d'environ 50 m². Lorsqu'ils sont devenus un couple, ils ont emménagé dans une phase logeant des unités « conjugales » aux allures plus raffinées. Puis, lors de la naissance de leur premier enfant, ils se déplacent vers une unité « familiale » de la phase 7 dont l'aménagement est plus approprié à leur rôle de parents.

Il ne m'appartient pas dans cette tribune de commenter plus à fond les motivations personnelles de l'auteur ni les interrogations qu'évoque sa pièce. Nous avons tous nos opinions et nos points de vue sur ces questions par ailleurs fort complexes. Il n'en demeure pas moins que la vie en condo ne convient pas à tous. En effet, le régime hybride qu'impose la copropriété, où les droits individuels s'exercent dans un cadre collectif, fait en sorte que les relations entre copropriétaires sont plus fréquentes et les rapports plus familiaux. Ignorer cette règle fondamentale conduit inévitablement à des situations conflictuelles.

Cela dit et quoi qu'on en pense, la copropriété reste un mode d'habitation faisant partie intégrante de notre paysage urbain depuis des décennies. Comme tout phénomène sociétal, elle soulève aussi son lot de contradictions, sa part de défis et ses enjeux particuliers. ▣

Michel Mancini

Vice-président RGCCQ Outaouais

Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités.

La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre.

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

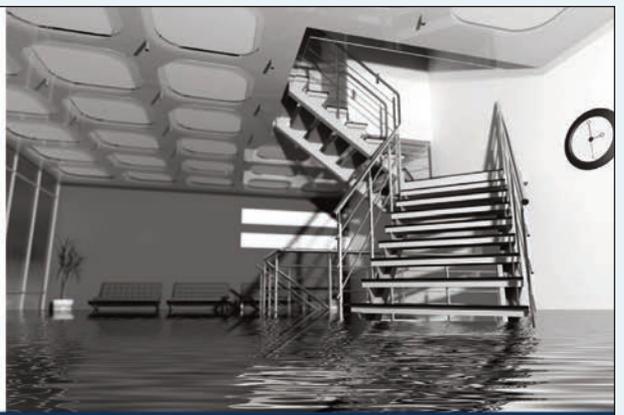
Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  



1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ



QUEL AVENIR POUR LES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ?

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La copropriété francophone
est en mouvance perpétuelle.

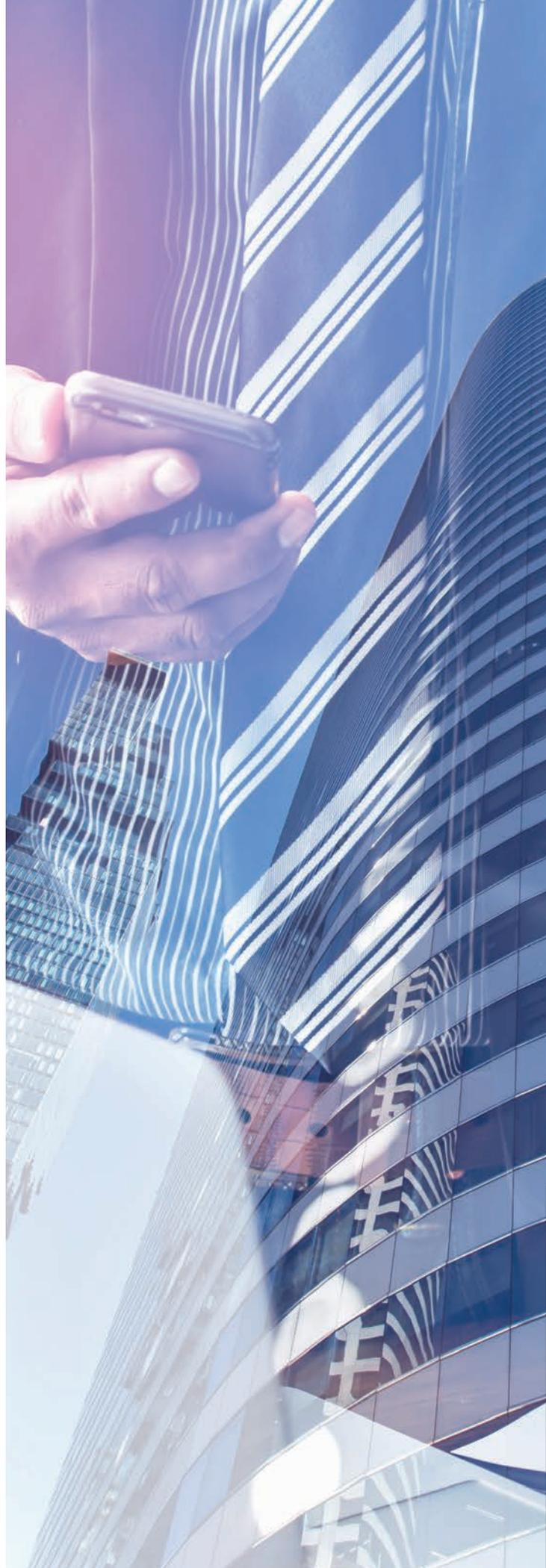
Plusieurs acteurs qui y travaillent l'observent dans le fin détail, notamment en France, au Québec et en Belgique, trois territoires engagés dans une réflexion permanente pour améliorer leurs pratiques. Et pour faire avancer les choses en ce domaine, divers événements sont créés, année après année, afin que les protagonistes puissent se réunir et débattre d'idées constructives.

Le dernier événement du genre a permis la présentation de *l'Observatoire pour les meilleures pratiques en gestion de copropriété au Québec*. Il avait lieu les 24, 25, 26 et 27 septembre dernier à Paris et Lille (en France), ainsi qu'à Bruxelles (en Belgique), où le RGCQ a envoyé une délégation faire le plein d'idées sur la gestion en copropriété.

DÉLÉGATION CRÉDIBLE

Une pléiade d'invités réputés était du voyage, dont Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), ainsi que sa vice-présidente exécutive, Claudie Tremblay. L'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, ainsi que Michael Chetboun, cofondateur de l'entreprise en gestion de copropriété Sequoia, ont également pris part à ce périple.

À l'instar de plusieurs juristes, l'OACIQ croit qu'il faut encadrer la charge des gestionnaires de copropriété. Mais Nadine Lindsay va encore plus loin, en proposant que l'organisme qu'elle préside soit désigné pour veiller à leurs bonnes pratiques. « Nous sommes convaincus qu'à titre de régulateur du courtage immobilier et hypothécaire, l'OACIQ détient l'expérience, l'expertise et la structure organisationnelle pour agir comme régulateur des gestionnaires de copropriété », affirmait-elle en commission parlementaire au regard du projet de loi 16, qui a été adopté le 5 décembre dernier. La réforme législative sur la copropriété est donc en marche.



RENCONTRE AVEC LA FNAIM ET L'UNIS

Ce pèlerinage en Europe a notamment permis d'aller rencontrer la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ainsi que l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), deux des plus grandes associations à évoluer dans leur secteur d'activité en France. La FNAIM est le premier syndicat regroupant des professionnels de l'immobilier dans ce pays, ainsi que dans toute l'Europe. Ses membres exercent un métier qui y est lié, c'est-à-dire en tant qu'agents immobiliers, administrateurs de biens ou syndics de copropriété. Des statistiques rapportent que ces mêmes syndics sont impliqués dans une transaction résidentielle sur trois en France. Et ceux qui sont membres de la FNAIM y gèrent plus de 60 % des copropriétés.

Pour sa part, l'UNIS regroupe, elle aussi, divers professionnels issus du domaine de l'immobilier. Elle cherche à obtenir la reconnaissance des métiers qui y sont associés, à savoir les gérants d'immeubles, les agents immobiliers et les syndics de copropriété.

ÉTHIQUE, MORALE ET PROBITÉ

Pendant ce bref séjour sur le vieux continent, le RGCCQ a également pu échanger avec les dirigeants du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI). Cet organisme veille au maintien et à la promotion des principes liés à la morale, à la probité et aux compétences nécessaires pour assumer les charges relatives aux professionnels de l'immobilier, dont les syndics de copropriété font partie.

La délégation québécoise a ensuite déjeuné avec le professeur Hugues Périnet-Marquet, président du CNTGI. Ce juriste est reconnu, en France, comme une sommité dans le domaine du droit de la copropriété. Figurait également au programme une réunion à l'École supérieure des professions immobilières (ESPI), ainsi qu'une visite dans les bureaux du Groupe Sergic (à Lille). Joueur français d'envergure dans le secteur de l'immobilier, Groupe Sergic offre entre autres des services en gestion de copropriété. Son directeur général, Étienne Dequirez, a exposé les principes de saine gestion des copropriétés françaises.

Les avocates Laurence Campisciano et Laurence de Montauzan, du cabinet Dupichot Lagarde Bothorel & Associés (DLBA), ont collaboré à la planification, à la programmation et à l'animation de l'*Observatoire pour des meilleures pratiques en gestion de copropriété au Québec*. Sans oublier les interventions de l'avocat James Dupichot, associé du cabinet, lequel a entre autres développé une expertise en litige et en pratique contentieuse, ainsi que dans le domaine du conseil juridique, notamment en droit immobilier.

UNE JOURNÉE À BRUXELLES

Au terme de ces trois journées passées en France, la délégation québécoise s'est déplacée à Bruxelles, afin d'y rencontrer les représentants du Conseil national de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), qui encadrent la charge des syndics de copropriété dans ce pays. Elle s'est ensuite rendue à l'EFP, un organisme qui propose des formations en alternance pme en Région bruxelloise, afin d'encourager les jeunes et les moins jeunes à développer des aptitudes entrepreneuriales.

Pendant cette dernière journée consacrée aux gestionnaires de copropriété, Yves Joli-Coeur et Jean-Pierre Lannoy, expert judiciaire en copropriété et syndic provisoire et judiciaire en Belgique, ont animé un colloque inspiré du livre *Copropriété en difficulté constats et solutions France/Québec/Belgique*. Ils en sont les coauteurs en compagnie d'Olivier J. Brane, un avocat français réputé en droit de la copropriété dans son pays.



OUVRAGE PHARE

Cet ouvrage expose la situation des copropriétés délabrées à l'extrême dans ces trois territoires, par le fait « d'une rupture de fonctionnement nuisible à la préservation des immeubles ». Pour contrer ce problème, la France cherche à améliorer la gestion des copropriétés sur son territoire. Du côté belge, les autorités professionnelles le métier de syndic. Quant au Québec, son législateur misera vraisemblablement sur les études du fonds de prévoyance, en vertu du projet de loi 16, qui devrait les rendre obligatoires. En résumé, ce livre propose des pistes de réflexion pour prévenir le phénomène des copropriétés en difficulté. Toutes ces pistes s'alignent sur un même parallèle.

COPROPRIÉTÉ MODÈLE ET EXEMPLAIRE

Rappelons qu'en matière d'échange sur la copropriété dans la francophonie, Jean-Pierre Lannoy est un de ceux qui se sont montrés très actifs, dès 2013, lorsqu'il a créé Village Copropriété, amorçant ainsi une réflexion sur ce que devrait être une copropriété modèle et exemplaire.

Vinciane Hervers, responsable du pôle services à l'EFP, estime que les échanges avec cette délégation québécoise ont été extrêmement productifs. « L'objectif de tisser des liens avec le Canada est atteint. Nous en retirons chacun plein de bonnes choses », a-t-elle dit à l'issue de cette journée. Les représentants québécois pourraient en dire autant! 

La charge qui incombe aux gestionnaires de copropriété n'est toujours pas encadrée par un ordre professionnel.

À QUAND LA PROFESSIONNALISATION DES GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ?

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le projet de loi 16, adopté en décembre dernier, n'a pas prévu de déréglementer la profession. Toutefois, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, compte mener une réflexion sur le sujet.

LE SYSTÈME PROFESSIONNEL REVISITÉ

Ce processus vers la professionnalisation est long, mais pour plusieurs observateurs, il s'explique : le système professionnel québécois a été mis en place dans les années 1970. « Quarante ans plus tard, une importante remise en question a interpellé le milieu », rappelle Jacques Cusson, président de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec. Le projet de loi 98, qui a été adopté en juin 2017 pour devenir la loi 11, voulait modifier « diverses lois concernant principalement l'admission aux professions et la gouvernance du système professionnel ». Elle sera complétée en 2021.

La loi 11 a priorisé plusieurs dossiers, dont l'inspection professionnelle, la reconnaissance des acquis et les considérations liées à l'éthique. « Une fois que sa mise en application sera achevée, les choses reviendront à la normale, si bien qu'en ce qui concerne la professionnalisation des gestionnaires de copropriété, les chances d'obtenir une écoute active seront beaucoup plus propices », pense Jacques Cusson. L'Ordre des Adm.A. milite, depuis 2012, afin que les gestionnaires de copropriété

rejoignent ses rangs. Des démarches ont été entreprises en ce sens avec l'Office des professions. Pour l'instant, cette demande est toujours à l'étude. Mais une question se pose : pourquoi être membre d'un ordre, alors que la gestion de copropriété n'est pas un acte réservé en soi?

ENCADREMENT

Il existe deux types d'ordres professionnels au Québec : ceux qui gèrent des actes réservés, notamment dans le domaine du droit et de la médecine, et ceux qui gèrent des titres réservés. « Ces derniers regroupent des personnes qui ont choisi d'être encadrées sur le plan professionnel, comme s'il s'agissait d'un acte réservé », précise Jacques Cusson. Autre question : est-ce que les gestionnaires de copropriété devraient faire partie d'un seul ordre? « Si le ministère de la Justice estime que non, nous n'y voyons pas d'objections », ajoute-t-il. En toute fin, ce qui importe, c'est que tous soient adéquatement encadrés.

N'empêche, les avantages d'opter pour un professionnel reconnu sont multiples. En plus d'avoir la tranquillité d'esprit, par le fait d'un code de déontologie auquel ils sont soumis, les gestionnaires doivent détenir une assurance professionnelle obligatoire. Chacun d'eux est également tenu de suivre un certain nombre d'heures en formation continue, à l'intérieur d'une période prédéterminée. Cela dit, plusieurs gestionnaires non membres d'un ordre professionnel répondent à ces critères.

FIDÉICOMMIS

Par ailleurs, advenant qu'un administrateur agréé détienne des sommes d'argent qui lui ont été remises par autrui, en l'occurrence un syndicat,



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

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

info@gdaec.ca
www.gdaec.ca



elles doivent être déposées dans un compte en fidéicommis. Il pourrait notamment s'agir d'indemnités d'assurance dont le montant est important, ou d'une somme destinée à réaliser des travaux majeurs qui seraient payés progressivement. L'intégralité des intérêts générés par ces dépôts permet le financement d'un fonds d'indemnisation, pour couvrir des dommages qui seraient causés à un tiers.

Requérir les services d'un gestionnaire de copropriété nécessite, pour un syndicat, d'analyser plusieurs candidatures. Ceux qui sont membres d'un ordre professionnel, ou à tout le moins détiennent une assurance responsabilité professionnelle, devraient avoir une longueur d'avance sur les autres. Il ne faut pas se gêner, non plus, pour obtenir des références auprès de gens qui ont travaillé avec eux. Cela réduira, de beaucoup, les risques qu'un gestionnaire de copropriété ne soit pas à la hauteur des attentes. Ainsi, le candidat choisi devrait être apte à bien servir les intérêts d'un syndicat de copropriétaires. □

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec compte plus de 1 500 membres. Outre les administrateurs agréés, il accueille également dans ses rangs les gestionnaires de copropriété (environ 80 qui n'ont toujours pas de titre reconnu par l'Office des professions), les planificateurs financiers et les conseillers en management certifiés (CMC).



ÉTANCHÉITÉ

MEMBRANE BÉTON ET BRIQUE DRAIN FRANÇAIS

- Réparation de fissures
- Membrane d'étanchéité
- Imperméabilisation
- Drain français
- Inspection du drain français par caméra
- Excavation
- Terrassement
- Calfeutrage professionnel

etancheitetotale@hotmail.com
www.etancheitetotale.ca
RBQ : 5608-5160



ÉTANCHÉITÉ
TOTALE

514 212-8121
450 692-2394



Fissure Étanchéité Totale



DOSSIER LES ORDRES PROFESSIONNELS

PRINCIPALE MISSION : LA PROTECTION DU PUBLIC

Le Québec compte 46 ordres professionnels regroupant 55 professions, dont la mission consiste à protéger le public. Ils ont été créés conformément à une loi-cadre appelée Code des professions, qui a été sanctionnée en 1973 par le législateur.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Pour qu'un ordre puisse accomplir son travail adéquatement, il doit intervenir sur plusieurs fronts, par exemple en contrôlant la compétence et l'intégrité de ses membres, en surveillant l'exercice d'une profession, en favorisant son développement et en gérant le processus disciplinaire.

Les quelque 395 000 professionnels qui sont membres d'un ordre, au Québec, sont soumis à un code de déontologie. Au besoin, ce code peut être appliqué par un syndicat et

un conseil de discipline. Ces derniers pourraient recommander qu'un membre suive un stage ou une formation de perfectionnement, voire que soit limité ou suspendu son droit d'exercice.

CHAPEAUTÉ PAR L'OFFICE DES PROFESSIONS

Chaque ordre est constitué d'une administration autonome chapeauté par l'Office des professions, lequel est lui aussi autonome, mais relève directement du ministre de la



COMPOSITION DU SYSTÈME PROFESSIONNEL AU QUÉBEC :

- L'Assemblée nationale;
- Le gouvernement du Québec
(Conseil des ministres);
- L'Office des professions du Québec;
- Le Conseil interprofessionnel du Québec;
- Les 46 ordres professionnels.

Justice, qui est responsable de l'application des lois professionnelles. L'Office a été créé en 1973 par le Code des professions, qui définit son mandat. S'ajoute à cet organigramme le Conseil interprofessionnel du Québec (CIQ), également mis en place par le gouvernement du Québec.

Le CIQ se veut la voix collective des ordres sur des dossiers d'intérêt commun. En tant que regroupement des ordres professionnels québécois, son mandat consiste, principalement, à agir comme organisme-conseil auprès de l'autorité publique. En outre, le CIQ cible la promotion et la valorisation du système professionnel, en fonction des valeurs qui rassemblent les ordres et selon l'intérêt public. Le CIQ est entre autres consulté sur les projets ou règlements touchant le système professionnel, les prévisions budgétaires et certaines nominations des dirigeants de l'Office. Ces consultations ont également trait à la constitution d'un nouvel ordre, ou à l'intégration d'un groupe de professionnels à un ordre existant.

PROTECTION DU PUBLIC

Dans sa mission d'assurer la protection du public, l'Office peut exiger qu'un ordre professionnel apporte des mesures correctrices, fasse les suivis adéquats et se soumette à toute autre mesure, par exemple en matière de surveillance et d'accompagnement. De-

puis juin 2017, l'Office peut aussi mener ses propres enquêtes.

Le Code des professions précise la liste des règlements que chaque ordre professionnel doit adopter. Ces règlements touchent les assemblées générales, l'assurance responsabilité, l'inspection professionnelle, les élections, la formation, les stages, les cours de perfectionnement et la tenue de dossiers. Tous doivent être analysés et approuvés par l'Office, qui doit en suivre l'évolution et en surveiller l'application. Au total, l'Office gère un corpus contenant plus de 800 règlements.

Au final, l'Office, les 46 ordres et le CIQ travaillent au renforcement de la confiance du public à l'égard du système professionnel et de ses institutions. □

L'Assemblée nationale confie au ministre de la Justice les fonctions de ministre responsable de l'application des lois professionnelles. L'Office des professions du Québec relève de l'autorité du ministre.

Cet article est inspiré d'informations glanées à l'Office des professions et au Conseil interprofessionnel du Québec.

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

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Cabinet en assurance de dommages

514 916-3148

1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com



Affilié à :



La Capitale

Assurances générales

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

GROUPE BOILY

85 Boulevard Crémazie Ouest
Montréal, QC / H2N 1L3
514. 388. 4228



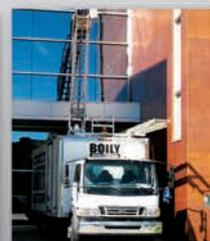
estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)
- Traitement biologique contre les araignées et autres insectes



boilyentretienimmeubles.com

lavagepression.com

Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



Déneigement
Le déneigement est disponible dans certains secteurs seulement

Entretien paysager



nettoyage-de-tapis.ca

Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

Pour vos nettoyages de tapis et meubles rembourrés offrant une performance unique avec VAPEUR DE 250 DEGRÉS

Nettoyage de tapis



PLEINS FEUX SUR LES PROFESSIONNELS DE LA COPROPRIÉTÉ



PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les ordres professionnels utiles à la copropriété sont nombreux.

Ceux qui en sont membres et travaillent dans ce domaine contribuent à son mieux-être. avocats, évaluateurs agréés, architectes, ingénieurs, administrateurs agréés, comptables professionnels agréés et technologues professionnels y jouent tous un rôle de premier plan. Par conséquent, tous ceux qui travaillent de près ou de loin en copropriété ont intérêt à en mesurer la portée, si ce n'est déjà fait.

Le notaire

En tant qu'officier public reconnu par l'État, le notaire veille à la validité des titres de propriété et des actes de vente. Il est tenu à l'impartialité et se doit de conseiller toutes les parties à un acte, tant l'acheteur que le vendeur.

Le notaire a une fonction très importante en copropriété, à plus forte raison s'il s'agit d'un immeuble neuf ou converti. Il doit notamment examiner les titres de propriété, préparer les financements hypothécaires et recevoir les actes d'acquisition d'un immeuble.

Par ailleurs, le notaire est bien souvent appelé à préparer les actes de vente, à rédiger les offres d'achat ou les contrats préliminaires, mais également à prendre en charge le volet juridique d'une note d'information. Il rédige aussi les déclarations de copropriété, qui doivent être notariées. Des copies authentiques seront ensuite distribuées aux copropriétaires de première génération, moyennant rétribution.

CONSEILS JURIDIQUES ET IMMATRICULATION

Ce professionnel peut également agir comme conseiller juridique auprès des copropriétaires vendeurs, mais aussi accompagner d'éventuels acheteurs pendant l'étape liée aux vérifications diligentes. Cet exercice consiste à examiner les différents documents remis par le vendeur et le syndicat.

COMPTE EN FIDÉICOMMIS

L'argent destiné à payer le prix de vente d'une propriété est confié au notaire. Ce dernier devra le déposer dans un compte en fidéicomis. Mais avant même qu'un acte de vente puisse être signé, le notaire doit s'assurer que les titres de propriété du vendeur sont exempts de charges, par exemple au regard des impôts fonciers et des charges communes (frais de condo). Selon les circonstances, ce professionnel peut être mandaté par le vendeur et l'acheteur engagés dans une même transaction.

Selon Condolegal.com, lors d'une transaction en copropriété, le notaire doit examiner la « chaîne de titres » d'une propriété. En pareille circonstance, son rôle se décline en cinq étapes :

- Étudier le contrat préliminaire ou l'offre d'achat, selon le cas ;
- Faire un examen de la déclaration de copropriété ;
- Analyser certains documents relatifs à l'immeuble et au syndicat ;
- Rédiger l'acte de vente ;
- Recevoir l'acte de vente.

ACTES RÉSERVÉS AU NOTAIRE EN COPROPRIÉTÉ :

Recevoir, préparer et rédiger une déclaration de copropriété, ainsi que les amendements qui doivent y être apportés dans l'Acte constitutif et dans l'État descriptif des fractions.

L'avocat

Tout comme le notaire, l'avocat en droit de la copropriété est appelé à intervenir dans un cadre juridique complexe. Ce concept d'habitation collective représente un monde en soi, si bien que plusieurs juristes qui y travaillent ont développé un ou plusieurs champs d'expertise (ex. : troubles de voisinage et assemblées de copropriétaires). Par conséquent, les administrateurs et les copropriétaires empêtrés dans une situation litigieuse peuvent s'en remettre à lui, afin d'explorer des pistes de solutions dans un créneau qu'il maîtrise. Un avocat en droit de la copropriété peut également prévenir des situations potentiellement litigieuses, désamorcer une crise entre copropriétaires, intervenir en tant que médiateur ou arbitre.

Contrairement à ce que plusieurs personnes pourraient penser, l'avocat en droit de la copropriété agit, davantage, comme conseiller juridique qu'en tant que plaideur à la cour. Les syndicats de copropriétaires en quête d'une information pertinente sur le plan légal sont nombreux. Une majorité de copropriétaires connaissent mal, voire pas du tout leurs droits et obligations en ce domaine, plus particulièrement les administrateurs.

LA MÉDIATION

Administrer et gérer une copropriété n'est pas une tâche facile. Plusieurs administrateurs de copropriété consultent un avocat, notamment pour tenir une assemblée générale de copropriétaires, rédiger des procès-verbaux, percevoir les charges communes et souscrire une assurance. Mais ce juriste peut faire encore plus, par exemple jouer les médiateurs lors d'un litige, à la condition qu'il soit formé pour ce faire. La médiation comporte moult avantages, puisqu'elle contribue, entre autres, au maintien de bonnes relations entre voisins et au désengorgement des tribunaux.

Advenant qu'une médiation ne donne pas les résultats escomptés, les parties pourront opter pour l'arbitrage, une autre approche privilégiée pour résoudre un différend. Un ou plusieurs avocats nommés comme arbitre peuvent intervenir et rendre une décision – comme un juge le ferait – qui serait conforme aux règles de droit. S'il y a lieu, il rendra une décision conforme aux règles de droit. À la différence de la médiation, sauf exception, la décision rendue lors d'un processus d'arbitrage est finale et sans appel.

Dans certaines circonstances, un arbitre peut également tenter une conciliation en misant sur une approche constructive. Il le fera si les parties impliquées le lui demandent et que les circonstances s'y prêtent. L'objectif : qu'elles parviennent elles-mêmes à résoudre leur conflit. Mais si cette conciliation échoue, l'arbitre reprendra le processus d'arbitrage, à la condition que toutes les parties y consentent expressément.

ACTES RÉSERVÉS À L'AVOCAT :

Envoyer une mise en demeure, exercer un recours judiciaire, sauf s'il s'agit d'une poursuite intentée à la Cour du Québec – Division des petites créances. L'avocat est également le seul professionnel à pouvoir représenter des personnes morales devant les tribunaux, en l'occurrence un syndicat de copropriétaires.



SNGC
Gestion de copropriétés

*Professionalisme
et compétence*

Suzie Paquette
514 946-8813

Nathalie Lavigne
514 432-1980

sngcenr@gmail.com

Nous sommes spécialisées en gestion de copropriétés
NOTRE EXPERTISE DIVERSIFIÉE NOUS PERMET DE VOUS OFFRIR UN SERVICE DE GESTION PERSONNALISÉ COMPLET

L'évaluateur agréé

L'évaluateur agréé (EA) donne une opinion impartiale concernant la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier. Sa démarche repose sur une analyse méthodique du marché, afin d'ensuite tirer des conclusions objectives. Selon l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec : « Il doit pouvoir rassembler tous les éléments nécessaires à l'évaluation de ce bien, compiler ses observations et ses données, générer un rapport pour son client et rencontrer divers intervenants. »

Le rôle d'un EA peut prendre plusieurs formes en copropriété. Il peut notamment être mandaté par un syndicat de copropriétaires, qui voudra connaître la valeur de reconstruction de son immeuble, afin que celui-ci puisse bénéficier d'une couverture d'assurance adéquate. Les services d'un EA pourraient aussi être requis par une institution financière prêteuse, ou par celui qui a contracté un prêt hypothécaire, en vue d'établir la valeur d'un bien qui fait office de garantie hypothécaire (pour un prêteur). Cette valeur permettra d'établir le financement adéquat dans le cadre d'un projet en copropriété, de l'achat d'un condo ou du financement des travaux qui en découleront.

LA LOI 141

La loi 141 sur l'assurance en copropriété changera la donne pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, car elle réservera à ses membres la tâche (exclusive) d'évaluer la valeur de reconstruction des immeubles détenus en copropriété divise. Cette mesure sera éventuellement adoptée par règlement du gouvernement, en vertu d'un projet de règlement annoncé le 17 juillet 2019. Celui-ci est issu du projet de loi 141.

L'article 3 de ce projet de règlement, qui concerne cette valeur de reconstruction, fait consensus au RGCQ. On s'interroge, néanmoins, sur le nombre d'évaluateurs en activité dans cette province. « Est-ce qu'ils seront assez nombreux pour répondre à la demande? Pour éviter un goulot d'étranglement et une augmentation des tarifs, qui ne profiteront pas aux syndicats de copropriétaires », se demande le RGCQ? Ce dernier propose une mesure transitoire, afin que cette obligation entre en vigueur sur une période qui s'échelonne sur cinq ans.

L'article 3 devrait aussi être réévalué périodiquement. On s'assurerait, ainsi, d'un nombre d'évaluateurs suffisant pour répondre aux besoins

des syndicats de copropriétaires. Si jamais les professionnels d'autres ordres devaient éventuellement être mis à contribution, il leur faudrait, croit-on, détenir eux aussi une assurance pour erreurs et omissions. Rappelons que la valeur de reconstruction d'une copropriété peut être mise à jour, à la condition qu'elle soit faite moins de cinq ans après l'étude initiale. Cet exercice sera moins onéreux qu'une évaluation complète.

Mais selon des sources bien au fait du dossier, il y aurait suffisamment d'évaluateurs sur le marché à l'heure actuelle. D'autant plus que parmi ceux qui ne sont pas agréés, plusieurs iraient fort probablement chercher ce titre pour combler d'éventuels besoins en copropriété.

ACTES RÉSERVÉS À L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ :

Formuler une opinion objective sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée. Les évaluateurs agréés devraient, éventuellement, être désignés pour évaluer la valeur de reconstruction des immeubles détenus en copropriété divise.

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

OBTENEZ

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

ET LA PAIX D'ESPRIT !

RD3C INC
514-554-3222
rd3c.com

spe VALEUR ASSURABLE
1-800-227-5257
spevalueurassurable.com

L'architecte

ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC

La loi confère à l'architecte le mandat de produire des plans et devis, que ce soit notamment pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice abritant plus de quatre logements.

Plusieurs acheteurs d'une fraction détenue en copropriété divise s'imaginent, à tort, qu'un architecte surveille systématiquement tous les chantiers résidentiels. Or, ce n'est que rarement le cas. « Bien des entrepreneurs construisent un bâtiment en suivant les plans de l'architecte, sans pour autant lui donner un mandat de surveillance des travaux, qu'elle soit permanente ou sporadique », explique l'architecte Georges Fallah, qui a développé une grande expertise en façade de bâtiments. Il faut savoir que généralement, la surveillance des travaux dans le domaine du bâtiment n'est pas obligatoire au Québec.

En outre, bon nombre de consommateurs croient que cette surveillance est toujours assurée par un architecte, en collaboration avec la ville ou la municipalité concernée. « Ils devraient donc s'informer adéquatement à ce sujet », prévient Georges Fallah. Advenant qu'un entrepreneur ne respecte pas l'intégralité des plans et devis, pendant les travaux de construction, le bâtiment qu'il construit pourrait être affecté par des vices de construction. Cela dit, un immeuble peut aussi être grevé par des vices de conception.

LIÉ PAR UN CONTRAT

Habituellement, l'éventuel propriétaire d'un bâtiment est le client du promoteur. Mais en copropriété divise, bien souvent, les choses se passent autrement. Il faut savoir qu'en règle générale, les promoteurs et les entrepreneurs sont les clients d'un architecte, et non les copropriétaires. Les syndicats de copropriétaires n'ont donc aucun lien contractuel avec l'architecte. Par conséquent, ce dernier n'assume aucune obligation à leur égard.

En revanche, le nouvel article 1083.1 du projet de loi 16, entré en vigueur le 10 janvier 2020, crée une nouvelle obligation pour les architectes et les ingénieurs. Il stipule que « Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande. »

Cela dit, « Un syndicat de copropriétaires ne peut pas, systématiquement, obtenir les plans de son bâtiment d'un entrepreneur. Quant aux devis, ils sont disponibles une fois sur mille », déplore Georges Fallah. Pourtant, les devis sont très importants, car ils fournissent les spécifications quant aux composants à utiliser pour construire un immeuble, par exemple au regard des portes et des fenêtres, qui doivent offrir un certain niveau de performance. Si les produits mentionnés ne sont pas utilisés, ou que ceux choisis n'ont pas de propriétés équivalentes, l'entrepreneur se trouve à déroger des spécifications dictées par un architecte.

CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ

Les architectes et les ingénieurs sont autorisés à procéder aux inspections des façades d'immeubles assujetties au chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS). Ils représentent donc de précieux alliés, en vue d'obtenir des réponses à savoir si un immeuble est sécuritaire, que ce soit pour leurs occupants ou ceux qui circulent à proximité.

Le premier volet du CBCS s'intéresse aux façades d'immeubles comptant cinq étages (hors sol) et plus. Tous doivent désormais faire l'objet d'une vérification (tous les cinq ans) et d'un entretien périodique. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) impose notamment la tenue d'un registre, au sein duquel certaines informations capitales doivent apparaître, comme une description des réparations réalisées, le cas échéant, les modifications ou les entretiens effectués sur les façades, ainsi que les rapports de vérification qui s'y rattachent.

L'INSPECTION PRÉACHAT

L'inspection préachat n'est pas obligatoire, mais elle est fortement suggérée. Dans une optique visant une meilleure protection du public, l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et l'Ordre des technologues professionnels du Québec ont fait consensus, en vue d'établir un canevas d'inspection des bâtiments. Deux ans plus tard, soit en 2008, ils ont commencé à appliquer des standards communs en cette matière, résume le site preachat.org.

ACTES RÉSERVÉS À L'ARCHITECTE :

L'architecte partage, avec l'ingénieur, l'acte d'inspection des façades dans le cadre du CBCS. Dans plusieurs situations, il sera aussi le seul à pouvoir réaliser des plans et devis.

G.A.P.I.

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe du
Bâtiment

5981, chemin Forest
Terrebonne, Québec
J7M 1M5
Tél: (514) 946 8807
Fax: (450) 478 4932

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

COSIGMA
Une filiale de SIMCO Technologies

INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

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

spe
VALEUR ASSURABLE

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

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

Toitures PME inc.

Résidentiel / Commercial / Industriel
450 430-3663 | 1 877 304-3660 | www.toiturespme.com

La solution entièrement autonome,
automatisée et connectée
contre les dégâts d'eau.

LA SOLUTION

WATER PROTEC

1 833 487-7997
water-protec.com

**LE SYSTÈME INTELLIGENT
COUPE L'ALIMENTATION PRINCIPALE
EN EAU POTABLE D'UNE PROPRIÉTÉ
DÈS QUE LA PRÉSENCE
D'EAU EST DÉTECTÉE.**

PREVDEQ
ASSOCIATION AMÉRICAINE DES SOCIÉTÉS D'EAU

Water Protec est reconnu par la majorité des assureurs.

L'ingénieur

ORDRE DES INGÉNIEURS DU QUÉBEC

L'expertise d'un ingénieur est nécessaire à diverses fins. En copropriété, elle peut être requise pour faire l'inspection des parties communes, l'inspection préachat et celle relative aux éléments structuraux d'un bâtiment, ainsi que ses composantes liées aux systèmes mécaniques et électriques.

Ces systèmes pourraient devoir faire l'objet de travaux majeurs, afin d'assurer la conservation des immeubles détenus en copropriété divise. Si tel est le cas, il faudra bien souvent recourir aux services d'un ingénieur. Des sous-traitants (ex. : entrepreneurs et inspecteurs en bâtiment) peuvent intervenir jusqu'à un certain point, mais ils doivent savoir quand passer le flambeau à un professionnel du bâtiment. « Malheureusement, certains d'entre eux ne savent pas tracer les limites et outrepassent leurs compétences. Ils proposent des solutions improvisées, afin de résoudre un problème structural ou d'ordre mécanique. Et attention : leurs recommandations pourraient être inadéquates », nous dit Hubert St-Pierre, ingénieur chez St-Pierre et Associés.

Un des cas de figure pour illustrer cette situation touche les systèmes d'alarme incendie, qui interpellent parfois l'expertise d'ingénieurs en

électricité. Ces derniers sont au fait des normes et des systèmes à installer, en fonction de la réglementation en vigueur.

Depuis la mise en application du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), en mars 2013, chaque unité doit être munie d'une cloche d'alarme reliée à un panneau central. Les syndicats qui avaient déjà ce panneau devront peut-être le faire remplacer par un autre, qui sera conçu pour gérer ces cloches. Il se pourrait, aussi, qu'un système soit maintenu en place, mais qu'il nécessite certaines modifications. « Quelle que soit l'option retenue, un ingénieur pourra guider adéquatement les administrateurs et le gestionnaire d'une copropriété, afin que le nouveau système préconisé réponde aux normes exigées », indique Hubert St-Pierre.

LES DALLES DE STATIONNEMENT HORS SOL

Par ailleurs, l'intervention d'un ingénieur pourrait également être requise pour inspecter les façades d'un bâtiment, toujours dans le cadre du CBCS. Et en ce qui a trait aux inspections des dalles de stationnement hors sol, cet acte est réservé en exclusivité à ce professionnel.

Les syndicats de copropriétaires concernés doivent compiler différentes informations au sein d'un registre. À titre d'exemple, une copie (si disponible) des plans du stationnement tel que construit, sans compter les photographies, documents et renseignements techniques relatifs aux modifications qui y ont été apportées. Il faut également inclure à ce registre une description des réparations ou des modifications effectuées dans le stationnement, sans oublier les rapports de vérification approfondis, qui sont exigés tous les cinq ans.

Le propriétaire (en l'occurrence un syndicat de copropriétaires) du stationnement doit procéder à son inspection visuelle une fois l'an. Ses observations devront être consignées dans une fiche de vérification, laquelle inclura des photographies datées. Cet exercice peut être fait au moyen de la Fiche de vérification annuelle des parcs de stationnement, disponible sur le portail web de la RBQ (rbq.gouv.qc.ca).

ACTES RÉSERVÉS À L'INGÉNIEUR :

Tout comme l'architecte, l'ingénieur est habilité à procéder aux inspections de façades prescrites par le CBCS. Il est aussi le seul à intervenir en ce qui a trait aux dalles de stationnement hors-sol. Pour certains types de travaux, l'ingénieur est le seul autorisé à réaliser des plans et devis

David Ménassé, Adm.A
Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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

L'administrateur agréé (Adm.A)

L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des Adm.A.) compte des gestionnaires de copropriété parmi ses membres. Le président du CA du RGCQ Montréal et provincial, Jan Towarnicki (Adm.A.), est un de ceux-là. Gestionnaire chez Autogestion Verrières I à V depuis bientôt 30 ans, il estime que la partie importante du titre concerne justement la gestion. « Nous sommes des administrateurs, comme notre appellation l'indique », dit-il.

Ses bonnes performances sont tributaires d'une formation continue obligatoire, à laquelle les membres de tous les ordres professionnels sont d'ailleurs soumis. « Cette obligation exige une rigueur, car comme on ne peut pas reporter une formation, nos connaissances sont constamment mises à jour », souligne-t-il.

GESTIONNAIRES (ADM.A.)

Idéalement, tout syndicat de copropriétaires devrait privilégier un gestionnaire membre de l'Ordre des ADMA. Leur nombre est cependant limité, mais qu'à cela ne tienne, il s'en trouve plusieurs à exceller dans la gestion de copropriété, même s'ils n'ont aucun titre. S'ils ne sont pas membres d'un ordre professionnel, certains d'entre eux ont néanmoins suivi une formation spécialisée en gestion de copropriété, que ce soit à l'École des sciences de la gestion (ESG UQAM) ou au cégep de Saint-Laurent.

Toutefois, Jan Towarnicki est d'avis que la professionnalisation des gestionnaires de copropriété n'en demeure pas moins essentielle. Le projet de loi 16 n'a rien prévu à ce sujet, ce qui est regrettable à son avis. Mais selon toute vraisemblance, un groupe de travail devrait être mis sur pied par le gouvernement, afin de régler cette question une fois pour toutes.

ENCADRER LES GESTIONNAIRES

« Je milite depuis longtemps pour que cette charge soit encadrée. Il faut savoir qu'au cours des 20 dernières années, la gestion des copropriétés s'est extrêmement complexifiée.



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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

L'administrateur agréé (Adm.A)

Les bâtiments sont plus sophistiqués, notamment au regard des performances énergétiques, sans compter l'avènement des copropriétés par phases, qui sont compliquées.

« On ne peut pas confier un bâtiment valant des dizaines de millions de dollars à n'importe qui. Ironiquement, il faut des cartes de compétence pour passer le balai sur un chantier de construction, alors qu'un parfait incompetent peut se proclamer gestionnaire de copropriété du jour au lendemain », déplore-t-il. Tôt ou tard, il faudra s'attaquer à ce problème, afin que les copropriétaires soient mieux protégés

ACTES RÉSERVÉS À L'ADMINISTRATEUR AGRÉÉ (ADM.A.) :

Nul besoin d'avoir le titre d'Adm. A. pour agir comme administrateur ou gestionnaire. Mais pour l'afficher, il faut obligatoirement être membre de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec. L'Ordre des Adm.A. est un ordre professionnel à titre réservé, mais sans acte réservé.



**AGRÉÉE
RGCQ
FONDS DE
PRÉVOYANCE**



NIVOEX
Expert en bâtiment

Jessica B. Galarneau
Chargée de projets — Inspectrice

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

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



**EURÉKA
CONDO**

**L'autogestion
en Action**

Michel Masse
514 703-6862
massem1@me.com

609-7333 Pierre-Corneille, Montréal, Québec H1M 3N9



GESTION B2

Au service de votre copropriété
gestionb2.com | 514.773.4559



GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

**NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE**

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



ORDRE DES
ADMINISTRATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC



MEMBRE
RGCQ

HÉLÈNE WOODS *MBA*
Associée principale
(514) 616-6226

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

**Réfection d'enveloppe
de bâtiment**

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

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

PLANI Condo

Logiciel de production de
FONDS DE PRÉVOYANCE

Élaboré à partir du standard « Uniformat II »
Plani-Condo est un outil web indispensable pour
la gestion de l'actif des copropriétés

(514) 759-8517

www.plani-condo.com

INSPEX
SOLUTIONS INC.



INSPECTION ET EXPERTISE LÉGALE

FONDS DE PRÉVOYANCE - COPROPRIÉTÉS - PRIVATIF - COMMUN

BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX

ASSAINISSEMENT DÉCENTRALISÉ
PUITS D'ALIMENTATION D'EAU

Janick Marinier, T.P. | 514-518-6903 | info@inspexsolutions.com
www.inspexsolutions.com

Le comptable professionnel agréé (CPA)

Le comptable professionnel agréé (CPA) jouit de solides compétences en comptabilité et en gestion. Véritable « chien de garde » des informations financières d'une copropriété, il mise sur la rigueur, un jugement et une facilité à communiquer et à vulgariser, afin que le commun des mortels puisse s'y retrouver aisément.

La production des états financiers d'une copropriété est obligatoire pour tout syndicat de copropriétaires, bien qu'elle puisse être faite par quelqu'un qui n'est pas CPA. En revanche, ce dernier pourrait être d'une grande utilité, notamment en ce qui a trait à la production des états financiers audités (mission d'audit). La mission d'audit fournit une assurance raisonnable que l'ensemble des états financiers est exempt d'anomalies significatives. Pendant cet exercice, l'auditeur vérifiera les systèmes comptables, et testera les contrôles internes mis en place dans une copropriété, pour voir s'ils sont fiables.

CONTRÔLES ET ANALYSES

À titre d'exemple, il procédera à plusieurs tests du contrôle interne et à des analyses. Cela lui permettra, notamment, de savoir si les chèques sont signés par au moins deux administrateurs. Il voudra aussi vérifier si ces derniers font une approbation des pièces justifiant une dépense, et ce, avant qu'un chèque soit émis.

Une mission d'audit s'intéressera également aux frais de condo (charges communes), dont les montants doivent refléter la juste valeur relative des fractions propre à chacun des copropriétaires, ou en fonction de clés de répartition équitables au regard des parties communes à usage restreint. Si les contrôles internes mis en place comportent des lacunes, le CPA fera les recommandations qui s'imposent au conseil d'administration.

MISSION D'EXAMEN

Un CPA pourrait aussi accomplir une mission d'examen. Bien que cet exercice soit moins exhaustif qu'une mission d'audit, l'examen repose sur des demandes d'information, des procédures analytiques, ainsi que plusieurs entretiens avec le gestionnaire ou des membres du conseil d'administration. Une fois fait, le CPA en tirera des conclusions, à savoir s'il est satisfait des informations obtenues. Si c'est le cas, il émettra une opinion disant que « rien ne lui porte à croire que les états financiers ne sont pas conformes dans tous leurs aspects significatifs au référentiel comptable ».

Nul besoin d'aller aussi loin dans un petit ensemble détenu en copropriété, où les administrateurs pourraient se contenter d'un « Avis au lecteur » (mission de compilation). Cet avis précise, sur chaque page des états financiers, qu'un CPA n'a mené aucune mission d'audit ni mission d'examen, en rapport avec les renseignements financiers fournis. Ceux-ci pourraient donc s'avérer incomplets aux fins visées par le lecteur.

INFORMATIONS FINANCIÈRES TROMPEUSES?

Cela dit, une mission de compilation collige des informations remises sous forme d'états financiers dits « mathématiquement valides ». Cependant, le CPA mandaté ne vérifiera pas l'intégralité des informations fournies ni n'exprimera d'opinions. En outre, le caractère authentique des informations qu'il a reçues ne sera pas validé. Par contre, si les états financiers révèlent des informations possiblement fausses ou trompeuses, un CPA demandera des explications supplémentaires ou des pièces justificatives, afin d'écartier cette avenue. Dans le cas contraire, il devra faire les ajustements nécessaires.

Les CPA ne travaillent pas tous en cabinet. Ils peuvent également être des gestionnaires ou des administrateurs de copropriété. Leurs connaissances comptables sont d'une grande pertinence dans ce domaine, car ils seront aptes à cerner d'éventuels problèmes comptables, procéder à différentes analyses, mais aussi faire des redditions de comptes (au besoin).

« Tous les syndicats de copropriétaires, qu'ils soient petits, moyens ou grands, devraient recourir aux services d'un CPA, surtout à une époque où d'importants changements législatifs s'opèrent en copropriété divisée », indique Aline Désormeaux (CPA, CA, Adm. A.), membre du CA du RGCQ Montréal et provincial, et responsable de la production d'états financiers pour une centaine de copropriétés divisées au Québec.

ACTES RÉSERVÉS AU COMPTABLE PROFESSIONNEL AGRÉÉ (CPA) :

Un CPA est le seul à pouvoir faire une mission de compilation, d'examen, ou d'audit.

Le technologue professionnel

À l'instar des architectes et des ingénieurs, un technologue professionnel peut mener une étude du fonds de prévoyance et produire un carnet d'entretien. Cette étude fait tout d'abord l'inventaire des composants d'un bâtiment. Les étapes suivantes consistent à produire un certificat d'état d'immeuble et un plan de gestion de l'actif. En principe, cet exercice devrait permettre, à un syndicat, de provisionner les montants d'argent suffisants pour procéder aux travaux majeurs, et pour remplacer les parties communes arrivées à échéance. Cette étude se projette sur un quart de siècle, et parfois même plus.

Un technologue peut aussi procéder à la préreception des parties communes d'une copropriété. Cela se produit une fois qu'un entrepreneur a transmis son avis de fin des travaux aux copropriétaires, ce qui mènera à la convocation d'une assemblée générale extraordinaire de transition, lorsqu'il n'est plus en contrôle de la copropriété.

Le nouveau conseil d'administration du syndicat devra dès lors mandater un ingénieur, un architecte ou un technologue professionnel pour faire cette préreception. « Ce professionnel devra lui aussi déclarer la date de fin des travaux, si tel est le cas, après avoir inspecté le bâtiment en compagnie d'un représentant du syndicat et de l'entrepreneur », précise Garantie de construction résidentielle dans une chronique mise en ligne sur Condolegal.com.

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS ET CBCS

En ce qui a trait aux inspections obligatoires des immeubles, imposées par le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) depuis 2013, les technologues ne sont pas autorisés à les faire. « Nous aurions dû être inclus dans l'équation au regard des façades, car leur inspection n'a

aucun rapport avec la conception, mais bien une vérification, afin d'identifier de possibles conditions dangereuses », fait savoir Réjean Touchette, technologue professionnel et membre du CA du RGCQ Montréal. L'homme a également participé, en 2015, à la création d'une étude du fonds de prévoyance standardisée destinée au RGCQ. Plusieurs entreprises sont accréditées à cette étude et la mettent en application chez leurs clients.

En outre, un technologue professionnel peut, tout comme d'autres professionnels d'ailleurs, procéder à l'inspection annuelle des systèmes de sécurité incendie, dont les gicleurs font partie. Il pourra aussi inspecter les tours de refroidissement, qui peuvent être vectrices de la légionellose. En somme, cette profession est elle aussi extrêmement utile en copropriété. □

ACTES RÉSERVÉS AU TECHNOLOGUE PROFESSIONNEL :

Aucun acte ne lui est réservé en copropriété, cependant, un technologue professionnel peut faire la réception des parties communes, mais aussi préparer les plans de gestion de l'actif (étude du fonds de prévoyance.)



- 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.odysseaquatique.com

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

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

MEMBRE RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

cossettetouchette.com

BuildingLink

LA GESTION DU **CARNET D'ENTRETIEN** SANS TRACAS

Découvrez notre nouveau forfait adapté aux plus petits syndicats pour faire face aux besoins exigeants et changeants de la vie en copropriété !



PLAN DE MAINTENANCE
ANNUEL



ENTRETIEN ET
RÉPARATIONS



GESTION DES
ÉQUIPEMENTS



DOCUMENTS ET
SOUMISSIONS



REGISTRE DES
COPROPRIÉTAIRES



APPLICATION
MOBILE

CONTACTEZ-NOUS SANS ATTENDRE !

stephanie@buildinglink.com

514 993 8327



SUIVEZ
BUILDINGLINK CANADA
#BUILDINGLINKCANADA



CES ASSEMBLÉES QUI ONT FAILLI MAL TOURNER

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Tout syndicat de copropriétaires souhaite que ses assemblées générales se déroulent sans anicroche.

Malheureusement, il arrive que la tension monte d'un cran ou deux dans certaines situations, notamment lorsqu'il faut payer des cotisations spéciales, ou advenant que des rivalités s'exacerbent entre factions dans un immeuble.

Les situations conflictuelles en assemblée sont diverses et peuvent entraîner de jolis dérapages. Histoires rocambolesques, scénarios farfelus et guerres de tranchées participent, parfois, à une cacophonie d'embrouilles dont la conclusion est incertaine. Les avocats émérites en droit de la copropriété Yves Papineau et Yves Joli-Coeur, qui ont assisté à des centaines d'événements de ce genre, jusqu'à présent, nous font un compte rendu d'assemblées qui ont failli mal tourner.

« SORTEZ-MOI PAR LA FORCE »

Yves Joli-Coeur se souvient d'une assemblée à laquelle l'adjoint d'un promoteur voulait assister. Le promoteur en question était en situation litigieuse avec le syndicat, par le fait de vices cachés découverts dans l'immeuble. Ce juriste demande à l'adjoint s'il a une procuration assortie d'une résolution corporative. « Non », répond-il, affirmant « qu'il n'en a pas besoin ». Or, toute personne physique ou morale qui souhaite se faire représenter, lors d'une assemblée, doit fournir une procuration au mandataire qu'elle a désigné.



L'assurance de copropriété est notre occupation pas votre préoccupation

Nous vous aidons à administrer votre fonds d'auto-assurance

Nous gérons vos pertes même si elles sont sous la franchise ou non-recevables par l'assureur

Notre programme d'assurance inclut ces services et plus encore

Contactez notre courtier attitré aux syndicats de copropriété

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

nicheassurance.ca

niche
ASSURANCE

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

« Je lui ai suggéré d'aller chercher une procuration et qu'on l'attendrait », fait savoir Yves Joli-Coeur. « Il n'en est pas question. J'ai parlé à mon avocat, qui m'a dit qu'une procuration n'était pas nécessaire », d'ajouter cet individu au physique imposant. Malgré les multiples tentatives pour lui faire entendre raison, l'homme s'est entêté et défiait quiconque de le sortir par la force. Des policiers ont donc été appelés à intervenir.

DEUX POLICIÈRES S'AMÈNENT SUR LES LIEUX

Quinze minutes plus tard, deux policières se sont présentées à l'assemblée. On leur a raconté ce qui s'était passé, si bien qu'elles ont invité l'individu concerné à quitter la salle. Comme il continuait d'argumenter, elles l'ont prévenu qu'à défaut

d'obtempérer, il serait menotté et conduit au poste de police. « Ces deux agentes ont agi avec calme et professionnalisme. Heureusement, cet homme a fini par s'en aller », raconte Yves Joli-Coeur.

Pour sa part, Yves Papineau a déjà fait face à un copropriétaire qui voulait « casser la gueule » à un administrateur. « Cet individu était visiblement dérangé. Je l'ai invité à se rasseoir et à se calmer », souligne-t-il. S'il avait continué à s'agiter, il aurait été sorti par des policiers. Heureusement, cela n'a pas été nécessaire.

GUERRE INTESTINE

Dans une autre assemblée où il fut appelé à représenter un syndicat initial, Yves Joli-Coeur fut le témoin d'une guerre intestine que se livrait chacune des copropriétés impliquées.

L'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Papineau, a présidé quelques assemblées dans des stationnements souterrains, dans des salles de réception au Ritz Carlton et à d'autres endroits inusités. « J'ai même planifié plusieurs assemblées dans le hall d'entrée d'un même immeuble », relate-t-il. Toutefois, il faut veiller à ne pas obstruer le va-et-vient d'individus qui s'y présentent.

Vos défis, nos stratégies!

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec notre équipe multidisciplinaire habile à répondre à vos attentes.

Nos gestionnaires cumulent plus de 45 ans d'expérience en gestion, gestion d'immeubles et sont diplômés de l'université McGill en gestion de copropriété.

Nous vous seconderons dans la:

- Gestion complète de votre syndicat,
- Gestion à la carte vous permettant de nous déléguer certaines tâches administratives ou financières,
- Gestion conseil pour vous guider dans votre démarche d'autogestion.

Tous nos mandats sont administrés selon les principes de saine gestion et du code de déontologie de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec et nous sommes couverts par une assurance responsabilité professionnelle.



CONDO
Stratégis

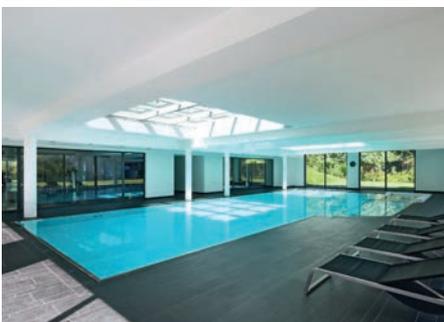
GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS

Valéry Couture

Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2
Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476
info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



Nous sommes les spécialistes de l'entretien au Québec

On s'occupe de tout !

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

CES ASSEMBLÉES QUI ONT FAILLI MAL TOURNER

Leurs représentants se disputaient, notamment, à propos d'une répartition plus juste des frais de condo relatifs aux installations communes (ex. : piscine et aménagements paysagers). « Je savais qu'il y aurait du brasse-camarade ce soir-là, raison pour laquelle j'ai fait venir un huissier de justice », relate Yves Joli-Coeur.

D'emblée, des gens ont cherché à intimider l'huissier, en se massant autour de lui et en le bousculant. Quelqu'un a appelé les forces de l'ordre en disant que l'assemblée s'était transformée en émeute. Quelque temps plus tard, l'escouade antiémeute débarquait sur les lieux. Les trouble-fêtes ont été évacués, si bien que la paix et la sérénité sont revenues.

DES GARDIENS DE SÉCURITÉ À LA RESCOUSSE

Dans une situation similaire, son confrère, Yves Papineau, savait lui aussi que la tension allait monter. Pour cette raison, il a fait venir quatre gardiens de sécurité pour calmer les ardeurs. En les postant dans chaque coin de la salle, les gens ont tout de suite compris le message.

Yves Papineau se remémore, également, une assemblée pendant laquelle des copropriétaires manifestaient à l'extérieur, empêchant même les gens d'y entrer. Toute cette agitation visait le gestionnaire de copropriété, qu'ils souhaitaient voir partir. Le tout ressemblait à un piquet de grève : ces gens brandissaient des pancartes sur lesquelles était entre autres écrit : « Dehors le gestionnaire » et « Le gestionnaire est malhonnête ». Cet avocat est allé parler au leader du groupe, l'intimant de partir lui et sa bande, autrement des policiers allaient s'occuper d'eux.

ROBE DE CHAMBRE, PYJAMA ET PANTOUFLES

L'obtention du quorum est le défi numéro un lors d'une assemblée. Yves Joli-Coeur raconte qu'un soir, il a fallu aller chercher des copropriétaires manquants pour l'atteindre. Des personnes se sont présentées en pyjama, en robe de chambre et en pantoufles. Yves Papineau a lui aussi vécu un scénario semblable. Il avait donc mandaté quelques copropriétaires pour aller chercher des procurations. Mais la pluie était si abondante, ce jour-là, que les documents sont arrivés détrempés et illisibles. Dans une autre assemblée, un locataire s'est présenté sans procuration. Interpellé pour justifier sa présence, il a candidement répondu que son propriétaire lui avait dit d'y aller, car un buffet serait servi à la toute fin.

Les vices de construction qui grèvent un immeuble peuvent également donner lieu à des assemblées musclées, surtout lorsqu'il faut lancer un appel de charges (cotisations spéciales). Ce fut le cas d'une assemblée convoquée pour en discuter. Le climat était délétère, en raison d'une situation financière catastrophique. Pendant les échanges, un homme d'origine sud-américaine avait affirmé que l'immeuble était possédé du démon, et que par conséquent, son mauvais état s'expliquait par des causes naturelles pour lesquelles on ne pouvait rien faire. La tension était à son comble entre les copropriétaires, alors que cet homme tenait des propos farfelus. Tout le monde s'est tu pour ne pas en rire ou... en pleurer.

Les scénarios cocasses ne s'arrêtent pas là, comme en témoigne un extrait d'échanges verbaux entre deux copropriétaires, lors d'une assemblée pendant laquelle la mauvaise insonorisation entre les unités était pointée du doigt. L'un des interlocuteurs s'en plaignait, disant que les propriétés acoustiques de l'immeuble étaient médiocres. L'autre copropriétaire de répondre : « Vous avez bien raison, car lorsque vous faites l'amour, tout le monde vous entend. » Dans la jeune trentaine et très jolie, la dame concernée est devenue blanche comme un cachet d'aspirine et a quitté la salle. Tout le monde riait.

SoluBéton

Fissures - Membranes - Drains

Solutions d'étanchéité pour béton!

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

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

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

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

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



La COPROPRIÉTÉ

- Formation sur la copropriété
- Conseil et soutien administratif
- Présidence d'assemblée

solutionsgestionjoannette.com

**solutions
GESTION
JOANNETTE**
.com

Francis Joannette,
B.gest., Pl.fin., Adm.A.
PRÉSIDENT ET FORMATEUR

info@solutionsgj.com
450.951.0976

HARO SUR LES FAILLIS

Lors d'une tempête de neige à Québec, Yves Joli-Coeur représentait un copropriétaire en assemblée. Un litige entre lui et son syndicat était en cause. Au moment d'élire les administrateurs, une personne présente propose d'être élue comme administrateur. « Dès lors, mon client m'informe que cet homme a fait faillite et qu'il n'en est pas libéré », fait savoir Yves Joli-Coeur. Condolegal.com précise qu'un failli (non libéré) ne peut pas assumer le mandat d'administrer une personne morale, par exemple un syndicat de copropriétaires.

Certains pièges sont à éviter pendant les préparatifs qui mènent à la tenue d'une assemblée de copropriétaires, explique l'avocat émérite en droit de la copropriété, Yves Papineau. Cela contribuera à accroître le taux de participation des copropriétaires, par exemple :

- En choisissant judicieusement la date et l'heure de convocation. Mieux vaut éviter la tenue d'une assemblée à 15 h en semaine, ou un dimanche matin à 10 h, sous peine d'avoir un taux de participation faible, voire nul;
- En optant pour le bon endroit, tout en se rappelant que tenir une assemblée près de l'immeuble ne garantit pas, pour autant, que les gens arriveront à l'heure. Au contraire, cette proximité pourrait faire en sorte qu'ils se présentent en retard, par le fait d'une mauvaise évaluation du temps requis pour s'y rendre;
- En s'assurant que tous les participants s'inscrivent avant d'entrer dans la salle où se tient l'assemblée. Il arrive, très souvent, que des personnes omettent de le faire, ce qui pourrait empêcher l'obtention du quorum;
- En respectant les gens présents à une assemblée, par exemple en ne traduisant pas nécessairement tout ce qui se dit - sur-le-champ - du français à l'anglais. On ne fait pas deux assemblées à la fois, mais bien une seule;
- En évitant de prolonger une assemblée indûment, car après un certain temps, la capacité d'attention et d'écoute n'est plus la même.

« Avant d'en informer l'assemblée, je devais m'assurer que ces affirmations étaient véridiques », indique Yves Joli-Coeur. Une fois fait, il s'est adressé aux gens dans la salle pour leur en faire part. L'individu concerné était effectivement en faillite. Il a donc quitté les lieux, la queue entre les jambes et penaud.

sequoia

GESTION IMMOBILIÈRE / sergic



Plus de **10** années
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

— GESTION IMMOBILIÈRE
Property Management

— GESTION DE COPROPRIÉTÉS
Condominium Management

— CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ
Free consultation for condominium associations

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team
8304 Chemin Devonshire, # 240
Montréal, QC, H4P 2P7
Tél : 514.341.8827
Fax : 514.341.8825

www.condo-vision.com

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

UN MODÈLE DE L'UNITÉ DE RÉFÉRENCE CONDO SIMPLE ET PROFESSIONNEL!

Facile à utiliser

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



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

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

Vous pouvez même faire vos propres ajouts!

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

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

Essayez-le!

RAPIDE - PRÉCIS - PERMANENT

99 \$ + taxes seulement
VOUS AUREZ UN REGISTRE
DE QUALITÉ ET RESPECTANT
VOS NORMES.
<https://scrib.ca/inventorie/>

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

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES CES ASSEMBLÉES QUI ONT FAILLI MAL TOURNER

Par ailleurs, au centre-ville de Montréal, ce juriste devait représenter un autre syndicat de copropriétaires. Plusieurs personnes étaient d'origine chinoise et ne parlaient que cette langue. La coprésidente de l'assemblée, d'origine chinoise elle aussi, leur traduisait les propos exprimés.

MAUVAISE TRADUCTION

À un certain moment, un des participants s'est aperçu que la dame en question ne traduisait pas fidèlement ce qui se disait. En fait, elle travestissait les propos à son avantage, afin que les participants votent dans le sens de ses propres intérêts. « Après en avoir pris connaissance, j'ai immédiatement informé le président de ce qui se passait », fait savoir Yves Joli-Coeur.

Tout cela pour dire que l'être humain étant ce qu'il est, les assemblées générales de copropriétaires qui tournent au vinaigre ne devraient surprendre personne. Cela dit, mieux vaut garder son calme et demeurer civilisé en toutes circonstances, car la colère et les frustrations sont bien souvent improductives. Ce conseil est plus facile à dire qu'à mettre en application, diront certains, mais il sera ô combien plus profitable au bout du compte. □

IMMOPLEX.COM



IMMOPLEX

Gestion de copropriété, locatif, commercial

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

@gestion immoplex inc

Téléphone
1 855-619-6174

Télécopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

Finis les cauchemars des dégâts d'eau

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



APPLICATION
MOBILE
DISPONIBLE



UNE VALVE PRÉVENTIVE

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



DES DÉTECTEURS DE MOUVEMENT AVEC BOUTON D'URGENCE

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



DES DÉTECTEURS DE FUITE

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



NOFLO

*Prévenez les dégâts
d'eau à la source*

noflo.ca
579 372-1027

PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REMPACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com