

CONDO LIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 19 | N°3 | Automne 2018

**DICTIONNAIRE
DE LA COPROPRIÉTÉ
LES CONDOS DE A À Z**

**LE RGCQ LANCE
UNE TROUSSE MODÈLE**

**NOUVELLE
RÈGLEMENTATION
SUR LES FOYERS
LE VÔTRE EST-IL CONFORME?**

HOLLYWOOD

**JENNIFER LAWRENCE
FERA JURISPRUDENCE
AU QUÉBEC**

**LA CAQ AU POUVOIR
QU'ADVIENDRA-T-IL
DU PROJET DE LOI 401?**



JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK



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

LA LOI 141 PORTERA-T-ELLE SES FRUITS?



LA COPROPRIÉTÉ québécoise a récemment vécu des moments forts. Tout d'abord, l'Assemblée nationale a sanctionné le projet de loi 141, tout juste avant la fin de la dernière session parlementaire à Québec. Et dernièrement, l'ancien gouvernement a annoncé qu'une consultation publique aurait cours jusqu'au 2 novembre dernier, afin que plusieurs dispositions propres à cette nouvelle loi puissent entrer en vigueur, par l'adoption de règlements.

La plupart de ces règlements sont prévus au plus tard en 2021, ce qui risque d'en décevoir plusieurs qui resteront sur leur appétit. À plus forte raison si le gouvernement fait défaut d'agir avec diligence. Un sentiment d'insécurité pourrait également ressurgir, car il se trouve des règlements dont l'adoption sera discrétionnaire. Autrement dit, l'État québécois pourrait ne pas y donner suite.

À titre d'exemple, le gouvernement pourra réglementer pour établir ce qu'est une franchise raisonnable. Mais le texte de loi précise qu'il « peut » prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. Sans ce règlement, la mesure resterait lettre morte. Il s'agit pourtant d'une question importante pour la protection des copropriétaires, car il faut comprendre que depuis plusieurs années déjà, bon nombre de syndicats préfèrent que leur franchise soit augmentée, pour ainsi réduire le coût des primes. Résultat : les copropriétaires non responsables d'un sinistre se trouvent, bien souvent, à payer pour les dommages qui ne sont pas pris en charge par l'assureur, en raison d'une hausse fulgurante du montant des franchises.

À moyen terme, un tel scénario devrait être moins fréquent, ou ne plus se produire, car toutes les copropriétés québécoises devront éventuellement être dotées d'un fonds d'autoassurance. Petit bémol cependant : cette mesure législative pourrait n'entrer en vigueur qu'en juin 2022.

Par ailleurs, le projet de loi 401, une autre initiative prise par l'ancien gouvernement, pourrait éventuellement déboucher sur une réforme législative sur la copropriété. Quoique le député de Blainville pour la Coalition avenir Québec (CAQ), Mario Laframboise, ait récemment affirmé que si son parti était porté au pouvoir, ce qui est le cas, il ne faudrait pas se surprendre que la CAQ adopte une loi spécifique à la copropriété.

Mais pour l'heure, si le projet de loi 401 devait être adopté, les syndicats de copropriétaires négligents n'auraient plus le choix : ils devraient se prendre en main pour assurer la gestion du patrimoine bâti. L'étude du fonds de prévoyance obligatoire, qui imposerait les montants annuels à y verser, changerait radicalement la donne. En outre, l'obligation qu'auraient les gestionnaires de copropriété d'être formés pour exercer leur métier, ou d'être membres d'un ordre professionnel, assurerait une meilleure protection des copropriétaires québécois.

Les nouveaux élus devront démontrer une sensibilité à l'égard de ces deux dossiers chauds (401 et 141), en y donnant suite dans les plus brefs délais. D'autant plus que la copropriété a pris un retard considérable sur le plan législatif. Il est même souhaitable que ce concept d'habitation collectif puisse être encadré par une loi spécifique, comme c'est le cas dans les autres provinces canadiennes.

Quoi qu'on en dise, la récolte printanière 2018 pourrait être prometteuse pour la copropriété québécoise. Qui plus est, l'adoption du projet de loi 141, ainsi que l'annonce du projet de loi 401 sont intimement liées par leur complémentarité. Raison pour laquelle cette réforme législative sur la copropriété est essentielle. En juxtaposant ces deux pièces maîtresses, il en résulterait un corpus législatif bénéfique et profitable à tous ceux qui s'intéressent, de près ou de loin, au formidable concept résidentiel que représente la copropriété divise.

Yves Joli-Coeur, avocat émérite
Secrétaire général du RGCO

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCO est en pleine expansion. Cet organisme sans but lucratif s'affirme plus que jamais dans le paysage de la copropriété québécoise. Les nouveaux membres sont nombreux à y adhérer semaine après semaine. Nous saluons tous ceux qui font partie de la grande famille ainsi que les entreprises qui s'y sont jointes récemment, et les remercions de leur confiance :

- ASSURANCES CHRISTIAN TARDIF INC.
- ASSURANCES ACCÈS GÉNÉRAL – QUÉBEC
- CDL ENVIRONNEMENT
- C.P.H.R. INC.
- COFORCE INC.
- CONSULTANTS FACADES PLUS – OUTAOUAIS
- CONSULTANTS FACADES PLUS – QUÉBEC
- EUREKA CONDO INC.
- FORTUNA PROPERTIES
- GESTION AVENUE INC.
- GESTION COREV
- GESTION IMMOBILIÈRE FRAGA
- GESTION IMMOBILIÈRE GESCOP INC. – QUÉBEC
- GESTION IMMOBILIÈRE H2H INC.
- GROUPE DIAMANTEX - QUÉBEC
- LEGAULT-DUBOIS
- MAGEX TECHNOLOGIES
- SINOPÉ TECHNOLOGIES INC.
- SOPREMA
- SYNERGIE ENVIRONNEMENT

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. Le RGCO tient tout particulièrement à remercier François G. Cellier, qui en est le rédacteur, ainsi que Hélène Joli-Coeur, Adrien Vallat et Laurent Émery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.



www.rgco.org

Chaque numéro du magazine
Condoliation est imprimé à 12 000 exemplaires.
Cette publication est distribuée
à Montréal, Québec et Gatineau.

L'HABITATION ET LES AÎNÉS QUÉBÉCOIS



LA DERNIÈRE campagne électorale a encore vu des tonnes de promesses pleuvoir. Les chefs des quatre principaux partis politiques du Québec ont cherché, par tous les moyens, à convaincre la population qu'ils représentaient la meilleure option pour elle. Finalement, la Coalition avenir Québec a su rallier une grande majorité d'électeurs.

Au plus fort des débats, qui se sont apparentés à un véritable combat des chefs, on a pu assister à quelques épisodes rafraîchissants, notamment ce débat sur l'habitation, qui s'est déroulé le 19 septembre dernier au Centre de congrès Palace, à Laval. L'événement a pu être visionné en direct sur plusieurs comptes Facebook, dont celui du RGCQ et de Condolegal.com.

Quatre députés ont répondu aux questions posées par le journaliste René Vézina. Chacune de leurs réponses devait être livrée en 90 secondes, à la manière du discours d'ascenseur. Cet exercice a donné lieu à des interventions succinctes, dont certaines ont obligé la concision et un bon esprit de synthèse. Vous pourrez lire un texte que j'ai rédigé sur ce débat. Il rapporte ce que les candidats avaient à dire concernant une éventuelle réforme législative sur la copropriété.

Parmi les nombreux autres articles que j'ai signés dans ce numéro, comme c'est mon habitude, celui sur le crédit d'impôt pour maintien à domicile est à lire absolument. Le sujet a fait couler beaucoup d'encre depuis quelque temps. Ainsi, les propriétaires de condos-services qui vivent en résidence privée pour aînés n'ont pas les mêmes droits fiscaux, en comparaison des autres qui y louent un appartement-services.

Il est temps que l'État québécois règle ce problème qui perdure, car trop souvent encore, les aînés sont les laissés pour compte d'une société qui semble leur avoir tourné le dos. Ces gens du troisième âge ont droit au respect et à la déférence réservés aux doyens. Plusieurs d'entre eux ont contribué et participent encore, financièrement, à notre dynamique sociale et économique.

Les jeunes d'aujourd'hui seront les aînés de demain. Ils comprendront, à leur tour, ce que signifie faire partie du troisième âge. Et tout comme leurs prédécesseurs, ils demanderont à être traités dignement. Je vous souhaite une excellente lecture.

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*
et responsable des communications du RGCQ

LA MISSION DU RGCQ

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

CONDOLIAISON est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de cette revue doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans cette revue, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut 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.

Directeur général : Laurent Émery
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron, Sophie Bellemare
Imprimé au Québec

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)
Courriel : info@rgcq.org
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal
(Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



www.rgcq.org

CONDOLIAISON

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

VOL. 19 | N°3
AUTOMNE 2018



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 07 Jennifer Lawrence
Figure de modèle juridique au Québec
- 11 Votre foyer est-il conforme?
- 14 Le père Noël passera-t-il encore par la cheminée?
- 17 Copropriété au Québec
Sous la loupe de trois économistes
- 21 Traitement fiscal inéquitable chez les aînés
- 26 Le RGCQ s'associe à Capital Azuris
Pour financer les copropriétés en difficulté financière
- 29 Une trousse modèle au RGCQ
- 31 RGCQ Montréal – Colloque
- 33 RGCQ Outaouais
- 34 RGCQ Québec
- 36 Membres corporatifs
- 38 Agrément du RGCQ
L'étude du fonds de prévoyance à son meilleur
- 43 Rapport d'avancement des comités du RGCQ
Connaissez-vous réellement l'état de votre immeuble?
- 44 Loi 141 sur l'assurance en copropriété
Les syndicats de copropriétaires en avaient bien besoin
- 45 Cure de jouvence pour l'assurance en copropriété
- 49 La Coalition avenir Québec au pouvoir
Qu'advient-il du projet de loi 401?
- 53 Dictionnaire sur la copropriété
Mieux comprendre la loi des condos
- 56 Copropriétés par phases
Le modèle québécois s'exporte au Maroc
- 60 Le fonds de prévoyance et le fonds d'autrui
- 63 Une autre Rentrée montréalaise réussie
- 64 Débat préélectoral sur l'habitation
- 69 Vente d'un condo
Un travail d'équipe



Verrières I, II, III, IV et V.



Nos précieux conseils et notre savoir-faire vous sécuriseront.

Nouveau | Programme d'assurance exclusif disponible!
Demandez une soumission d'assurance auprès de notre équipe



 **Lussier
Dale Parizeau**[™]
Assurances • Services financiers

1 855 526-5243
LussierDaleParizeau.ca/condo



RousssoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

NETTOYAGE MICROBIOLOGIQUE

**CLIMATISEUR
THERMOPOMPE**

**VENTILATION
ÉCHANGEUR
D'AIR**

**CONDUIT
DE SÈCHEUSE
ÉVACUATEUR**

**SYSTÈME DE
CHAUFFAGE
CENTRAL**

INFORMEZ-VOUS SUR NOS PROGRAMMES D'ENTRETIEN

1 855 492-3125 | info@roussso.ca | roussso.ca



RBQ : 5670-9462-01

Non-respect du règlement de l'immeuble

L'actrice américaine Jennifer Lawrence a, bien malgré elle, permis à la copropriété québécoise de remporter une victoire épique qui fera jurisprudence. La Cour supérieure avait d'abord donné raison à sa société de production, mais la Cour d'appel est venue casser une décision rendue en première instance par le juge Gérard Dugré.

L'actrice Jennifer Lawrence fera jurisprudence au Québec

POUR BIEN COMPRENDRE ce revirement de situation, il faut remonter à juin 2016, lorsque Hollywood et Day6 Film Productions se sont amenés à Montréal pour un tournage. Jennifer Lawrence s'est installée dans un condo entre juin et août cette année-là, après que Day6 l'eut loué d'un couple de copropriétaires résidant au complexe Sir George Simpson. Cette somptueuse copropriété est située sur la rue Sherbrooke Ouest. Le montant du loyer mensuel s'élevait à 30 000\$.

Ce faisant, les locataires ont transgressé un règlement de l'immeuble qui interdit la location à court terme (moins d'un an). Pour faire expulser l'actrice et sa suite, le syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson s'est adressé à la Cour supérieure, représenté par l'avocat Pierre-G. Champagne, associé au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Il demandait une injonction et un jugement déclaratoire, afin d'annuler ce bail résidentiel.

Jennifer Lawrence

JUGEMENT

NON-RESPECT DU RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Genèse d'un dossier controversé

Toute cette histoire a commencé lorsque, pour masquer les apparences, les locataires ont informé le syndicat qu'ils prêteraient leur appartement à une cousine californienne. Le même jour, Day6 l'avait également, par l'entremise d'un représentant, que l'unité serait occupée par une tierce partie. Le syndicat et son gestionnaire ont compris, dès lors, qu'il s'agissait d'un subterfuge pour louer le condo à court terme. Une mise en demeure a donc été envoyée à Day6, exigeant qu'elle se conforme au règlement de l'immeuble. Lorsque Jennifer Lawrence s'est présentée sur les lieux (le 1^{er} juin 2016), accompagnée d'un chauffeur, d'un garde du corps et d'un secrétaire, le syndicat et son gestionnaire ont été confortés dans leur décision.

En réponse à cette mise en demeure, l'intimé a admis avoir conclu un bail de trois mois avec sa locataire temporaire. À la suite de la présentation initiale de la requête par le syndicat appelant, le 3 juin 2016, et vraisemblablement en raison des remarques du juge, les intimés ont produit un nouveau bail d'un an. Néanmoins, celui-ci pouvait être résilié après deux mois, moyennant un préavis d'un mois, soit l'équivalent de la durée du tournage.

L'arrêt Kilzi

« Dans l'affaire Lawrence, le juge ne connaissait pas l'arrêt Kilzi. Il s'est dit estomaqué que notre client interdise la location à court terme. Pourtant, cette expulsion aurait dû s'appliquer le 3 juin, date d'envoi de la mise en demeure », fait savoir Pierre-G. Champagne. Il faut comprendre que le principe d'interdire la location à court terme est reconnu depuis 2001, en vertu de cet arrêt. Malgré tout, le juge a donné raison à Day6 et aux copropriétaires. Il a d'abord conclu qu'il n'y avait pas d'atteinte à la destination de l'immeuble, puisque l'unité en question n'était utilisée qu'à des fins résidentielles. Il a en outre statué que l'article 100.1 du règlement de l'immeuble interdit les locations de moins d'un an, et non la simple occupation d'une partie privative de l'immeuble.

Cette prohibition ne pouvait donc pas leur être opposable, car « aucune preuve au dossier n'établit que le bail du 20 mai a été conclu alors que Day6 connaissait déjà l'existence de cette prohibition. Comme cela n'est pas susceptible d'une application rétroactive, elle est inopposable à Day6, de sorte que l'exécution en nature de l'interdiction de louer pour moins d'un an ne peut être accordée à l'appelant », a dit le juge.

L'arrêt Kilzi est une décision rendue par la Cour supérieure, en 1998, puis maintenue par la Cour d'appel en 2001. Il est la résultante d'une procédure judiciaire intentée par un syndicat de copropriétaires contre un promoteur, pour le forcer à mettre fin aux locations à court terme (moins d'un an) qu'il accordait à certains locataires. L'arrêt Kilzi a été suivi par tous les jugements subséquents. Depuis ce temps, la destination de l'immeuble, à la condition qu'elle soit résidentielle, n'a pas à être modifiée pour imposer cette règle, qui peut être inscrite au règlement de l'immeuble.

De bonne foi

Selon la Cour de première instance, Day6 a agi de bonne foi : « Doctrine et jurisprudence enseignent qu'on doit refuser l'exécution en nature, si elle entraîne une atteinte aux droits de tiers de bonne foi. L'appelant (le syndicat) est un tiers en ce qui concerne le bail conclu par Day6, ce qui l'empêche de demander de façon subsidiaire que ce bail soit résilié. »

Néanmoins, la Cour d'appel a cassé cette décision, estimant qu'en substituant le bail initial à un autre d'une durée d'un an, celui-ci devait être annulé. Ce stratagème aurait dû avoir comme effet de discréditer Day6. Quant au jugement que la Cour supérieure se devait de rendre dans ce dossier : « Saisi comme il l'était le 14 juillet 2016 d'une demande d'injonction permanente, le juge de première instance aurait dû constater l'illégalité du comportement des intimés et de Day6 », écrit-il.

Les intimés ne pouvaient feindre l'ignorance

La Cour d'appel poursuit en disant « Qu'il est concevable que le 20 mai 2016, en signant le premier bail, les intimés et Day6 aient cru ne pas contrevenir à la déclaration de copropriété. » Cependant, l'article 100.1 a été adopté le 15 septembre 2015. Les copropriétaires en ont accusé réception le 18 septembre de la même année. Il n'y avait donc aucun doute que « cette nouvelle clause leur était opposable », même dans l'hypothèse où ils n'en auraient pas pris connaissance le 18 septembre 2015. Précisons que cette clause leur avait été remise en main propre. Cela dit, étant donné que l'occupante avait quitté l'immeuble depuis le 27 août 2016, les intimés ont déposé une requête en rejet d'appel, par le fait que celui-ci était devenu sans objet. Le procureur a

donc dû débattre âprement de cette requête, afin que l'appel ne soit pas rejeté.

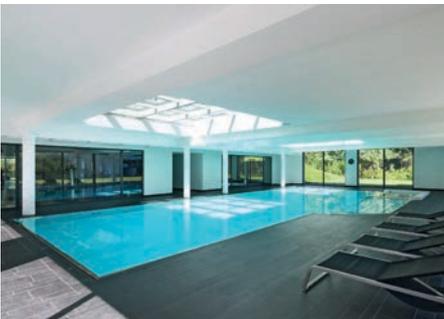
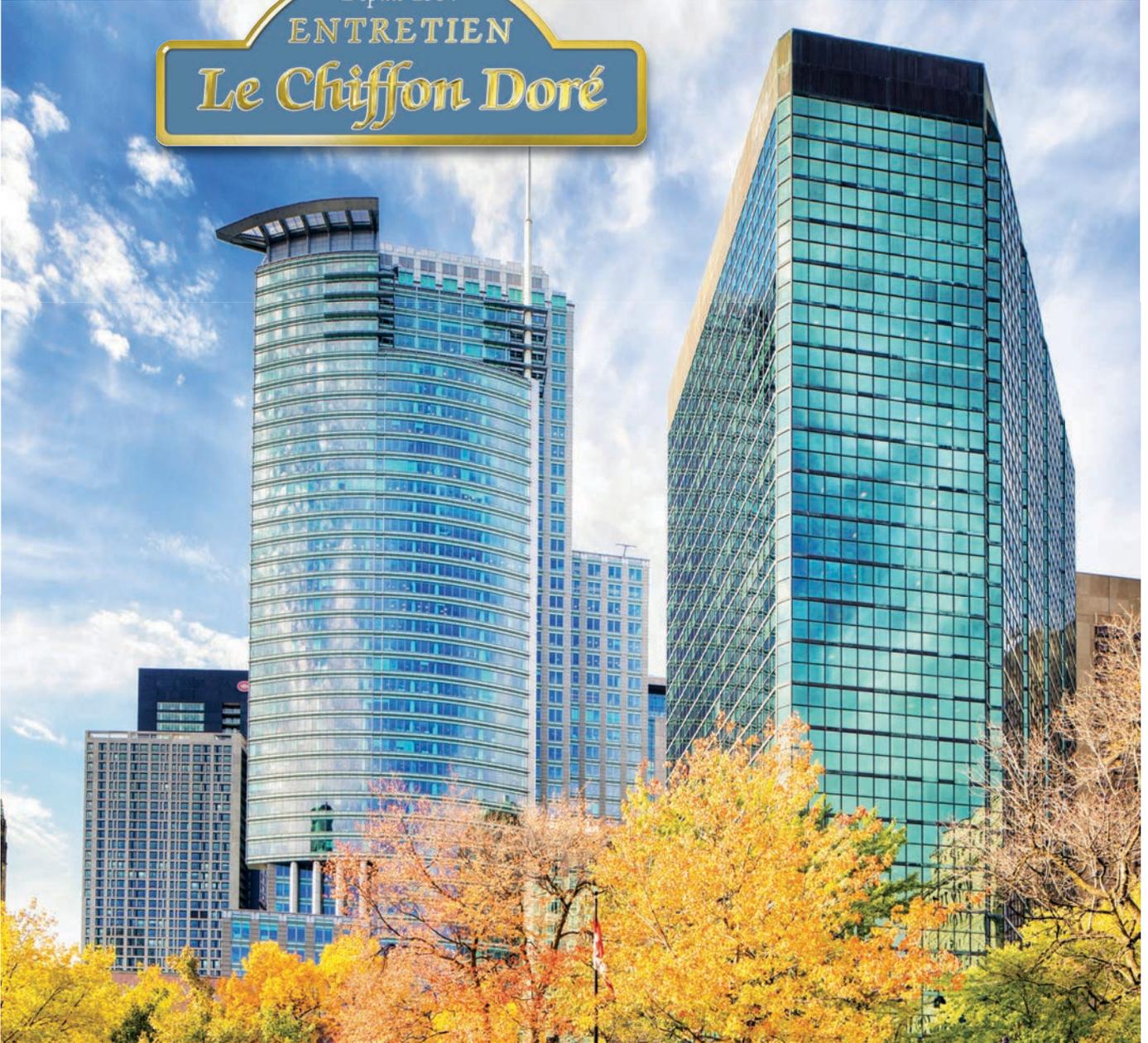
L'appel n'avait plus sa raison d'être, disaient-ils. « Les baux ont pris fin et la déclaration de copropriété a été modifiée, de manière à éviter que se constitue une situation comme celle qui opposait les parties. » Dans les faits, le règlement n'a subi aucun changement, si ce n'est que les amendes décernées à ceux qui l'enfreignent ont été majorées, a plaidé Pierre-G. Champagne. « L'appel ne vise qu'à obtenir une assise, afin de justifier un recours éventuel contre les intimés, en remboursement des honoraires juridiques que l'appelant a encourus dans ce dossier », soutiennent les intimés.

« Finalement, la Cour d'appel nous aura donné raison deux ans plus tard. L'affaire était pourtant simple : le syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson interdit la location à court terme (moins d'un an) dans l'immeuble, si bien que toute personne qui ne respecte pas cette règle doit être expulsée, point à la ligne », fait savoir Pierre-G. Champagne.

Une Régie de la copropriété?

D'ailleurs, ce juriste suggère que dans des causes de ce genre, le Québec puisse éventuellement compter sur une Régie de la copropriété. L'Ontario a créé un organisme similaire appelé Tribunal de l'Office du secteur des condominiums de l'Ontario. Il est officiellement entré en service le 1^{er} février 2018. Plusieurs différends peuvent y être résolus, à un coût moindre et beaucoup plus rapidement qu'au moyen des tribunaux traditionnels. « Les juristes qui les président ont une meilleure connaissance des lois qui régissent la copropriété », souligne Pierre-G. Champagne. Tout compte fait, l'arrêt Kilzi sera d'une pertinence accrue dans les années à venir, car il représentera un excellent outil pour lutter efficacement contre la location (hôtelière) de type Airbnb. □

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

La gestion financière d'un syndicat de copropriété **Facile et avantageuse avec Desjardins**



AMÉLIORER LE RENDEMENT DE VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE

Des experts complices de **VOS OBJECTIFS** :

- Des solutions de placement flexibles avec un rendement supérieur
- Des protections adaptées pour les immeubles en copropriété
- Des solutions simples et sécuritaires

514 376-7676

www.caisseducoeurdelile.com

 [caisseducoeurdelile](https://www.facebook.com/caisseducoeurdelile)

VENEZ RENCONTRER UN EXPERT :

Charles-Émile Paiement, B. Sc., Pl. Fin.

Conseiller Gestion de patrimoine
Planificateur financier et représentant
en épargne collective pour Desjardins Cabinet
de services financiers inc.

3211, rue Rachel Est,
Montréal (Québec) H1W 1A3
514 376-7676 poste 7233222

charles-emile.y.paiement@desjardins.com



Desjardins
Caisse du Cœur-de-l'Île

ProTech IB

Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

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

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

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

EXPERTISE TECHNIQUE

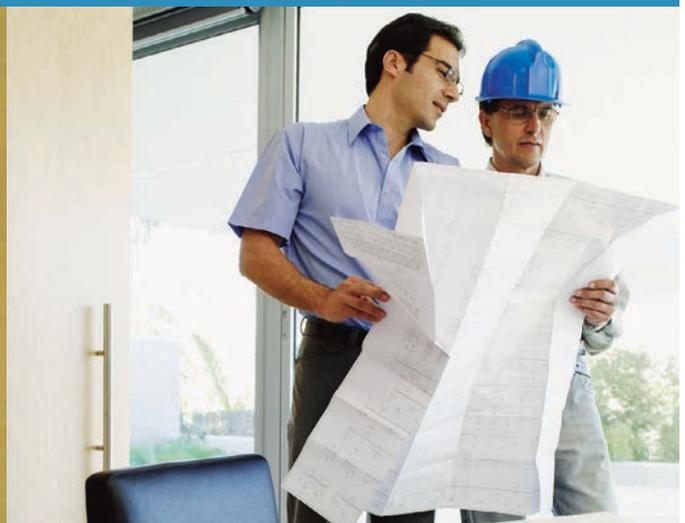
- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien des systèmes mécaniques

SOLUTIONS INNOVATRICES

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

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | www.protechib.ca



DOSSIER
FOYER
AU BOIS

VOS FOYERS SONT-ILS CONFORMES?

ON A BEAUCOUP parlé du nouveau règlement montréalais encadrant les émissions des appareils à combustion, mais il s'agit peut-être de l'arbre qui cache la forêt pour les propriétaires de foyers. En effet, en février 2011, la Régie du bâtiment du Québec a publié une note d'information venant préciser les cas de conformité et non-conformité d'installation des séparations coupe-feu de conduits de fumée desservant des appareils à combustion.

Ces nouvelles indications n'ont pas changé les règles applicables, mais sont venues les préciser, révélant ainsi de nombreux problèmes concernant les vides techniques et les conduits de cheminée. Beaucoup d'installations antérieures à 2008 ne respectent pas les normes, ce qui a des conséquences légales et sécuritaires pour les copropriétés.

La nouvelle réglementation de la Ville de Montréal sur les appareils et les foyers permettant l'utilisation d'un combustible solide, entrée en vigueur le 1^{er} octobre dernier, s'ajoute aux préoccupations des propriétaires de foyers. Tous les appareils à combustible solide en service sur le territoire de la Ville doivent désormais émettre moins de 2,5g/h de particules fines dans l'atmosphère, sauf situation exceptionnelle. Ils doivent également être déclarés auprès de la Ville. Cette dernière a déjà annoncé qu'elle allait procéder à des inspections pour dissuader les possibles resquilleurs.

Qui peut décider de condamner les foyers ou de les mettre aux normes? S'agit-il d'une décision collective ou individuelle? Comment répartir les coûts associés aux travaux? Le dossier qui suit apportera des réponses à ces questions et vous aidera dans vos démarches.

Les normes

INSTALLATION D'APPAREILS DE CHAUFFAGE AU BOIS DANS LES COPROPRIÉTÉS

À l'aube de l'entrée en vigueur du nouveau règlement 15-069 de la Ville de Montréal, lequel interdira l'utilisation des appareils de chauffage au bois émettant plus de 2,5g/h de particules fines dans l'air (à moins qu'une panne électrique de plus de trois heures ne survienne), plusieurs copropriétaires se questionnent sur les options qui s'offrent à eux pour s'y conformer.

Par Julie Fournier-Dupuis, Ing. jr Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec (CIEBQ)



(bois, laine de fibre de verre, etc.) exigées par les fabricants doivent être respectées. Puis, la cheminée doit être encloisonnée (non visible) sur toute sa hauteur et même au comble, en plus d'être munie de coupe-feu radiants étanches à la traversée des murs ou des plafonds.

En outre, les parois intérieures de chaque enceinte (vide technique) doivent être recouvertes de panneaux de gypse résistants au feu afin d'éviter, en cas d'incendie, que les flammes se propagent rapidement d'une unité à une autre ou qu'elles affectent la structure du bâtiment (éléments porteurs).

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a publié, en 2011, un document explicatif de l'installation conforme des foyers et cheminées dans les copropriétés intitulé *Guide pour présenter une demande de mesures différentes - Intégrité des séparations coupe-feu - Installations existantes de conduits de cheminée des foyers au bois*. Le schéma présenté à la page suivante est extrait de ce guide illustrant le principe d'installation conforme dans un bâtiment comportant des unités superposées (le pointillé rouge est l'emplacement des séparations coupe-feu [panneaux de gypse]).

DANS UN PREMIER TEMPS, rappelons que la conformité ne se limite pas à l'appareil (règlement 15-069 visant l'émission maximale de particules fines dans l'air), mais concerne également son installation (vide technique et cheminée).

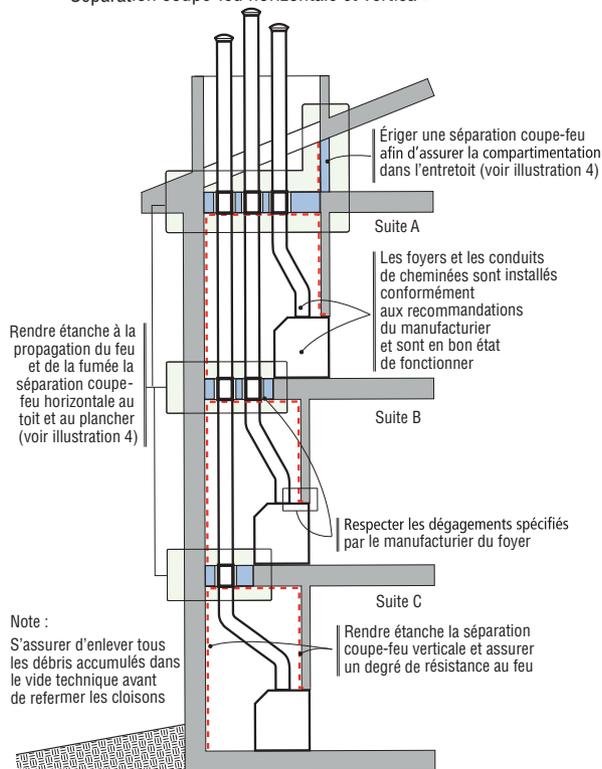
En effet, pour que l'appareil et la cheminée soient installés conformément, plusieurs critères doivent être respectés. D'abord, l'enceinte où sont situés le foyer et la cheminée doit être sécuritaire, c'est-à-dire que les distances de dégagement aux matériaux combustibles

Dans la majorité des bâtiments détenus en copropriété construits avant 2008 et comptant des foyers préfabriqués au bois, nous avons observé, lors de nos multiples inspections (de 6000), que la plupart de ces éléments ne sont pas respectés.

Il est donc important de faire inspecter chaque installation afin de vérifier que celle-ci ne comporte pas de non-conformité pouvant favoriser la propagation d'un incendie d'une unité à une autre. En général, les assureurs ou l'autorité compétente (municipalité ou RBQ, selon le cas) peuvent exiger une attestation de conformité pour l'installation complète du foyer et de la cheminée jusqu'à la sortie sur le toit, et non seulement pour la partie visible à l'intérieur de l'unité. Afin de vérifier ces éléments, une ouverture doit être effectuée dans une des parois au-dessus ou en arrière du foyer.

À la suite de l'inspection, le professionnel formulera ses commentaires quant aux déficiences observées (s'il y a lieu) et pourra vous proposer différentes options de mise aux normes pour les foyers émettant plus de 2,5 g/h, lesquelles sont plus amplement décrites dans le tableau ci-contre.

3. Vue en coupe
Principes – correctifs proposés
Intégrité des vides techniques verticaux
Séparation coupe-feu horizontale et verticale



Source: Régie du Bâtiment du Québec

Dans l'éventualité où les foyers sont conservés ou remplacés, un rapport, indiquant les travaux correctifs pour chaque unité, devra être présenté et approuvé par l'autorité compétente avant que des travaux ne puissent être effectués. Pendant la réalisation des travaux, le professionnel ayant suggéré les correctifs devra s'assurer que tout est respecté et pourra, à la fin de ceux-ci, émettre une attestation de conformité concernant l'installation des appareils de chauffage au bois dans le bâtiment. Par conséquent, il est impossible d'émettre une attestation pour une seule unité, alors que dans la plupart des cas, les cheminées traversent des espaces qui ne leur appartiennent pas (parties communes). □



OPTION 1

Le foyer peut être conservé

N.B. - Utilisation restreinte seulement en cas de panne électrique de plus de trois heures

- Les travaux de compartimentation (installation de panneaux de gypse à l'intérieur des enceintes) seront faits à l'intérieur de chaque unité traversée par une cheminée, de même qu'au niveau du comble.

OPTION 2

Le foyer est remplacé par un appareil émettant moins de 2,5 g/h

N.B. - Utilisation restreinte seulement en cas de panne électrique de plus de trois heures

- Les travaux de compartimentation (installation de panneaux de gypse à l'intérieur des enceintes) seront faits à l'intérieur de chaque unité traversée par une cheminée, de même qu'au niveau du comble.
- Il faudra remplacer les foyers et leurs cheminées par des appareils respectant les nouvelles exigences municipales en vigueur.
- L'agencement d'une nouvelle finition au pourtour du foyer pourrait être à prévoir.

OPTION 3

Le foyer et la cheminée sont complètement retirés

- Les travaux de compartimentation (installation de panneaux de gypse à l'intérieur des enceintes) seront faits à l'intérieur de chaque unité traversée par une cheminée, de même qu'au niveau du comble.
- Des travaux de colmatage au toit et d'enlèvement des cheminées et des foyers devront être faits.
- Un appareil électrique pourrait être encastré dans le mur, si désiré, ce qui permettrait de minimiser les coûts des réparations et d'agencement des finis intérieurs.
- L'option de récupérer l'espace pour une plus grande superficie habitable pourrait entraîner une révision des certificats d'implantation et de la déclaration de copropriété.

Aspect juridique



2018, LA FIN DES FOYERS AU BOIS?

Le père Noël passera-t-il encore par la cheminée cette année? Rien n'est moins sûr...

Par *Ludovic Le Draoullec*, avocat associé, de Grandpré Joli-Coeur

TOUT AU LONG DE LA VIE D'UN FOYER, un syndicat et un copropriétaire sont amenés à effectuer plusieurs interventions sur le foyer ou la cheminée (ramonage, réparations, remplacement, etc.). Certaines de ces interventions doivent être prises sous l'effet d'une contrainte réglementaire. Depuis plusieurs années, c'est d'ailleurs la principale raison des interventions des syndicats de copropriétaires sur les foyers et les cheminées.

Autant les municipalités que la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) émettent des avis d'infraction et de non-conformité à l'égard d'immeubles en copropriété pour les enjoindre à rendre leurs foyers et cheminées conformes. Cela survient quand le foyer ou la cheminée est en état de non-conformité avec les règlements municipaux ou les dispositions prévues au Code de construction du Québec.

Même sans recevoir d'avis de la municipalité ou de la RBQ, le syndicat peut être alerté d'une situation de non-conformité par un expert en bâtiment

dont le syndicat aura retenu les services professionnels ou à la suite d'un sinistre ayant pour origine un foyer ou une cheminée. Il est alors au courant, et doit réagir pour exécuter des travaux correctifs qui portent diverses appellations: travaux de mise à niveau, de mise aux normes, ou de mise en conformité.

Le syndicat ne peut se contenter de condamner ou de retirer un foyer non conforme. S'agissant de la sécurité des occupants, de la conformité à des lois d'ordre public et de la nécessité de mettre à niveau l'immeuble, il doit être bien plus prudent. La seule condamnation des foyers ne résout quasiment jamais le problème de sécurité soulevé par les autorités, puisqu'il s'agit très souvent d'une non-conformité des cheminées qui conduit à une aggravation de la propagation du feu en cas d'incendie. Les travaux alors préconisés pour la compartimentation des cheminées doivent être exécutés. La seule condamnation des foyers ne constitue pas une solution en soi.

Les travaux de mise aux normes n'ont pas à être soumis à l'assemblée des copropriétaires, et relèvent plutôt du conseil d'administration qui peut, seul, prendre la décision de mettre à niveau les cheminées pour les rendre conformes.

Il est ici question de la sécurité de tous, pas seulement de celle des utilisateurs de foyer. Quand des travaux de mise aux normes sont requis, les autres copropriétaires ne peuvent refuser l'exécution des travaux. L'article 1066 du *Code civil du Québec*, souvent repris dans les déclarations de copropriété, impose en effet aux copropriétaires de ne pas faire obstacle à l'exécution des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

À défaut, le syndicat devra ultimement intenter un recours en injonction contre les copropriétaires fautifs pour assurer l'exécution des travaux de mise aux normes. En effet, le refus d'un copropriétaire de procéder aux travaux pourrait avoir comme conséquence de mettre en péril l'assurance de l'immeuble tout entier, prise en charge par le syndicat aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*.

Le syndicat de copropriétaires doit donc gérer ce type de dossier avec prudence, célérité et professionnalisme. Les travaux de mise aux normes doivent avoir lieu: le syndicat a pour mission de tout faire pour atteindre l'objectif de conformité du foyer afin de le rendre utilisable.

Les travaux de mise aux normes des foyers au bois concernent des parties communes de la copropriété ainsi que des parties communes à usage restreint. Quelle que soit la qualification retenue des foyers (en parties privatives ou en parties communes à usage restreint), les conduits, les cheminées, ainsi que tout autre système y attachés sont nécessairement des parties communes (sauf en cas de cadastre horizontal). Les travaux de mise aux normes sont donc de la responsabilité du syndicat, par l'intermédiaire du conseil d'administration.

Dans le cadre des travaux de mise aux normes, trois choix s'offrent au copropriétaire:

- Il peut conserver son foyer au bois, en s'assurant de respecter la réglementation municipale (qui peut imposer un remplacement ou une modification de l'état actuel du foyer);
- Il peut remplacer son foyer au bois par un foyer au gaz, à l'électricité ou autre (passer d'un mode à l'autre constitue toutefois des travaux non négligeables pour l'immeuble);
- Il peut en profiter pour condamner/retirer son foyer.



Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieure
- durabilité a 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 expérimentée 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 tous les jours



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

www.instaltech.ca



La déclaration de copropriété interdit souvent aux copropriétaires, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, d'exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes. Il faut toutefois comprendre que la quasi-totalité des travaux qui se déroulent dans les parties communes en cette matière concerne en général la mise aux normes pour laquelle seul le conseil d'administration est compétent.

L'assemblée des copropriétaires, s'il ne s'agit pas de mise aux normes, pourrait être consultée sur des travaux de transformation des foyers ou cheminées, parties communes, mais c'est un cas plutôt rare.

Il faut se demander si le consentement du copropriétaire est requis pour décider de conserver, modifier ou retirer son foyer au bois. Nous pouvons aisément concevoir que la présence d'un foyer dans un appartement participe de la destination de la partie privative. C'est une valeur ajoutée, un atout, un élément distinctif qui conduit l'acheteur à acquérir ce bien plutôt qu'un autre. Pour cette raison, il est impossible pour un syndicat de contraindre un copropriétaire à retirer son foyer sans son consentement, à moins que la réglementation municipale ou provinciale ne l'y oblige.

Quant à sa modification éventuelle, bien que les foyers demeurent un élément accessoire à l'usage résidentiel de l'appartement, nous sommes d'opinion que le foyer au bois a une valeur, une distinction et un prestige qui ne sont égalés ni par le foyer au gaz ni par le foyer électrique, à ce jour. Ainsi, il nous semble requis de connaître le choix du copropriétaire sur le foyer qu'il souhaite avoir chez lui. □



groupe
MIRO
CONSTRUCTION INC.

UN **RÉNOVATEUR** APRÈS-SINISTRE
DE **PREMIÈRE CLASSE**

- Sinistre résidentiel mineur
- Sinistre résidentiel majeur
- Sinistre de copropriété



MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL

450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM
INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

LES OPTIONS DU COPROPRIÉTAIRE QUANT AU FOYER AU BOIS

Conserver le foyer au bois

Une fois les travaux de mise aux normes exécutés, si requis, le copropriétaire peut décider de conserver son foyer au bois. Il doit simplement s'assurer de respecter la réglementation municipale. Certaines municipalités autorisent encore l'usage du foyer au bois.

D'autres, non.

À Montréal, par exemple, à compter du 1^{er} octobre 2018, les seuls foyers au bois utilisables sont les appareils EPA émettant 2,5 g/h et moins. Le copropriétaire voulant continuer à bénéficier de l'usage de son foyer au bois doit donc s'accommoder de cette règle.

En cas d'installation d'un nouveau foyer au bois pour remplacer l'ancien, des travaux touchant le foyer et la cheminée sont exécutés, ainsi que des travaux d'aménagement et de finition au pourtour du foyer. Le conseil d'administration doit les autoriser.

Remplacer le foyer au bois par un foyer d'un autre type

En tout temps (que des travaux de mise aux normes aient eu lieu ou non), le copropriétaire peut remplacer son foyer au bois par un foyer d'un autre type : gaz, électricité, ou autre mode de consommation future.

En pareil cas, des travaux touchant le foyer et la cheminée sont exécutés, ainsi que des travaux d'aménagement et de finition au pourtour du foyer. Il faut prévoir les travaux pour se raccorder au gaz ou à l'électricité. Le conseil d'administration doit les autoriser.

Il faut noter l'avantage évident de recourir au foyer électrique, puisqu'inséré directement dans l'âtre du foyer au bois existant, son simple encastrement permettant de minimiser les coûts des réparations et d'agencement des finis intérieurs tout en n'affectant aucunement le fonctionnement futur du foyer au bois si le copropriétaire venait à changer d'avis.

Retirer le foyer au bois

Retirer son foyer au bois revient à le condamner. Le copropriétaire souhaite ne plus bénéficier du foyer au bois, pas plus que d'un autre type de foyer.

Comme pour la deuxième option, il s'agit d'un choix que le copropriétaire peut faire en tout temps, que des travaux de mise aux normes aient eu lieu ou non.

Des travaux de colmatage au toit et d'enlèvement des cheminées (sur toute la hauteur) et des foyers doivent être exécutés. Il s'agit de travaux majeurs ayant une répercussion significative sur les parties communes, et possiblement les parties privatives. Ils s'accompagneront de travaux de finition au mur des foyers existants, ainsi qu'au plancher pour adapter la finition de l'appartement au retrait du foyer. Le conseil d'administration doit les autoriser.

Le copropriétaire peut ainsi récupérer l'espace du foyer pour une plus grande superficie habitable. Une telle intervention a un impact significatif sur la copropriété, et possiblement sur le plan cadastral, le certificat de localisation et la déclaration de copropriété. Des modifications seraient à prévoir pour refléter la nouvelle situation et la perte des droits et obligations du copropriétaire qui étaient associés à son foyer.

PORTRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Trois économistes donnent un aperçu de la conjoncture actuelle qui prévaut en copropriété au Québec.

Paul Cardinal, directeur

Analyse du marché à la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)

Revente résidentielle à Montréal

«Les vendeurs reprennent le dessus»



LA REVENTE RÉSIDENIELLE est en train de redevenir un marché à l'avantage des vendeurs. Bien que la copropriété s'annonce plus dynamique que ce que plusieurs observateurs avaient anticipé, en raison des ventes qui sont en forte hausse, il n'en demeure pas moins que les inscriptions affichent une baisse marquée.

Cela se vérifie notamment sur l'île de Montréal au sein d'arrondissements tels que Le Plateau-Mont-Royal, le Sud-Ouest (incluant Griffintown), Rosemont-La-Petite-Patrie, Outremont, les villes de Westmount et de Mont-Royal. Sans oublier les arrondissements Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, L'Île-des-Sœurs et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

Il faut se rappeler qu'il y a quelques années à peine, les analystes prédisaient que la copropriété montréalaise se dirigerait, forcément, vers un important surplus d'inventaires. Notamment en raison d'un des resserrements touchant les règles d'assurance-prêt hypothécaire, annoncé par le gouvernement fédéral autour de 2012. La période d'amortissement maximal passait alors de 30 à 25 ans.

Contre toute attente

Tous étaient donc d'avis que combiné à une surconstruction, ce resserrement, ainsi que d'autres qui ont suivi, aurait un impact à la baisse sur les prix. En temps normal, on aurait dû ressentir un déséquilibre entre l'offre et la demande, du moins concernant les premiers acheteurs. Mais contre toute attente, le contraire s'est produit. En fait, l'ensemble des statistiques est sans doute meilleur que ce qu'à peu près tout le monde envisageait.

En ce qui a trait aux investisseurs étrangers qui achètent des condos à Montréal, il y en aurait quelque 2% dans la métropole. Mais ce pourcentage est probablement sous-estimé. Pourquoi? Parce que le Registre foncier n'indique que l'adresse des acheteurs, qui peuvent s'être installés depuis peu à Montréal chez un frère, une sœur ou dans leur propre logement, pour ne citer que ces exemples. Or, la comptabilisation des acheteurs étrangers devrait vérifier s'ils sont citoyens canadiens ou pas.

Marché à l'avantage des acheteurs à Québec

Dans la Vieille Capitale (Québec), la situation est à l'extrême opposé, par le fait d'un marché qui avantage encore largement les acheteurs. La construction excessive de copropriétés ne s'est toujours pas résorbée dans cette région. Il faudra compter au moins deux autres années, afin d'en venir à bout. Certains promoteurs ont usé d'imagination pour stimuler les ventes, à défaut d'abaisser leur prix, par exemple en offrant des mensualités hypothécaires gratuites, la possibilité de gagner un voyage, et même des voitures en location.

Quant au prix des copropriétés, il n'a crû en moyenne que de 3% dans la région métropolitaine de recensement (RMR), au cours des 15 derniers mois, ce qui n'a rien d'exceptionnel, bien au contraire. Par conséquent, il ne faudrait pas croire, en règle générale, qu'acheter un condo et le revendre cinq ans plus tard soit nécessairement rentable. Le retour sur l'investissement se fera davantage à moyen et long terme. □

Georges Lambert,
directeur,
Service économique à l'APCHQ



Rénovations des parties
privatives en copropriété

« Investissements timides au Québec »

LA RÉNOVATION RÉSIDENIELLE est un marché d'importance au Québec. Les ménages sont actifs en ce domaine, bien que cela ne soit pas nécessairement évident en copropriété. À preuve, la valeur moyenne des travaux de rénovation, de réparation et d'entretien est moindre pour ceux qui y vivent, par rapport aux autres types d'immeubles. C'est ce qui ressort des récentes données que nous a fournies Statistique Canada. Elles ont été analysées par l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

Ces dépenses inférieures ne signifient pas, pour autant, que le parc immobilier détenu en copropriété ne bénéficie pas d'un entretien adéquat. Il faut savoir, par ailleurs, que ces montants ne tiennent pas compte des travaux effectués par les syndicats de copropriétaires eux-mêmes, qui puisent dans leur fonds de prévoyance pour ce faire.

Sondage sur le fonds de prévoyance

Cela dit, un sondage mené par l'APCHQ en 2015, en collaboration avec la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et le RGCQ révélait, entre autres, que 41 % des répondants avaient un fonds de prévoyance insuffisant. Ils l'ont constaté au moment d'entreprendre des travaux de réparation majeurs, ou lorsqu'ils ont dû faire remplacer des parties communes arrivées à échéance, car ces opérations ont nécessité le paiement de cotisations spéciales.

Au Québec, l'ensemble des copropriétés divisées a été construit plus récemment. Selon Statistique Canada, près de 75 % de ces immeubles ont été bâtis de 1981 à 2016, contrairement à 39 % pour les autres types de logements. En outre, les données indiquent qu'en comparaison des autres catégories d'immeubles, les copropriétés ont des besoins moins élevés en réparation. Toutefois, ce sondage réalisé en 2015 laisse croire à un sous-financement des copropriétés québécoises, ce qui pourrait éventuellement entraîner un déficit d'entretien.

Améliorations et modifications

Au total, quelque 18 % des ménages qui habitent en copropriété ont amélioré ou modifié leur logement, comparativement à 31 % pour ceux qui n'y vivent pas. Ces pourcentages couvrent l'année 2016 dans toute la province. Et de 2010 à 2016, la proportion de ceux qui ont fait de même est passée de 30 % à 18 %. En moyenne, pendant cette période dans l'ensemble de la province, la valeur moyenne des travaux d'amélioration et de modification par copropriété s'élevait à 4 989 \$, contre 7 040 \$ pour les ménages ne vivant pas en copropriété. Il s'agit d'un écart de 41 %.

En bref, l'analyse des données recueillies s'avère plus complexe en copropriété, car les dépenses s'y déclinent sur deux fronts : celles qui sont nécessaires à la réalisation des travaux d'amélioration, d'entretien et de réparation liés aux parties privatives, et celles consacrées au fonds de prévoyance, qui sert à financer les travaux majeurs et le remplacement des parties communes arrivées à échéance. □

Francis Cortellino,
chef analyste,
Analyse de marché à la SCHL

Mises en chantier
dans la RMR
de Montréal



« La reprise se poursuit »

LA COPROPRIÉTÉ QUÉBÉCOISE affichait un excédent marqué par des unités neuves invendues, autour des années 2016-2017, à tout le moins dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, où on en dénombrait environ 3 000. Le scénario était sensiblement le même en ce qui a trait au marché de la revente. Si bien que pendant cette période, les promoteurs et constructeurs ont ralenti la cadence, le temps que l'inventaire accumulé puisse s'écouler. Cela s'est traduit par une baisse d'au moins 15 % des mises en chantier.

Cette retenue a permis une diminution considérable des stocks. À preuve, vers la fin de l'année 2017 et le début de l'année 2018, le nombre d'unités neuves a été ramené à environ

1 750. Cela a redonné un élan aux mises en chantier, qui se poursuit toujours à l'heure actuelle, comme en témoignent les hausses enregistrées entre janvier et août derniers. Nous sommes donc retournés dans une phase de croissance des constructions de condos.

Recrudescence des mises en chantier

Ce retour à la hausse des mises en chantier se fait donc sentir dans la RMR de Montréal où, il faut le dire, la construction excessive de condos n'a jamais atteint un seuil critique, bien que l'on s'en fût rapproché dangereusement au cours des dernières années. Toutefois, la Rive-Nord accuse encore un certain surplus, qui a néanmoins diminué lui aussi.

Mais peu importe la conjoncture dans le marché des condos, il a dépassé celui des maisons individuelles depuis plusieurs années déjà. Au début de la décennie 1990, dans la RMR de Montréal, il y avait 11 500 maisons (individuelles, jumelées et en rangée) pour 2 700 condos. Mais à compter de 2009, on y comptait autant de copropriétés que de maisons. Puis, en 2017, on en dénombrait 4 600, contre 9 500 condos.

Le principal facteur qui joue en défaveur des maisons est la rareté des terrains, dans le Grand Montréal, ce qui a fait augmenter les prix pour les acquérir. Il faut dorénavant densifier les habitations construites sur ces terrains, ce que la copropriété permet sans l'ombre d'un doute, afin que les promoteurs puissent rentabiliser leurs projets domiciliaires. Pour sa part, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) a imposé de nouvelles normes en cette matière, afin d'atteindre un certain seuil de densification. Comme quoi les temps ont passablement changé dans le domaine de l'immobilier résidentiel. □



FACADES PLUS
CONSULTANTS

www.FacadesPlus.ca

514.336.0100



Loi 122
Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment

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

VOTRE BÂTIMENT N'EST PLUS CONFORME AUX NORMES? VOICI CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR Y REMÉDIER:

ACCOMPAGNEMENT
EN

5 étapes SIMPLES

360°

- 1 RENCONTRE D'ÉVALUATION
- 2 ÉTUDE DE CODES ET NORMES
- 3 DÉPLOIEMENT DES PROFESSIONNELS
- 4 ANALYSE ET RAPPORT
- 5 MISE EN ŒUVRE DU CHANTIER

PLUS DE
50ans
D'EXPÉRIENCE

**EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT & RÉNOVATION
D'ESPACES COMMUNS**

**TRAVAUX D'INTÉRIEUR OU D'EXTÉRIEUR TELS QUE
TERRASSES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

BESOIN DE FINANCEMENT?

NOUS TRAVAILLONS EN PARTENARIAT AVEC DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES RECONNUES POUR OFFRIR DES PRÊTS SERVANT À LA RÉNOVATION AINSI QUE LA MISE AUX NORMES DE VOTRE BÂTIMENT. COMMUNIQUEZ AVEC NOUS POUR UNE ÉVALUATION DE VOTRE PROJET.

**GROUPE
DARGIS**



groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS
514-990-7773

Désormeaux Patenaude Inc., cabinet comptable spécialisé en copropriété, vous offre tous les services comptables dont vous avez besoin:

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

Nous offrons nos services à travers la province.

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A
adesormeaux@dpcpa.ca
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A
jpatenaude@dpcpa.ca
Extension: 204



désormeaux
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2



FINANCES

CRÉDIT D'IMPÔT
POUR MAINTIEN À DOMICILE

UNE INIQUITÉ FISCALE QUI PERDURE

L'égalité fiscale n'est pas donnée à tout le monde au Québec.

LES PERSONNES ÂGÉES qui habitent une résidence privée pour aînés (RPA) en savent quelque chose, puisque au regard du crédit d'impôt pour maintien à domicile, elles sont nombreuses à subir un traitement inéquitable. Celles qui y louent un appartement-services offert par l'exploitant bénéficient pleinement de cette mesure. Mais les propriétaires d'un condo-services, ainsi que les locataires d'une unité acquise par un investisseur externe, n'ont pas droit au même traitement.

Ce système à deux vitesses est considéré comme illogique par plusieurs observateurs. Cela est d'autant plus vrai si l'on se reporte à l'année 2000, lorsque le gouvernement du Québec a accentué sa collaboration avec le secteur privé, afin que davantage d'immeubles soient construits pour accueillir ces aînés. On voulait, ainsi, retarder leur hébergement au sein du réseau public de la santé et des services sociaux, qui ne suffit plus à la tâche.

Discrimination

Bon nombre d'aînés ont opté pour l'achat d'un condo en RPA, car ils voulaient demeurer propriétaires, et parce qu'ils croyaient pouvoir bénéficier d'un généreux crédit d'impôt. En apprenant qu'ils étaient victimes de cette «discrimination» fiscale, la plupart d'entre eux ont crié à l'injustice. Pourtant, la Loi sur les services de santé et les services sociaux inclut les résidences de type RPA. Elle stipule qu'une chambre ou un logement doit être fourni en location aux résidents. Cependant, les copropriétaires en sont techniquement exclus. Autrement dit, toute unité autre que locative n'est pas certifiée ni comptabilisée au registre d'une RPA.

La pilule passe mal

Cette iniquité passe très mal, car après tout, les aînés concernés vivent dans le même bâtiment et y entrent par la même porte. Mais contrairement aux locataires, ils n'ont pas signé de bail. En fait, leur

contrat en RPA n'est pas conclu avec son exploitant, mais plutôt avec le syndicat de copropriétaires. Comme le propriétaire d'un condo-services n'a pas élu domicile dans une RPA, il a quand même accès aux services offerts, à la différence qu'ils sont payés à même les frais de condo. Certains services ne sont toutefois pas inclus, par exemple les repas, qui sont souvent payés à la carte.

Ainsi, un copropriétaire ne pourra pas profiter du crédit maximum de 375 \$ par mois pour son logement. Seules certaines dépenses comptabilisées dans les charges communes (frais de condo) sont admissibles, par exemple le nettoyage des fenêtres, l'entretien de la piscine, la tonte du gazon et le déneigement. Quant au locataire d'un condo-services acquis par un investisseur externe, le constat est encore pire, car il n'aura droit qu'à une dépense admissible de 30 \$ mensuellement, pour un crédit maximum de 10,50 \$ par mois.

Les propriétaires de condos-services ont un droit d'accès payé par leur syndicat de copropriétaires, à même les frais de condo. Ces frais sont beaucoup plus élevés, car ils incluent non seulement les charges propres à une copropriété, mais aussi les services offerts par la résidence privée pour aînés (Droits d'accès). Pourtant, contrairement aux locataires qui vivent, le crédit d'impôt pour maintien à domicile ne s'applique pas au droit d'accès d'une RPA.

Les repas consommés quotidiennement dans la salle à manger représentent une autre pomme de discorde. Le montant mensuel maximum accordé à un locataire, pour ce crédit, peut atteindre 400\$, 600\$ et 800\$, selon qu'un, deux ou trois repas sont consommés. Pour y avoir droit, les copropriétaires doivent se faire livrer leurs repas par un organisme à but non lucratif, comme la Popote roulante. On favorise ainsi leur isolement plutôt que la socialisation. Pour leur part, les copropriétaires et les locataires d'un copropriétaire investisseur qui habitent une RPA doivent - pour plusieurs dépenses liées au soutien à domicile -, payer la TPS et la TVQ. L'exonération des taxes n'est permise qu'aux locataires. Il ne s'agit là que de quelques exemples d'injustices, en matière de crédit d'impôt pour maintien à domicile, qui perdurent depuis des années au Québec.

Frappé de plein fouet

Michel Bergeron, 85 ans, est un retraité de la Fédération des chambres de commerce du Québec, où il a travaillé de 1974 à 2004. Locataire d'un condo-services dans une RPA depuis 2013, à Laval, il a droit à tous les services qui y sont offerts, notamment des soins infirmiers et diverses activités. Néanmoins, cet octogénaire subit cette iniquité fiscale de plein fouet. Dans sa déclaration d'impôt de 2015, il a réclamé un crédit au montant d'environ 3 600\$. Mais le 19 janvier 2016, Revenu Québec l'a avisé qu'une erreur avait été commise. Comme son appartement ne disposait pas d'un certificat de conformité produit par sa RPA, on lui a dit que ce crédit ne pouvait pas lui être accordé. Michel Bergeron a donc dû rembourser cette somme.

À la suite de cette réclamation qu'il qualifiait d'injuste, l'homme a entrepris des démarches auprès des dirigeants de sa résidence, du député de Chomedey, Guy Ouellette, du Protecteur du citoyen, ainsi que des ex-ministres Francine Charbonneau, qui était notamment responsable des aînés, Gaétan Barrette (Santé et Services sociaux), Carlos Leitão (Finances), sans oublier l'ex-premier ministre du Québec, Philippe Couillard.

Un chantier

« J'ai informé monsieur Couillard de mes doléances et des nombreuses démarches que j'ai entreprises. Il m'a suggéré de lui transmettre copie des lettres adressées aux personnes précitées, ce que j'ai fait le 29 mars 2017 », fait savoir Michel Bergeron. Monsieur Couillard les a retournées à Gaétan Barrette et Carlos Letão, afin que ces derniers fassent un suivi approprié. « En juillet de la même année, on m'a annoncé qu'un chantier avait été institué, afin d'aborder la question des crédits d'impôt accordés aux aînés qui vivent en RPA », ajoute-t-il.

Revenu Québec confirme « Qu'un comité interministériel a été mis en place. Constitué de représentants du ministère des Finances, du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) ainsi que de Revenu Québec, il analysera, entre autres, des avenues visant à simplifier les règles concernant la demande du crédit d'impôt », nous dit Geneviève Laurier, porte-parole chez Revenu Québec. On parle, ici, des résidents d'un immeuble considéré à la fois comme une résidence privée pour aînés, et comme un immeuble en copropriété qui offre des services admissibles.



Condovision
VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.



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

EQUIPE BILINGUE / Bilingual team
(514) 341-8827

www.condo-vision.com

ÉQUIPE BERTRAND
Courtiers immobiliers | Prix Satisfaction Client Or 2017



Vos experts condo pour l'achat ou la vente
Certification Passion Condo
Spécialistes du divise et de l'indivise

info@equipebertrand.ca
514 953-2118 | 514 817-0778

"Je n'aurais jamais cru vivre une expérience aussi agréable avec des courtiers immobiliers. C'est plutôt rare et rassurant de voir que trois personnes aient pris autant à cœur la vente de mon condo." Éric Bunelle







Le crédit d'impôt pour maintien à domicile s'adresse aux aînés de 70 ans et plus, qui ont payé pour des services admissibles sur le plan fiscal. Le maximum des dépenses accordé par personne peut atteindre jusqu'à 19 500 \$ annuellement. Un crédit de 35 % s'applique à cette somme, pour un montant maximum qui peut atteindre 6 825 \$. Quant aux personnes « non autonomes », elles ont droit à des dépenses admissibles allant jusqu'à 25 500 \$ par année. On arrive ainsi à un crédit d'impôt (35 %) maximal de 8 925 \$.

Ce crédit fait l'objet d'une réduction de 3 % du montant qui excède un revenu familial de plus de 56 515 \$. Toutefois, advenant qu'un des membres du couple soit considéré comme non autonome, cette réduction ne s'applique pas. Toujours est-il que les services admissibles à ce crédit d'impôt comprennent, outre la portion logement, les soins infirmiers ou relatifs à l'hygiène, ainsi que les services de préparation des repas.

BORNES DE RECHARGE

BRANCHEZ VOUS AVEC LE LEADER EN INTELLIGENCE ÉNERGÉTIQUE

- ✓ **SOYEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE BORNE**
- ✓ **PROJET CLÉ EN MAIN**
- INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE
- RECHARGE DISPONIBLE 24h SUR 24h SANS INTERRUPTION
- MISE EN PLACE D'UNE INFRASTRUCTURE DÉDIÉE ÉVOLUTIVE

fusionenergie.ca

FUSION ÉNERGIE

1 .877 687.1522 **DEMANDEZ UNE ÉVALUATION** info@fusionenergie.ca

FINANCES UNE INIQUITÉ FISCALE QUI PERDURE

Les services admissibles au crédit d'impôt pour maintien à domicile sont ceux qui permettent aux aînés de demeurer chez eux. Ils comprennent entre autres la portion logement, des soins infirmiers, des services d'hygiène et de préparation des repas, l'entretien ménager et des vêtements.

Preuve que les choses pourraient éventuellement changer - ou ne s'agissait-il que d'une tactique de nos élus, à l'approche des récentes élections provinciales -, l'ex-gouvernement québécois a décrété, en juillet dernier, que Revenu Québec ne récupérerait pas les montants versés en trop à des aînés habitant une RPA. « Les particuliers visés avaient demandé, de bonne foi, un montant au titre du crédit d'impôt pour maintien à domicile. Ils n'y avaient cependant pas droit, en raison d'une méprise quant à la qualification du logement qu'ils occupaient. L'ensemble des particuliers qui ont vécu cette situation a été visé par ce décret », nous a confirmé Revenu Québec.

Par ailleurs, Michel Bergeron nous a informés que Revenu Québec lui rembourserait le montant qui lui avait été réclamé en 2016. D'autres personnes aux prises avec le même problème pourraient, elles aussi, être remboursées.

Crédit identique pour tous

Anomalie et incohérence entretenues par le ministère des Finances et le ministère de la Santé et des Services sociaux? Tout porte à croire que oui. « Je paie 2 800 \$ par mois pour les services offerts dans ma RPA », rappelle Michel Bergeron, qui estime avoir droit au même crédit d'impôt que ses voisins locataires. « On peut présumer qu'en instituant le crédit d'impôt pour maintien à domicile, le gouvernement n'a



Les couples dont un des conjoints est âgé de 70 ans ou plus ont droit à des dépenses admissibles qui peuvent atteindre 39 000 \$. Le crédit d'impôt (35 %) accordé totalise 13 650 \$ annuellement. Si l'un des conjoints est considéré comme une « personne non autonome », le maximum des dépenses admissibles du couple se voit majoré à 45 000 \$ par année, en vue d'obtenir un crédit d'impôt annuel maximal de 15 750 \$. Si les deux sont non autonomes, le maximum des dépenses admissibles est porté à 51 000 \$ par année, pour un crédit d'impôt annuel maximal de 17 850 \$.

pas réalisé qu'il créerait autant d'iniquités », conclut Aline Désormeaux, comptable (CPA, CA, Adm.A) et membre du CA du RGCQ Montréal. Reste à voir comment ce dossier sera géré par le nouveau gouvernement en place. □

VRSB
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

T 418 628-5544
F 418 628-6279

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

GRUPEVRSB.COM

gicainc.
thermographie

www.gicainc.com

- Thermographie
- Évaluation technique de bâtiment
- Plan d'entretien préventif
- Plan de prévoyance
- Carnet d'entretien tel qu'exigé par le RBQ

418 570-2803
418 661-6803
batiment@gicainc.com

**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

FIER D'ÊTRE LE GAGNANT DES ENTREPRISES
LES MIEUX GÉRÉES AU CANADA


**ATWILL
MORIN**



LA PASSION
POUR LA CONSERVATION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :
UNE HISTOIRE DE GÉNÉRATION.

- Restauration et conservation de bâtiments patrimoniaux
- Restauration et réparation de bâtiments en maçonnerie
- Restauration et réparation de parvis et d'escaliers
- Entretien de façades

Montréal

Tél. 514 931-7228

4293, rue Hogan
Montréal (Québec) H2H 2N2

Québec

Tél. 581 702-7000

221, rue de Liverpool
Saint-Augustin-de-Desmaures (Québec) G3A 2C8

Ottawa

Tél. 613 978-6556

87, Bentley Avenue
Nepean (Ontario) K2E 6T7

info@atwill-morin.com

NOUVEAU PROGRAMME DU RGCQ

LANCEMENT DU PROGRAMME DE FINANCEMENT DU RGCQ

Les administrateurs et gestionnaires de copropriété sont souvent spectateurs de situations dans lesquelles un imprévu ou des travaux qui n'ont pas été budgétés amènent le syndicat à demander une cotisation spéciale aux copropriétaires. Tant que tous les copropriétaires sont capables d'assumer le montant qui correspond à leur quote-part, il ne s'agit que d'un mauvais moment à passer.

Par le RGCQ et Capital Azuris

LES CHOSES SE COMPLIQUENT quand un ou plusieurs copropriétaires ne peuvent faire face à cet appel de fonds : la copropriété souffre d'un manque de liquidités et les projets sont souvent retardés - et plus coûteux à la fin du compte. Les administrateurs et les gestionnaires doivent composer tant bien que mal avec ces situations qui n'avancent pas. Ils doivent apaiser la frustration de ceux qui ont cotisé. Il en résulte une perte de temps et d'énergie considérables, autant d'épreuves supplémentaires pour des copropriétaires qui sont déjà en difficulté. Dans le pire des scénarios, ce sont les copropriétaires qui ont déjà payé qui vont devoir couvrir la créance de ceux qui n'ont pas les moyens avec une autre ronde de cotisations.

Ces situations sont de véritables cercles vicieux desquels personne ne ressort gagnant et que nous voyons trop souvent. Pour répondre à ce problème, le RGCQ s'associe avec Capital Azuris pour offrir un programme de financement aux copropriétés.

Pourquoi mettre en place un programme de financement au RGCQ?

Capital Azuris est une compagnie montréalaise en activité depuis quelques années à travers le Québec. Née en réponse à un besoin de financement dans le monde de la copropriété, cette entreprise a comme mission d'apporter une solution aux syndicats de copropriétaires qui font face à un imprévu et dont les liquidités sont insuffisantes.

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



lavageapression.com

Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



boilyentretienimmeubles.com

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.ca

Nettoyage de tapis



Entretien paysager



FINANCES

LANCEMENT DU PROGRAMME DE FINANCEMENT DU RGCQ

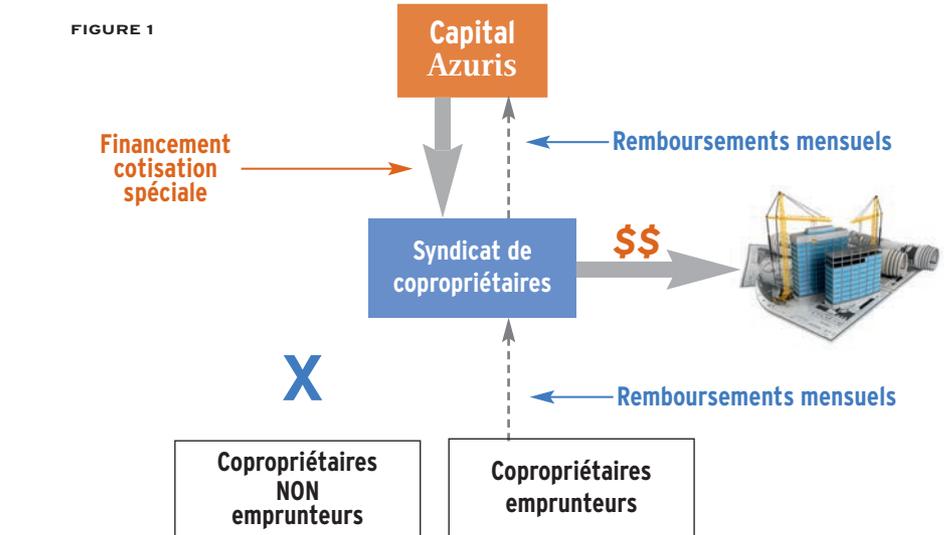
Avant le lancement du programme de financement, le RGCQ et Capital Azuris ont travaillé plusieurs mois avec une équipe juridique spécialisée en droit de la copropriété pour mettre en place la structure légale optimale pour les syndicats et les copropriétaires. Le programme de financement du RGCQ pour ses membres s'inscrit dans la démarche de renforcement des services accessibles aux copropriétés.

En offrant aux copropriétaires une solution de financement, le programme donne avant tout au syndicat la possibilité d'obtenir l'intégralité du montant requis à la date fixée pour avancer dans ses projets et remplir ainsi sa mission de conservation du bâtiment.

Comment profiter du programme de financement du RGCQ?

Lorsque des administrateurs ou gestionnaires de copropriété prévoient ou font déjà face à une situation financière difficile, ils peuvent contacter le RGCQ pour demander une étude de leur dossier. Si celui-ci répond aux critères du programme, la décision revient ensuite à chaque copropriétaire de faire appel ou non à ce financement. Lors de l'émission de l'avis de cotisation, le copropriétaire recevra l'avis lui demandant de régler le montant total de sa cotisation, accompagné d'un formulaire personnalisé qui lui présentera plusieurs options de financement avec les mensualités de remboursement propres à sa cotisation. Si le copropriétaire retient une de ces options de financement, Capital Azuris versera le montant total de la cotisation du copropriétaire en question directement au syndicat à la date de cotisation. À partir du mois suivant, les mensualités de remboursement viendront alors s'ajouter aux charges communes mensuelles que le copropriétaire verse au syndicat.

Le RGCQ compile donc toutes les demandes de financement que les administrateurs (ou le gestionnaire, s'il y en a un) reçoivent et un échéancier de



remboursement du syndicat envers Capital Azuris est ensuite établi. Cet échéancier n'est autre que la somme des mensualités de remboursement que reçoit le syndicat des différents copropriétaires ayant opté pour le financement de leur cotisation.

Combien cela coûte-t-il au syndicat?

Cette option ne coûte rien au syndicat ni aux copropriétaires qui n'utilisent pas le financement. Seuls ceux qui décident de financer le montant de leur cotisation subissent un coût supplémentaire, qui se traduit par un taux d'intérêt sur le montant financé.

Quelles sont les modalités de prêt?

Chaque dossier est différent, mais les prêts s'échelonnent généralement sur une période de 1 à 5 ans à un taux comparable à celui d'une marge de crédit personnelle dans les grandes institutions financières. Les prêts sont remboursables en intégralité en tout temps, sans frais ni pénalités.

Pour les copropriétaires, ce programme offre donc une possibilité de financement à ceux qui n'ont pas de liquidités disponibles au moment de la cotisation et dont les options d'emprunt sont limitées ou plus coûteuses. Un des avantages pour les copropriétaires est qu'un financement de cotisation directement par le syndicat de copropriété n'affecte pas la cote de crédit de l'emprunteur.

Pour le syndicat, il n'y a pas de risque supplémentaire car il dispose de tous les recours habituels dans le cas où un copropriétaire n'effectuerait pas ses remboursements mensuels. Il n'y a pas de frais et cette option lui procure une meilleure marge de manœuvre quant à ses flux de trésorerie et la possibilité d'obtenir le montant des cotisations à temps pour la mise en action des projets. □

Pour en savoir plus, contactez le RGCQ au info@rgcq.org ou 514 916-7427, poste 6.

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: [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Restoration
premiereaction
firstonsite

1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ





Le RGCQ innove

Une trousse d'outils pour syndicats de copropriétaires

À L'AFFÛT des innovations qui peuvent améliorer la qualité du soutien offert à ses membres, le RGCQ a mis en place depuis peu un service fort utile, dont les non-membres pourront également bénéficier en partie. Ce service en ligne (<https://fr.rgcq.org/trousse-outils/>) prend la forme d'une trousse d'outils, laquelle propose différents documents modèles destinés, essentiellement, à la gestion des affaires courantes en copropriété. Guides de procédures, lettres spécifiques et aide-mémoire peuvent être consultés, et même utilisés tels quels, pour ainsi faciliter l'administration des affaires courantes du CA d'une copropriété.

Cette initiative s'inscrit dans une démarche visant à accroître l'éventail des services proposés par le RGCQ. Elle s'inspire de nombreux échanges qui ont eu cours, au fil du temps, entre cet organisme et ses membres. Plusieurs d'entre eux réclament de l'assistance, notamment en ce qui a trait à la rédaction d'un budget prévisionnel, ou pour produire divers autres documents, par exemple celui qui demande une preuve d'assurance (responsabilité civile et habitation) aux copropriétaires.

Les personnes ciblées doivent y inscrire le nom des assureurs et du courtier avec qui ils font affaire. Dans le cas d'un copropriétaire bailleur, son locataire doit également transmettre ces informations. Les syndicats de copropriétaires pourront aussi utiliser d'autres documents modèles d'une grande pertinence, que ce soit, entre autres, pour aviser un copropriétaire qu'il accuse un retard dans le

paiement de ses charges communes (frais de condo), ou pour annoncer des cotisations spéciales à venir.

Travaux dans votre condo

Êtes-vous en règle?

Mandater un entrepreneur ou quelque autre professionnel que ce soit, afin que des travaux soient réalisés dans son condo, suppose des précautions élémentaires à prendre par tout copropriétaire. Pour cette raison, la trousse comporte un modèle d'aide-mémoire qui rappelle les règles à observer en pareille situation. On y précise, entre autres, qu'il faut aviser le conseil d'administration sur la nature des travaux projetés, sauf s'il s'agit notamment de repeindre les murs intérieurs d'un appartement, d'installer des luminaires ou du papier peint, à la condition que ces tâches n'affectent en rien les parties communes.

Les travaux d'autre nature doivent être autorisés par le conseil d'administration, résume ce document modèle, faute de quoi un copropriétaire pourrait devoir remettre les lieux rénovés dans leur état d'origine. On recommande, en outre, d'être vigilant quant au choix des professionnels retenus, et de vérifier que l'entreprise ou le spécialiste mandaté détient une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

L'ennemi numéro un en copropriété

Les dégâts d'eau représentent le sinistre numéro un en copropriété. Pour cette raison, le RGCO a prévu un autre document modèle qui résume, étape par étape, les initiatives à prendre par tout conseil d'administration sur cette question. Il faut se rappeler que ce type de sinistre, comme tous les autres d'ailleurs, peut survenir à n'importe quel moment sans prévenir. On sait, également, que pour séduire un assureur et espérer qu'il fasse éventuellement baisser le montant d'une franchise, les administrateurs d'une copropriété doivent être en mode solution. Les compagnies d'assurances adorent les copropriétés proactives qui misent sur la prévention, notamment celles utilisant des dispositifs d'interruption d'arrivées d'eau, advenant un bris de tuyaux.

«Il est par ailleurs recommandé aux administrateurs d'une copropriété d'avoir pris contact, préalablement, avec plus d'une entreprise en nettoyage après sinistre. Ainsi, un syndicat pourra mieux braver la tempête, le cas échéant. Il faut savoir qu'un dégât d'eau nécessite une intervention rapide, car les dommages se verront décuplés, si aucune intervention n'a eu lieu pendant les 48 premières heures», souligne Jan Towarnicki, gestionnaire aux Verrières sur le fleuve à V et président du RGCO Montréal et provincial.

Nettoyage après sinistre

Cet aide-mémoire recommande, aussi, d'identifier et de conclure une entente de service avec plus d'une entreprise en plomberie. Ces ententes doivent être consignées dans un registre. Il serait souhaitable, par ailleurs, que tout conseil d'administration obtienne les clés donnant accès aux unités de l'immeuble. Cela pourrait être d'une grande utilité dans certaines circonstances.

Plusieurs gestes doivent être posés afin de prévenir les dégâts d'eau en copropriété. Parmi eux figurent : l'adoption d'un plan d'entretien et de remplacement des chauffe-eau; l'inspection ponctuelle des gicleurs; l'examen et l'entretien régulier des systèmes d'alimentation et d'évacuation d'eau; la vérification de l'étanchéité des toitures, des fenêtres et des terrasses; l'inspection du calfeutrage autour des installations sanitaires; et la protection des tuyaux situés à proximité de l'air extérieur.

Il va sans dire que la planification préalable d'un éventuel sinistre évitera d'être pris au dépourvu. Dans ce genre de situation, il faut agir vite et prévoir une communication efficace avec les personnes touchées. L'improvisation n'a pas sa place, car elle pourrait notamment retarder les indemnités d'assurance, si bien que les administrateurs pourraient en être blâmés. Un syndicat de copropriétaires avisé en vaut deux.

Mise à jour

«Cette trousse sera évolutive et bonifiée en fonction des commentaires reçus. Elle fera également l'objet d'une mise à jour, advenant des changements législatifs qui obligeront cet exercice», fait savoir Cynthia Longtin, coordonnatrice des services aux membres du RGCO, qui rappelle que la plupart des documents modèles ont été rédigés par les conseillers affectés à la ligne Info-gestion. Ils ont ensuite été révisés par des juristes compétents. Les suggestions qui permettront d'améliorer ce nouvel outil sont les bienvenues. On peut le faire en cliquant sur l'onglet intitulé «Sugérer une thématique», qui figure dans le coin supérieur droit de la page réservée à cette fin. □

Assurance syndicat de copropriété



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



NIVOEX
Expert en bâtiment

Patrick Gautreau, T.P
Directeur technique

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

nivoex.com • 680 de la Magdeleine, La Prairie (Québec), J5R 5G8
450.695.1265 • 1.855.595.1265 • patrick.gautreau@nivoex.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



cossettetouchette.com

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

Les finances de votre copropriété

UNE ÉQUATION INSOLUBLE SANS LES BONS OUTILS



Par *Adrien Vallat* RGCQ

TOUS LES ANS, c'est la même rengaine: il faut préparer le budget de la copropriété pour l'année à venir. Alors que vous jonglez avec les tarifs de déneigement qui augmentent, les demandes des copropriétaires pour repeindre le hall d'entrée et les plaintes sur les charges communes trop élevées, vous jetez un œil sur le niveau du fonds de prévoyance. Encore trop bas cette année, mais vous êtes sur la bonne voie.

Trop souvent, les responsabilités financières de la copropriété sont vécues comme une corvée par le conseil d'administration. Il faut concilier des dynamiques contradictoires : moins de dépenses, mais il faut assurer un entretien toujours efficace; peu de temps à consacrer au C. A., mais le fardeau administratif semble toujours s'alourdir. Pour sortir de cette équation insoluble, la seule solution est d'approvoiser les obligations, les responsabilités et la marge de manœuvre du conseil d'administration. L'expérience, mais surtout la formation sont les clés du succès.

Protégez votre responsabilité personnelle et améliorez votre qualité de vie

Qu'il s'agisse de bien préparer le budget, de s'assurer de percevoir les charges communes ou encore de finaliser les états financiers, personne n'a de connaissance innée de ces tâches. Pourtant, la manière de les réaliser a une incidence directe sur le bon fonctionnement de votre copropriété et votre qualité de vie! Un administrateur donne beaucoup de son temps pour veiller à la bonne marche du syndicat, mais il peut aussi engager sa responsabilité personnelle, sans le savoir, s'il pose les mauvais gestes.

Pour éviter ces situations pénibles et optimiser le temps passé sur l'administration de votre copropriété, ne manquez pas le prochain colloque du RGCQ. Cette journée de formation vous apportera des outils pratiques pour simplifier votre travail et des connaissances fondamentales pour exercer vos responsabilités en toute sécurité. □



HORAIRE ET TITRE DES CONFÉRENCES

9 h 15-10 h 30

États financiers, budget et obligations fiscales du syndicat
 Élise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A., Solution Condo inc.
 Aline Désormeaux, CPA Auditrice, CA, Adm.A.,
 Désormeaux Patenaude inc.

10 h 45-11 h

Présentation du programme de financement du RGCQ
 Michael Chetboun, administrateur du RGCQ

11 h-12 h

**Rôles et responsabilités du syndicat en matière
de financement et d'investissement**
 Yves Joli-Coeur, avocate émérite, de Grandpré Joli-Coeur,
 S.E.N.C.R.L.

13 h-14 h

Les charges de copropriété et leur recouvrement
 Yves Papineau, avocate émérite, Papineau avocats inc.

14 h 15-15 h 15

Les différents fonds du syndicat de copropriété
 Jasmin Patenaude, CPA Auditeur, Désormeaux Patenaude inc.
 Martin Rose, Désormeaux Patenaude inc.

15 h 15-16 h

Table ronde

Consultez le programme détaillé au rgcq.org



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



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com

Votre assemblée
de copropriétaires
arrive bientôt ?

Cette année, évitez bien
des soucis et faites confiance
à une équipe de professionnels
spécialisés en copropriété.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur vous propose de vous accompagner dans toutes les étapes entourant la tenue de votre assemblée de copropriétaires :

- Préparation d'avis de convocation
- Rédaction de règlements d'immeuble
- Présidence d'assemblée
- Secrétariat d'assemblée
- Gestion des présences et des votes
- Validation et gestion des procurations
- Et plus encore...

Pour en savoir plus sur nos prestations, contactez-nous au 514 287-9535.



De Grandpré Joli-Coeur
S.E.N.C.R.L.
avocats - notaires

LE CINQUIÈME POUVOIR

Michel Mancini, RGCQ Outaouais

Extrait des délibérations de la dernière assemblée du syndicat La Bonne Entente :

« Monsieur le Président, j'aimerais répondre aux propos de mon collègue.

- Je vous cède la parole.
- Merci, Monsieur le Président. Je crois qu'il serait utile à notre discussion de prendre connaissance de la deuxième partie du rapport. Je propose que le secrétaire fasse lecture de ce document.
- Ai-je l'assentiment des membres de l'assemblée?... Bien. Monsieur le Secrétaire, veuillez nous lire la deuxième partie du rapport. »

Extrait des délibérations de la dernière assemblée du syndicat La Pétaudière :

« Gérard, tu comprends pas c'que j'veux dire. (Gérard hoche la tête en fixant le plafond.)

- C't'écrit dans le rapport. L'as-tu lu?
- J'ai rien vu de ça dans l'rapport, rétorque Gérard d'un ton ferme.
- Ça va faire les gars, on peut-tu continuer? lance le président excédé de les entendre se chamailler. »

Dans quel type d'ambiance se déroulent vos assemblées? Sont-elles menées par un président au style autoritaire ou plutôt complaisant? Baignent-elles dans une atmosphère harmonieuse et démocratique ou complètement désordonnée et chaotique? Le déroulement d'une assemblée en dit long sur le style de gestion des administrateurs. On oublie souvent que l'assemblée, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et la déclaration de copropriété, est souveraine. La tenue d'une assemblée des copropriétaires valablement constituée revêt une fonction officielle et les décisions qui y sont prises ont force légale.

Hélas, elles sont souvent boudées par les copropriétaires prétextant que les décisions sont déjà prises, leur manque d'intérêt ou la rigidité du proces-

sus. Tous ces motifs sont légitimes, mais dénotent une perception parfois cynique, parfois erronée du rôle crucial que joue l'assemblée au sein d'une copropriété. Le temps est venu pour l'assemblée de se réapproprier son plein pouvoir. Mais comment? En instituant des règles de procédure régissant les assemblées délibérantes. Il s'agit d'une méthode peu coûteuse et efficace qui consiste à rédiger une série de règles, largement inspirées du réputé Code Morin, qui serviront à encadrer les interventions et les discussions des membres lors d'une assemblée. Ces règles assureront un déroulement ordonné de la séance, des échanges respectueux et courtois parmi les participants et les administrateurs, et une prise de décision plus éclairée lors d'un vote.

S'il est un terrain où la liberté d'opinion doit s'exercer dans toute sa plénitude, c'est bien celui d'une assemblée délibérante.

M^e Victor Morin



Puisque ces règles ne font partie d'aucune loi, chaque syndicat est libre de les rédiger selon les besoins et particularités de la copropriété et des dispositions de la déclaration de copropriété. À titre d'exemple, prenons la détermination du quorum. Une règle pourrait stipuler que l'assemblée se donne un délai de trente minutes après l'heure fixée dans la convocation pour atteindre le quorum. D'autres règles peuvent aborder des sujets tels que les débats dans une autre langue que le français, la participation des tiers à une assemblée, l'utilisation d'appareils d'enregistrement, le mode de scrutin, l'appel d'une décision du président, la présentation d'une proposition et ses amendements, les sanctions pour ceux qui dérogent aux règles, et ainsi de suite. Tout aspect d'une assemblée jugé pertinent peut faire l'objet d'une règle, codifiée puis adoptée par une résolution de l'assemblée.

L'implantation d'un code de procédure au sein d'une copropriété présente plusieurs avantages. Comme il a été démontré plus haut, un tel code permet un déroulement harmonieux des débats et un suivi serré de l'ordre du jour. Cependant, pour moi, l'effet le plus marquant est qu'en redonnant ce pouvoir aux membres, ces derniers regagneront confiance en leur syndicat et assisteront plus nombreux aux assemblées, allant jusqu'à se porter candidat aux postes d'administrateurs et ainsi assurer une relève fort absente et déficiente par les temps qui courent. Le syndicat de Gérard - et peut-être le vôtre - en a grandement besoin. □

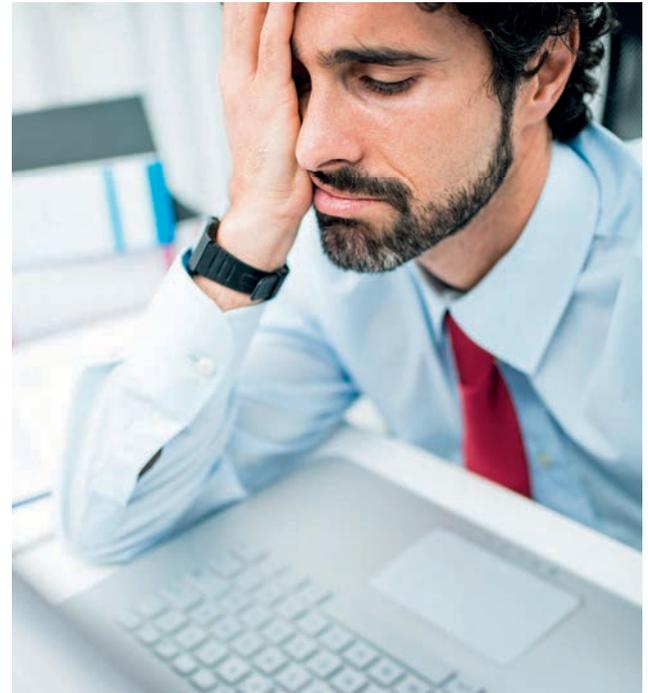


M^e Michel Paradis
Président, RGCC Québec
Téléphone : 418 925-7100
Courriel : quebec@rgccq.org

Administrateurs de syndicats Vos copropriétaires vont-ils vous achever?

VOUS AVEZ ÉTÉ ÉLU administrateur de votre copropriété, vraisemblablement parce que personne d'autre ne voulait se présenter à l'assemblée générale. Dès les premiers mois qui suivent, les anciens administrateurs font leur belle-mère, vous donnent leurs conseils, d'abord dans les corridors lorsqu'ils vous rencontrent, puis par courriel. Ensuite, vous entendez dans les corridors : « Est-ce que c'est vrai que les charges vont doubler l'an prochain, c'est ça que M^{me} belle-mère m'a dit... »

Vous demeurez patient malgré tout, vous vous tapez les réunions du c.a., vous constatez que le registre n'a à peu près rien de ce qu'il devrait contenir, que le fonds de



**Gilbert,
Deschênes
et associés**
évaluateurs-conseils

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

prévoyance n'a que quelques milliers de dollars et qu'il n'y a pas eu de procès-verbaux pendant les cinq dernières années. Vous vous obstinez avec vos collègues du c.a. qui disent qu'il faut être tolérant avec les copropriétaires, pour leur permettre leur auvent ou leur spa, ou accepter que leur vélo soit rangé dans le couloir, alors que la déclaration l'interdit clairement. Vous remarquez que lesdits collègues ont eux-mêmes agrandi leur terrasse au sol, ou recouvert leur balcon de céramique dans le passé, alors que c'est interdit. Après seulement quelques regards obliques aux états financiers et aux budgets, vous constatez qu'il n'y a pratiquement pas de dépenses d'entretien qui ont été faites dans un passé récent, alors que le budget et les dépenses sont les mêmes depuis les 10 dernières années.

Vous aviez bien vaguement entendu, aux assemblées, que les administrateurs se vantaient que les charges n'augmenteraient pas, encore, pour la prochaine année, grâce à leur bon travail; tout cela vous semblait bien correct, à l'époque. Maintenant, on vous rapporte que les fenêtres laissent entrer l'air, qu'il y a des infiltrations d'eau dans les unités, que l'ascenseur a des sursauts pendant les montées, et même que le toit est en mauvais état. Vous rencontrez les copropriétaires dans les corridors ou dans le garage, et vous vous alarmez de la situation et leur annoncez les gros travaux à venir, avec les cotisations qui s'en suivront; lorsqu'ils repartent en direction opposée, vous les entendez chuchoter l'un à l'autre : « M^{me} belle-mère nous avait bien dit de ne pas l'élire, qu'il n'était pas capable de gérer et qu'il va faire doubler nos charges... »

Histoire fictive ou réalité de la copropriété : à vous de juger! □

Adieu les dégâts d'eau.

Sedna5 protège les condos.

Rapide, simple et efficace

Dès qu'une fuite d'eau est détectée, la valve ferme l'entrée d'eau et une alerte est envoyée par courriel ou par texto indiquant le lieu de la fuite et confirmant que **tout est sous contrôle**.



Détecte. Protège. Prévient.

- Système intelligent clés en main ne nécessitant aucun intermédiaire
- Solution fiable, abordable et de haute qualité
- Achetez directement du manufacturier
- Plateforme professionnelle disponible
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Détecteurs ultra-précis captant la moindre présence d'eau
- Entretien minimal requis : système d'autovérification automatique
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance*

Découvrez Sedna5,
le système intelligent de protection contre les dégâts d'eau



*Informez-vous auprès de votre assureur.

sinopé

DEMANDEZ UNE SOUMISSION GRATUITE. CONTACTEZ NOTRE ÉQUIPE :
ventes.sales@sinopetech.com | 1-855-741-7701 | sinopetech.com

Membres corporatifs

RÉGION DE MONTRÉAL

Acoustique

Acoustitech
Sonar Consultants en acoustique Inc.

Alarme et dégâts d'eau

Le Groupe Vigilance

Architectes

G.A.P. Immeubles inc.
Planifika
Zaraté + Lavigne Architectes

Arpenteurs-Géomètres

Cusson & Létourneau
Labre & Associés

Ascenseurs

Schindler Ascenseurs Corporation

Assemblée-Présidence

Solutions Gestion Joannette

Assurances

Assurances ML
BFL Canada Risques et Assurances Inc.
Dubé Cooke Pedicelli
Gérald Daniel Mednar – La Capitale
Invesa, Assurances
et services financiers
La Capitale Assurances – Yvan Montplaisir
Lareau, courtiers d'assurance
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.
Lussier Dale Parizeau Inc.
SSQ Assurances – Assurances Accès Général
SSQ Assurances – Assurances Christian Tardif
Univesta Assurances et services financiers

Avocats

Chianetta Avocats
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Papineau Avocats inc.
M^e Pierre Zeppettini

Béton

Dumoulin et Associés
Franchise Béton Surface
Les Cimentiers MC
Réfection Magma
Soconex

Bornes de recharge

AddEnergie-Flo
RVE Recharge Véhicule Électrique

Calfeutrage

Calfeutrage Elite
MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

Chauffage/Climatisation

Navada

Chauffe-eau

Hydro Solution
Plomberie Aqua Viva

Comptables

Désormeaux Patenaude, CPA
Hébert Marsolais Inc.
Roland Naccache et associés s.e.n.c.r.l.

Conciergerie/Portier

Seproli

Courtier immobilier

Équipe Bertrand Via Capitale

Couvre-plancher

Emard Couvre-Planchers

Détection de fuites d'eau

Akitronic
C.P.H.R. Inc
Noflo Inc.
Sécurité AquaDéfect Inc.

Ubios
Sinopé Technologies

Efficacité énergétique

Fusion Énergie

Électriciens

Entreprise Électrique Dallaire

Enregistrement de réunions

Studio express

Enveloppe du bâtiment

SA Construction

Éthanol

Flammes Concept

Évaluation immobilière

Gilbert Deschênes & Associés
Bourassa Jodoin
Capital RLH Inc.
Eximmo Montréal
Prud'Homme Mercier et Associés

Expert-conseil

A7 Services

Fenêtres

Basco
Fenestra
Fenêtres Magistral

Gaz Naturel

Gaz Métro Plus

Gestion financière

Concilie

Gestion parasitaire

Exterminapros

Gestionnaires

À la carte gestion condo
B2 Gestion de copropriétés
Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Condo Action
CondoConsulte Inc.
Condo Stratégis
CondoVision
Ellix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Eureka Condo Inc.
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gesta Conseils inc..
Gestactif inc.
Gestion Avenue Inc.
Gestion Clearights
Gestion Condo Ducoproprio
Gestion Condo Plus inc.
Gestion Corev
Gestion Condo VIP
Gestion de Condos Boisvert
GestionDeCondos.com
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion Imhotep
Groupe Immobilier Ascentia Inc.
Gestion Immobilière Fraga
Gestion immobilière HPDG
Gestion Immobilière H2H Inc.
Gestion immobilière Impax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Patrimoineum
Gestion immobilière Provision
Gestion immobilière Wilkar
Gestion Immoplex inc.
Groupe Laramée Inc.
Gestion Logistique Condos
Gestion Mont-Tremblant
Gestion Nord Pro
Gestion PS
Gestion VSP
Gestior
GMA Consultants
Groupe Conseil Tapama
Groupe Immobilier Celico

Groupe Uni-Gestion Inc.
Invest Gain Ltée
La Boîte Immobilière
Lecor inc.
Manon Plourde Gestionnaire
Normandea Gestion Immobilière
Novo Gestion
Option Condo
Prougestim
Sequoia Gestion immobilière
Services immobiliers Bond
Services Immobiliers Ton-Der Inc.
Solutioncondo.com
Viking Solutions & Consulting Inc.

Gestion de déchets

CDL Environnement

Homme à tout faire

Beau-frère à louer
Coforce

Ingénieurs

Centre CIEBQ
Consultants Façades Plus
Cosigma
Energset Consultants
Gesco / Norex
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
ProspecPlus Conseil
Protech-IB
St-Pierre et associés

Isolation/Insonorisation/Étanchéité

Soprema

Inspecteurs en bâtiment

François Dussault

Inspection Incendie

Legault-Dubois

Institutions financières

Caisse Desjardins du Cœur-de-l'Île

Librairie/Édition

Wilson & Lafleur Ltée

Location d'outils

Location d'outils Simplex

Logiciels

Buildinglink.com
Les Consultants Ingénium Inc.
Magex Technologies
Solutioncondo.com

Luminaires

Luminaires & Cie

Maçonnerie

Construction Argus
Groupe Atwill-Morin
Les Constructions Tremco

Meubles de patio

JML Inc.

Nettoyage de conduits

Nettoyage DRY SEC

Nettoyage de conduits de ventilation

Solution Air Ventilation

Nettoyage de tapis

Entretien Solathèque
Pro-Sec

Nettoyage de vitres

Lavage de Vitres Nettes
Services d'entretien Boily Ltée

Nettoyage et pompage de puisards

Synergie Environnement

Notaires

de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Lévesque Notaires inc.

Paysagiste

Paysagiste ARF

Peintre

Monpeintre.ca

Peinture

Bétonel

Pellicule pour fenêtre

Berkayly

Piscines

Odyssée Aquatique

Plomberie

Drainage Québécois
I Plomberie
Plomberie Instal-Précision

Portes de garage

Les Portes JPR

Prélèvements pré-autorisés

Otonom Solution

Rénovation décoration

Rona

Rénovation

Dargis et Cie Inc.
Groupe Miro Construction Inc.
Rénovert solutions Inc.

Réparations d'électroménagers

Service 2000 Électroménagers

Sécurité

Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Sécutrol

Sécurité incendie

Les Services DragonShield Inc.

Services d'entretien ménage

GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort
Netcor

Services financiers

Services financiers BMA

Sinistres

Groupe Tandem
Paul Davis Sud-Ouest
Polygon Canada Inc.
Restauration Première Action
Sinistre Montréal
Sreamatic Rive-Sud

Technologues professionnels

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
NivoEx
Raymond Joyal Inc.

Toitures

Entreprises J. Veilleux et Fils Inc.
LK Toitures Inc.
Toiture Couture et associés
Toitures PME

Travaux en hauteur

Vertical Solutions

Valeur assurable

Gilbert Deschênes & Associés
Groupe Proval
SPE Valeur Assurable

Ventilation

MC Ventilation
Rouso Nettoyage microbologique
Ventilation Déteclair

RÉGION DE QUÉBEC

Acoustique
AcoustiTECH Québec

Architecte
Architecte René Saillant

Arpenteurs-géomètres
ARPÉO Arpenteur-Géomètre Inc.
Groupe VRSB Inc.

Assurances
Assurances Christian Tardif Inc.
et Assurances Accès Général
Assurances PMT Roy
Lussier Dale Parizeau Inc.

Avocats
Avocats Gagnon, Girard, Julien, Matte
Jolicoeur Lacasse S.E.N.C.R.L.
Stein Monast

Béton
Franchise Béton Surface
Groupe Diamantex

Borne de recharge
AddÉnergie-Flo

Comptables
Rouleau Boissonneault inc.

Électricien
Installation Électrique Claude Caron

Entrepreneur peintre
Québec Peinture

Entretien ménager
Entretien Plus que Propre

Évaluation Immobilière
Gilbert Deschênes & Associés

Experts-conseils
GICA

Extermination
Exterminapro – Québec
Vextermination

Extincteur
Québec Pare-Flamme

Fenêtres
Fenêtres Magistral
Giguère Portes et Fenêtres

Gestionnaires
Dufour Cinq-Mars
Gestion de Copropriété de La Capitale
Gestion Immobilière Gescorp Inc.
Gestion immobilière LaFrance-Mathieu
Habec immobilier
LaMarque Gestion Immobilière
Société immobilière Falco

Ingénieurs
Depatie Beauchemin Consultants
Consultants Facades Plus

Inspection
Charlevoix Québec Inspection
Inspection Services Plus
Planifika

Maçonnerie
Atwill-Morin Québec

Nettoyage de ventilation
Centre de ventilation NCV

Notaires
Gagnon Bujold Notaires
Hamel Notaire
Larochelle et Associés

Paysagement
Le Groupe Verture
Les Artisans du Paysage

Peintres
Champoux Peintres
PTP Peintre Inc.
Québec Peinture

Planchers
Parquet Royal

Portes et Fenêtres
Vitrerie Lévis

Services professionnels
Service de gestion PWC S.E.C.

Toitures
Multi-Toits Inc.
Toiture Quatre-Saisons

Valeur assurable
Gilbert Deschênes & Associés
SPE Valeur Assurable

RÉGION DE L'OUTAOUAIS

Acoustique
AcoustiTECH

Assurances
Lussier Dale Parizeau Inc.

Avocats
Gagné Isabelle Patry Laflamme
Leblanc, Donaldson

Chauffage/Climatisation
Navada

Évaluateurs agréés
Michel Paquin Évaluations Outaouais Inc.

Évaluateur en bâtiment
SPE Valeur Assurable

Fenêtres
Fenêtres Magistral

Gestionnaires
Gest-Co Outaouais Inc.
Gestion Allumetières
Gestion GEE DL Inc.
Gestion Immobilière Condo Plus
Gestion Immobilière Europe
Gestion immobilière Versailles
Gestion Quanta
Groupe Conseil Pierda (Canada) Inc.
Le groupe Dana
Yves Alary Solutions en gestion

Ingénieur
Consultants Facades Multi
Energis Consultants

Inspecteur en bâtiment
Inspection Immo-Check

Réparation de béton
Dumoulin et Associés



Consultez le site Web
du RGCC
pour les coordonnées
complètes
des membres corporatifs.

www.rgcc.org

L'avantage de vivre ensemble
privilegescondo.com

JUSQU'À 90% DE RABAIS
POUR LES COPROPRIÉTAIRES
CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS

 jusqu'à up to 90%	 jusqu'à up to 40%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à up to 30%	 8%	 jusqu'à up to 100\$
 15%	 10%	 10%	 10%	 jusqu'à up to 12%	 10%
 10%	 25%	 10%	 10%	 10%	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à up to 20%	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à up to 15%	 tarifs avantageux special rates	 10%	 tarifs avantageux special rates

Proposé par le
RGCC
Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES
visitez le www.privilegescondo.com



SYNDICATS

ÉTUDE DU FONDS
DE PRÉVOYANCE

L'AGRÈMENT
DU RGCQ
PORTE SES
FRUITS

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

COSIGMA
Cosigma structure inc.

Inspection de façades
Inspection de stationnements
Transformation et réhabilitation structurale
Plans, devis, surveillance des travaux
Expertise

accueil@cosigma.ca
T 514 248.2680
COSIGMA.CA

Ingénierie des structures — Génie civil
1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9

Modèle inspirant pour des centaines de syndicats de copropriétaires au Québec, l'agrément du RGCQ qui standardise les études du fonds de prévoyance suscite l'adhésion.

JUSQU'À PRÉSENT, huit firmes parmi ses membres corporatifs ont épousé la formule, afin d'en appliquer les préceptes en copropriété. L'idée derrière cet agrément a germé en 2014 et pris sa forme définitive en 2016. Quatre ans plus tard, elle fait son chemin et continue d'intéresser un nombre accru d'adeptes.

Le RGCQ a pris la mesure d'une problématique grandissante au sein des copropriétés québécoises, dont plusieurs ont un fonds de prévoyance insuffisant, voire inexistant. Cette étude arrive donc à point nommé, car elle mise sur une forme d'auto-discipline, en projetant les syndicats de copropriétaires un quart de siècle en avant. Par conséquent, ceux qui s'en prévalent devraient, moyennant certains efforts et l'investissement des sommes d'argent nécessaires, être en mesure de faire face aux grands travaux, ainsi qu'au remplacement des parties communes arrivées à échéance.

N'est pas agrée qui veut

Pour assurer l'exactitude des prévisions financières et un travail d'ensemble irréprochable, cet agrément est décerné aux entreprises qui ont les compétences pour mettre l'étude en œuvre, et ainsi offrir une solution optimale aux syndicats de copropriétaires. «Il y avait une nécessité d'établir un standard en cette matière, car il faut se rappeler que les études du fonds de prévoyance sont relativement récentes», nous dit Réjean Touchette, technologue professionnel et membre du CA du RGCQ Montréal.

En fait, l'offre pour ce produit a pris son envol vers 2010. Pour l'heure, les entreprises non agréées ont développé des approches distinctes, qui ne font l'objet d'aucune comparaison entre elles. «Chaque joueur a sa propre recette», souligne Réjean Touchette, également membre du comité qui a créé cette étude. Le RGCQ a donc voulu mettre en place une méthode normalisée, afin que la structure établie et les résultats obtenus soient semblables d'un professionnel à l'autre. Dès lors, les syndicats de copropriétaires qui voudront changer d'allégeance, au besoin, n'auront pas à tout reprendre depuis le début.

PMTROY
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

Le meilleur
choix en
assurance de
copropriété



pmtroy.com
QUÉBEC 1 866 780-0808
MONTRÉAL 1 800 267-0511
COMMUNIQUEZ AVEC L'UN DE NOS COURTIERS

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
www.sequoias.ca

500-5160, boulevard Décarie, Montréal Qc H3X 2H9
Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688
info@sequoias.ca

GMA Consultants à l'avant-garde

«Il était important pour notre entreprise d'adhérer à ce standard. Ça nous a obligés à faire certains ajustements et mis notre clientèle en confiance. La méthode est complète et actualisée régulièrement», indique Marc-André Gougeon, président et directeur technique chez GMA Consultants, l'une des entreprises agréées à cette étude depuis quelques mois. En se plaçant à l'avant-garde en ce domaine, GMA Consultants s'assure d'être aux premières loges d'une tendance lourde à venir au Québec. Il faut savoir que le projet de loi 401 sur la copropriété, s'il est adopté, rendra cette étude obligatoire. Il y est notamment prévu que la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance sera «tributaire» d'une étude, laquelle établira les sommes d'argent suffisantes à être versées dans ce fonds.

L'agrément du RGCQ se décline en trois volets. Tout d'abord, la création d'un certificat d'état d'immeuble, qui détermine quelle est la condition des composants (ex.: système de ventilation et fenestration) constituant l'actif immobilier. Vient ensuite la mise en place d'un plan de maintien de cet actif, qui fait office d'outil de planification en précisant les montants d'argent à mettre en réserve, afin d'être prêt à faire face aux interventions requises pendant 25 ans. Et en dernier lieu, diverses stratégies sont proposées par le professionnel mandaté pour faire cette étude, ce qui permettra un financement adéquat et la réalisation des travaux à effectuer. Ainsi, le calcul des montants à déposer au fonds de prévoyance devient limpide. Il peut être assorti de cotisations spéciales, advenant qu'une copropriété doive combler un déficit d'entretien, et que ce fonds ne soit pas suffisant pour remettre l'immeuble à niveau.

L'étude du fonds de prévoyance standardisée, proposée par le RGCQ, est conséquente avec l'article 1071 du Code civil du Québec. Cet article stipule, notamment, que «Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme.»

Nivoex bien positionnée

Nivoex est un autre membre corporatif du RGCQ qui a obtenu l'agrément, dès que celui-ci a été rendu disponible. «Il s'agit d'un service très distinctif, en comparaison des autres que nous offrons. Cette étude standardisée donne une photographie instantanée des immeubles investis. Elle permet également d'y aller de projections concernant les travaux à faire à court, moyen et long terme, grâce à la création d'un carnet d'entretien», précise non sans fierté Patrick Gautreau, président chez Nivoex.

On ne le dira jamais assez : plus un syndicat tarde à procéder aux travaux nécessaires dans son immeuble, plus il lui en coûtera cher pour les réaliser. «Le

QUE DIRE DE PLUS ?

ENTRETIEN, SERVICE, OPTIMISATION, VENTE, LOCATION ET FINANCEMENT D'ÉQUIPEMENTS À GAZ NATUREL.

Depuis bientôt 20 ans, plus de 35 000 clients font confiance à notre équipe d'experts, pour la prise en charge globale de leurs équipements de chauffage et d'eau chaude.

Informez-vous : gazmetroplus.com

 **GazMétroPLUS**
SERVICES ET ENTRETIEN^{MC}
du groupe Énergir



À court et moyen terme, cette étude standardisée permettra d'aller beaucoup plus loin dans l'uniformisation des données. À titre d'exemple, il est plausible d'imaginer, qu'éventuellement, on en viendra à y intégrer les coûts de restauration liés aux ascenseurs.

déficit d'entretien est une lacune très souvent observée au sein des copropriétés québécoises», confirme Réjean Touchette. D'ailleurs, parmi celles qui ont commandé l'étude, un certain nombre la remisera fort probablement sur une tablette.

Copropriétés en difficulté

Ces copropriétés risquent, éventuellement, de se retrouver en sérieuses difficultés. La France doit faire face à ce phénomène depuis plusieurs années, tandis que le Québec commence à en montrer les signes avant-coureurs. « Nous en saurons davantage dans cinq ans, lorsqu'une première vague de syndicats nous relancera pour mettre à jour leur étude. Je peux néanmoins vous dire que selon notre expérience, le ratio des copropriétés qui en tient compte est d'à peu près 50-50», nous dit Réjean Touchette.

Pour expliquer ce pourcentage élevé de syndicats qui persistent à fuir leur responsabilité, il faut considérer la mauvaise posture financière qui peut les accabler, ou l'absence d'un sentiment d'urgence. Certains syndicats bien portants ne voient pas l'utilité immédiate d'une telle étude. « Ils ont tendance à mettre le pied sur le frein et à attendre, alors qu'ils auraient intérêt à la commander plus tôt que tard », estime Patrick Gautreau, qui se considère lui aussi sur « la ligne de départ » et avantageusement positionné, afin de répondre à la demande lorsque cette étude deviendra obligatoire. Jusqu'à présent, Nivoex en a produit une centaine, que ce soit pour des petites, des moyennes ou des grandes copropriétés. Les immeubles ciblés comptent de 4 à plus de 200 unités.



FONCTIONNEMENT // PRÉCHAUFFAGE DE L'EAU DE CONSOMMATION

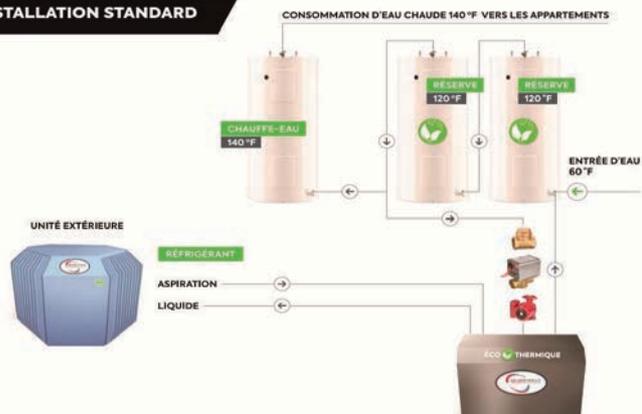
LE RÉCUPÉRATEUR D'ÉNERGIE ÉCO-THERMIQUE

Le récupérateur d'énergie capte la chaleur nécessaire contenue dans l'air extérieur pour préchauffer l'eau requise pour la consommation. Le besoin énergétique de votre chauffe-eau central est ainsi réduit à seulement 20°F d'augmentation de température, comparativement à 80°F sans récupérateur d'énergie. Une solution hautement efficace qui se traduit par d'importantes économies énergétiques et financières pour votre bâtiment.

AVANTAGES

- » Grande réduction de la consommation d'énergie du chauffe-eau central
- » Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- » Le chauffe-eau le plus performant de toute l'industrie
- » Préserve l'énergie pour les générations future
- » Facile d'installation
- » Aucun combustible fossile
- » Énergie renouvelable

INSTALLATION STANDARD



**RÉDUCTION DES COÛTS D'ÉNERGIE
DES CHAUFFE-EAU
JUSQU'À 60%**

**RÉCUPÉRATEUR
D'ÉNERGIE
ÉCO THERMIQUE**
L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE
REINVENTÉE



**POUR PLUS DE RENSEIGNEMENT
CONTACTEZ-NOUS**
MTL : 579-720-9911 | info@recupenergie.ca

SYNDICATS L'AGRÉMENT DU RGCQ PORTE SES FRUITS

Cet agrément a coûté très cher à mettre en place, car il a fallu peaufiner les quelque 3500 pages initiales que comprend l'étude qui s'y rattache. Cet exercice était essentiel pour permettre sa mise à jour. «Des efforts soutenus ont dû être déployés pendant un an, afin d'en arriver à un produit final qui fait l'unanimité», affirme Réjean Touchette, qui dirige lui-même une entreprise (Cossette & Touchette) dont l'expertise en études du fonds de prévoyance est reconnue. Jusqu'à présent, il a réussi à rallier quelque 200 clients au nouveau modèle proposé, mais en compte environ 1 000 autres dont l'étude repose sur d'autres paramètres.

À ne pas faire soi-même

Ceux qui croient être capables d'assumer eux-mêmes ce genre d'étude devraient se raviser, car il s'agit d'un travail extrêmement complexe que seuls des professionnels du bâtiment (ingénieurs, architectes, technologues professionnels et évaluateurs agréés) sont aptes à accomplir. Il faut entre autres faire l'inventaire des parties communes, mais aussi comprendre les liens entre elles, par le truchement de la déclaration de copropriété, établir l'espérance de vie des composants et faire le calcul des coûts de remplacement. Ceux-ci varient selon les circonstances.

Réjean Touchette donne en exemple la réfection d'un toit dans une copropriété, qui sert également d'hôtel. L'installer pendant sa construction fut un scénario relativement facile. Mais procéder à son remplacement, alors que la copropriété et l'hôtel sont occupés en permanence, présente des contraintes autrement plus difficiles à surmonter. En pareille circonstance, les travailleurs commencent leur quart un peu plus tard qu'à l'habitude, si bien qu'ils cumulent moins d'heures

Les ingénieurs, architectes, technologues professionnels et évaluateurs agréés sont les seuls à pouvoir obtenir l'agrément du RGCQ, afin de produire son étude du fonds de prévoyance standardisée.

travaillées par semaine. L'entrepreneur doit payer leur manque à gagner, sinon, ils pourraient décider d'offrir leurs services à quelqu'un d'autre. Une étude du fonds de prévoyance suppose d'énormes responsabilités. Advenant une mauvaise planification, notamment au regard des coûts estimés, son auteur pourrait engager sa responsabilité sur le plan juridique.

Celle proposée par le RGCQ prend la forme d'un ordonnancement qui repose sur un alphabet, lequel est inspiré d'Uniformat II, que l'on utilise dans l'industrie de la construction. Le RGCQ a dû l'adapter au langage spécifique à la copropriété. En outre, cet agrément bénéficie d'améliorations constantes, car la technologie et les tendances évoluent. Un comité se rencontre annuellement pour en débattre. Bien des questions se posent, par exemple est-ce que le verre triple destiné aux fenêtres deviendra la norme dans 25 ans? Et est-ce que les facteurs d'inflation utilisés, dans le cadre de cette étude, sont toujours adéquats d'une année à l'autre?

L'étude du fonds de prévoyance du RGCQ est un formidable outil de prévention destiné aux syndicats de copropriétaires. Nul doute qu'elle est appelée à occuper une place grandissante dans «l'espace copropriété», pour son plus grand bénéfice. □

ARGUS



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

RAPPORT D'AVANCEMENT
DES COMITÉS DU RGCQ

CONNAÎTRE L'ÉTAT RÉEL DE VOTRE IMMEUBLE

Par Adrien Vallat RGCQ

GRÂCE AUX EXPERTISES complémentaires de ses membres - un architecte, une ingénieure et un maçon -, le comité sur les inspections de façade est en train de finaliser ses recommandations et documents types destinés aux syndicats de copropriétaires et gestionnaires.

Les syndicats qui doivent réaliser une inspection de façades devraient pouvoir s'appuyer sur les conclusions du comité dès l'hiver prochain. Parmi les informations les plus intéressantes, le comité publiera des exigences minimales concernant le nombre et l'emplacement des ouvertures exploratoires sur les façades à inspecter. Ces interventions sont cruciales pour vérifier l'état des attaches qui se trouvent à l'arrière du parement extérieur, car il ne suffit pas d'ouvrir au hasard pour avoir un portrait juste de l'état de la façade.

Les recommandations du comité viendront compléter le jugement et l'expertise du professionnel chargé de l'inspection afin d'aider les syndicats non seulement à remplir leurs obligations légales, mais aussi à obtenir des informations de qualité sur l'état de leur immeuble.

Comité sur les carnets d'entretien

Le projet de loi 401 prévoyait entre autres de rendre les carnets d'entretien obligatoires pour les copropriétés. Bien qu'il s'agisse d'une avancée importante, il n'existe pas pour l'instant de définition claire et consensuelle du carnet d'entretien. Le comité est donc en train d'examiner cette question centrale.

Pour y arriver, le comité s'appuie sur les connaissances et l'expérience de ses membres, ainsi que sur les pratiques existantes ailleurs dans le monde. Une fois que le comité aura dégagé une définition consensuelle et pratique des carnets d'entretien, il mettra en place un standard similaire à celui déjà créé pour les études du fonds de prévoyance et compatible avec ce dernier. Ces deux documents sont complémentaires et indispensables pour connaître l'état réel de votre immeuble. □

Dufour Cinq-Mars gestion de copropriété Inc.

1535, chemin Sainte-Foy, bureau 200

Québec (Qc) G1S 2P1

Directeur général: Gérald Nicolas

T 418 688 8530 F 418 683 3786

www.dufourcinqmars.ca

gnicolas@dufourcinqmars.ca

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

Résidentiel / Commercial / Industriel

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

Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

T. 514.546.6131

C. Gestionesp2013@gmail.com

W. gestionesp.com



Le projet de loi 141 qui traite de l'assurance en copropriété a été adopté tardivement, soit à l'approche des dernières élections provinciales. Le gouvernement précédent n'a pu le mener à terme, car certaines modifications apportées au *Code civil du Québec* doivent, pour entrer en vigueur, faire l'objet de règlements à être adoptés. Étant donné la récente campagne électorale, le RGCQ ne s'attendait pas à plus pour l'instant dans ce dossier, jusqu'à ce que de nouveaux développements viennent changer la donne.

MISE EN VIGUEUR DE LA LOI 141

LES COPROPRIÉTAIRES RESTERONT-ILS SUR LEUR APPÉTIT?

Consultation

EN DATE DU 7 SEPTEMBRE DERNIER, le ministère des Finances a annoncé une vaste consultation publique, afin d'interpeller diverses parties prenantes au regard des règlements prévus à la loi 141. Les syndicats de copropriétaires, les courtiers en assurance de dommages et les compagnies d'assurance, pour ne nommer que ceux-là, ont été appelés à soumettre leurs observations au ministère. Ils avaient jusqu'au 2 novembre prochain pour ce faire. L'objectif: tracer le portrait final d'une mouture législative améliorée.

Cela dit, l'adoption de certains règlements est assortie d'une date butoir, laquelle est relativement lointaine. Il faut savoir que le gouvernement s'est donné jusqu'au 13 juin 2020 pour les publier. Par la suite, un autre délai a été prévu, si bien que certains articles de loi pourraient n'entrer en vigueur qu'en 2022.

La loi 141 sanctionnée le 13 juin 2018

UNE CURE DE JOUVENCE POUR L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

Fiduciaire d'assurance

En outre, parmi les règlements à être adoptés, il s'en trouvera qui le seront à la discrétion du gouvernement, qui n'aura aucune obligation de le faire. À titre d'exemple, l'article 1075 prévoit qu'en cas de perte importante à la suite d'un sinistre, si l'acte constitutif d'une déclaration de copropriété n'a nommé aucun fiduciaire, un syndicat devrait alors en désigner un « sans délai », en plus d'établir de nouvelles règles pour déterminer une perte importante. Mais voilà, « Un règlement du gouvernement peut déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante », dit-on dans le texte de loi. S'il n'est pas adopté, les nouvelles règles correspondantes pourraient ne jamais entrer en vigueur.

Il en va de même pour l'article 1073 concernant les franchises, qui figurent dans les polices d'assurance du syndicat. Celui-ci a « un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives », stipule l'article d'avant cette réforme législative. Toutefois, l'une des nouveautés consiste à dire qu'il doit souscrire des assurances « prévoyant une franchise raisonnable ». Mais encore là, il est précisé que « Le gouvernement peut prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. » Cet élément de la nouvelle loi est extrêmement important, car dans le passé, plusieurs syndicats de copropriétaires ont été marqués au fer rouge, en raison d'un dossier de réclamations très étoffé. Les assureurs n'ont eu d'autre choix que d'augmenter leur franchise, qui peut être prohibitive.

En résumé, tout cela risque d'amener un sentiment d'insécurité auprès des syndicats de copropriétaires, mais aussi des acheteurs de condos, car personne ne sait encore sur quel pied danser. Il est donc souhaitable que le gouvernement adopte, sans plus tarder, l'ensemble des règlements prévus à la loi 141. Cela dit, on peut se demander si les copropriétaires québécois resteront sur leur appétit, par le fait d'actions timorées et sans véritable effet. Une majorité de copropriétaires attendaient ces changements législatifs depuis des lunes. Il faut donc espérer que l'État québécois agisse. Et vite! □



ÉTANT DONNÉ CERTAINES dérives constatées depuis plusieurs années en ce domaine, l'État se devait d'agir. Pour sa part, le RGCQ réclamait qu'il intervienne depuis longtemps déjà. Le message a finalement été entendu, car plusieurs modifications apportées au *Code civil du Québec* entreront progressivement en vigueur à compter du 13 décembre 2018. Bon nombre de ces modifications sont inspirées d'un mémoire produit par cet organisme. Déposé au ministère des Finances en août 2017, ce document donnait suite à une consultation publique sur l'assurance pour copropriétés, qui s'est déroulée entre juillet et août de la même année.

Quelque temps plus tard, soit en octobre 2017, le projet de loi 141 a été déposé, puis sanctionné le 13 juin 2018. La modification d'articles du *Code civil du Québec* en matière d'assurance, ainsi que les ajouts qui y ont été faits, a comme objectif de corriger certaines règles « jugées insuffisantes » en copropriété. En outre, cette nouvelle loi s'attaque au « manque d'entretien et de protection d'une partie de son parc immobilier ». Ce constat aurait pu « nuire au développement de nouvelles copropriétés immobilières, un élément important pour l'économie québécoise », disait-on au ministère des Finances.



**FAITES LE MEILLEUR CHOIX POUR
L'ASSURANCE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ!**

Profitez de protections personnalisées et des conseils d'un agent spécialisé en assurance des immeubles en copropriété!

- **Garantie « tous risques »** couvrant les biens du syndicat, entre autres, pour le vol, le feu et le vandalisme
- Couverture pour les **honoraires de professionnels et de fiduciaires** requis afin de vous assister en cas de sinistre
- Couverture de la **responsabilité civile des administrateurs et dirigeants** en cas de faute
- **Assurance protection juridique** des entreprises : une aide précieuse en cas d'ennuis juridiques, à prix abordable
- **Étalement des paiements** sur la durée du contrat sans frais de gestion ni intérêts

**Obtenez une soumission sans frais
ni obligation dès maintenant!**

1 844 781-2731


La Capitale
Assurances générales

La Capitale assurances générales, cabinet en assurance de dommages. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

RÉFORME DES ASSURANCES MISE EN VIGUEUR DE LA LOI 141

Les polices d'assurance devront minimalement couvrir, à terme, certains risques prévus par règlement – à moins que les assureurs n'aient clairement précisé les exclusions – afin que les consommateurs sachent à quoi s'en tenir. Ces exclusions ne pourront plus apparaître en caractère minuscule. Elles devront être mises en évidence. À défaut d'observer cette consigne, les risques couverts le seront par défaut, par exemple les inondations et les dégâts d'eau.

En somme, le gouvernement voulait s'assurer que le risque entre les syndicats de copropriétaires et les compagnies d'assurance demeure « mutualisé ». Il souhaitait aussi clarifier les règles relatives à l'assurance pour copropriétés, que ce soit avant ou après un sinistre.

Changements majeurs

La nouvelle mouture législative est tout sauf symbolique. Parmi les changements majeurs qui ont été apportés, l'article 1073 du *Code civil du Québec* donne le ton, car il imposera une franchise raisonnable – pour l'assurance du syndicat – contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble. « Il est prévu que le gouvernement puisse, par règlement, définir les critères selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable », note l'avocat Clément Lucas, qui pratique le droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Cela ne veut pas nécessairement dire que le gouvernement utilisera ce pouvoir réglementaire. Mais en raison des nombreux commentaires entendus, ainsi qu'une inquiétude grandissante exprimée par plusieurs syndicats de copropriétaires sur la question des franchises, il est probable qu'il le fasse.

Pour déterminer les nouveaux montants accordés à ces franchises, des catégories de bâtiments pourraient être établies, « notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique », précise le nouvel article 1073.

Le modèle ontarien

« Les franchises raisonnables existent depuis plusieurs années en Ontario. Il est donc possible que le gouvernement s'en inspire, afin que des paramètres similaires puissent être mis en place au Québec », souligne Clément Lucas. L'objectif : éliminer les situations injustes, à savoir une augmentation faramineuse des franchises imposées aux syndicats qui ne les méritent pas. Ces derniers se trouvent, dès lors, à payer pour des copropriétés dont l'historique de réclamations est anormalement élevé.

Par ailleurs, le législateur vient entériner une pratique courante, qui consiste à ne pas réclamer d'indemnités (article 1074.1) à la suite d'un sinistre. À titre d'exemple, si le coût des réparations d'un dégât d'eau est presque aussi élevé que la franchise à payer, réclamer des indemnités à l'assureur pourrait être désavantageux pour un syndicat de copropriétaires. Ceux qui ne réclameront pas, en pareille situation, auront néanmoins l'obligation de procéder aux réparations requises avec diligence, tout comme un assureur le ferait.

Valeur de reconstruction

L'un des points forts de cette réforme consiste à remplacer les termes « valeur à neuf » de l'immeuble par « valeur de reconstruction ». Dorénavant, les coûts relatifs aux mises aux normes y seront inclus, ce qui n'était pas le cas auparavant. Ainsi, un édifice incendié qui doit être reconstruit en tout ou en partie, et au sein duquel il faut prévoir un système de gicleurs, pourrait être payé par l'assureur.

Une autre mesure contribuera à protéger les syndicats contre eux-mêmes, car elle les obligera à inclure les membres du conseil d'administration dans leur police responsabilité civile, ainsi que le gérant (le cas échéant) et les officiers d'assemblée (ex. : le président et le secrétaire). Toute autre personne chargée d'assurer le bon déroulement d'une assemblée devra aussi être assurée, dont celle qui s'occupe de la feuille de présence ou du calcul des voix.

Améliorations aux parties privatives

Les nouvelles dispositions sur l'assurance imposent, en outre, que les syndicats décrivent l'ensemble des parties privatives, afin d'identifier les améliorations dont celles-ci ont fait l'objet. Cette description devra être mise à la disposition des copropriétaires, au sein du registre de copropriété. Quant aux améliorations recensées, elles devront être couvertes par leur assurance bien. Il s'agit, en définitive, d'outiller correctement les copropriétaires, de sorte qu'ils soient adéquatement couverts. Ainsi, l'article 1070 (modifié) prévoit, notamment, « Une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. »

L'article 653 de la nouvelle loi stipule que « Dans les copropriétés divises établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet article. » Et à compter du 13 décembre 2018, les promoteurs devront le faire eux-mêmes, au plus tard pendant l'assemblée transitoire, laquelle permet la passation des pouvoirs du promoteur vers les copropriétaires.

Jurisprudence et règlements

La redéfinition des lois sur l'assurance en copropriété est une excellente chose. Cependant, ses nouveaux paradigmes ne sont plus uniquement tributaires du *Code civil du Québec*, puisque outre la jurisprudence, le gouvernement a prévu certains règlements aux nouveaux articles de loi. L'idée derrière cette décision consiste à disposer d'une marge supplémentaire, car il est plus facile d'imposer des règlements que de changer les lois continuellement. « Néanmoins, expliquer ces nouvelles dispositions devient plus difficile, notamment celles prévues à l'article 1073. De plus, la Loi devient moins lisible », fait remarquer Clément Lucas.

En terminant, soulignons que les copropriétés par phases demeurent les grandes absentes de cette loi. Pourtant, ce concept est en pleine expansion au Québec. L'une des problématiques dont il souffre est un dédoublement des couvertures de risques. Or, la redéfinition des lois sur l'assurance n'a pas réglé ce problème. Comme quoi, en matière de réforme législative, il y a un début à tout. □

SolutionCondo c'est :

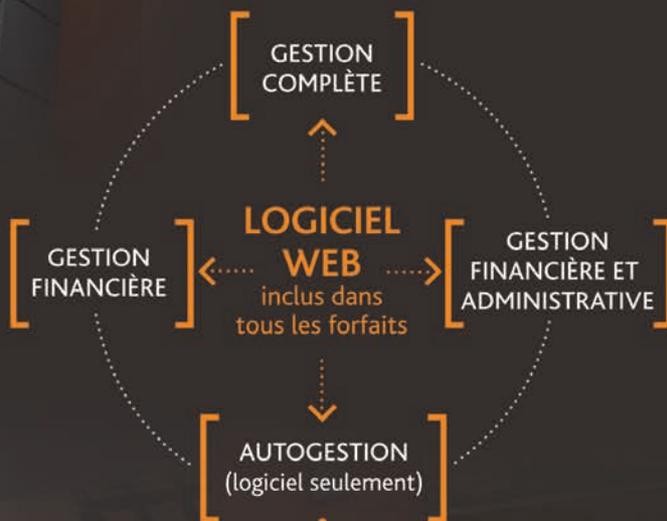
Un logiciel web **exclusif** dédié à la copropriété

Une équipe de plus de **50 professionnels** de la gestion

Des experts cumulant **plusieurs décennies d'expérience** en opération d'immeubles

Plus de 10 000 unités de condos sous gestion

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



Rabais de 25 % offert aux membres du RGCQ via le programme privilègescondo.com.

La solution pour la gestion de votre copropriété



SolutionCondo.com
514 935-6999
1 855 835-6999

*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**



**SPÉCIALITÉ:
CONDOMINIUMS**



Un chef de file dans l'industrie

Au fil des années, Calfeutrage Élite s'est taillé une place enviable auprès des syndicats de copropriétaires.

Sachant que vous devrez prendre des décisions importantes au sein du groupe que vous représentez, nous avons donc structuré une offre de services professionnels adaptée aux besoins spécifiques de gestionnaires et copropriétaires qui doivent compter sur un partenaire fiable.



**Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)

Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

Calfeutrage Élite inc.

363, Hortense
Laval QC H7P 5C6

Téléphone: 514-910-3548

Télécopieur: 450-736-0788

Internet: www.calfeutrage-elite.com

courriel: info@calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:



PROJET DE LOI 401

EST-CE QUE LA COALITION AVENIR QUÉBEC Y DONNERA SUITE?

UN PROJET DE RÉFORME législative sur la copropriété québécoise a été déposé à l'Assemblée nationale. Il avait été promis par Lise Thériault, ex-ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, qui a tenu parole en annonçant le projet de loi omnibus 401, le 15 juin 2018. Il reste à voir ce que la Coalition avenir Québec compte faire avec ce projet de loi, qui accorde une grande place à la copropriété. Les changements législatifs proposés ciblent plusieurs problématiques vécues par bon nombre de copropriétaires, et pour lesquelles une adaptation des articles de loi en vigueur est attendue depuis longtemps.

L'une des modifications majeures concerne l'article 1072, qui a été remanié pour faire place à une étude du fonds de prévoyance obligatoire. Les copropriétaires devraient y contribuer adéquatement, de sorte qu'ils puissent assumer les coûts relatifs aux grands travaux à faire dans leur immeuble, ainsi que le remplacement des parties communes arrivées à échéance. En ce sens, l'article 1071.1 est conséquent avec l'article 1072, car il stipulerait, désormais, que « Tout immeuble détenu en copropriété divise doit être doté d'un carnet d'entretien révisé tous les cinq ans. Ce carnet décrit notamment les entretiens faits et à faire. »

Éliminer la confusion du 5 %

Les syndicats de copropriétaires auraient la responsabilité d'inclure, dans leur registre de copropriété, une copie de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien. Au besoin, les copropriétaires pourraient consulter ces documents. L'idée d'imposer cette étude vise à éliminer une confusion persistante, à savoir la contribution d'au moins 5 % des charges communes au fonds de prévoyance, comme prévu dans la version actuelle de l'article 1072. Les syndicats de copropriétaires sont nombreux à s'en tenir à ce pourcentage qui, la plupart du temps, est insuffisant pour assurer l'entretien et la conservation de leur immeuble, que ce soit à court, moyen ou long terme.



ASSURANCES

EST-CE QUE LA COALITION AVENIR QUÉBEC Y DONNERA SUITE?

Ces changements majeurs à la loi interpelleraient aussi les promoteurs, qui devraient eux-mêmes faire produire l'étude et le carnet d'entretien. Mais plus important encore, il leur faudrait les remettre au syndicat pendant l'assemblée transitoire, à défaut de quoi ils seraient tenus responsables du préjudice possiblement causé par le fait de ne pas avoir fourni ces « documents et ces renseignements ».

Gestionnaires et formation obligatoire

L'encadrement des gestionnaires de copropriété est une autre pièce maîtresse du projet de loi 401. Advenant que celui-ci soit adopté, tous devront être membres d'un ordre professionnel « déterminé par règlement », ou avoir réussi une formation également reconnue par règlement, pour être en droit d'exercer ce métier. Dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une fiducie, cette condition s'imposerait à ceux qui occupent la fonction de gestionnaire.

Une autre nouveauté législative imposerait l'obligation, aux syndicats de copropriétaires, de produire une attestation des états financiers et de l'état de leur immeuble. Les informations consignées dans cette attestation devraient être mises à jour régulièrement. Les copropriétaires qui en feraient la demande en recevraient une copie, « dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables. La forme, le contenu et les modalités de cette attestation seront déterminés par règlement du gouvernement ».

Les promettant-acheteurs mieux protégés

Il faudra par ailleurs remettre (« sur demande et avec diligence ») cette attestation aux acheteurs de condos, que ce soit par un copropriétaire vendeur ou son syndicat, afin qu'un promettant-acheteur puisse prendre une décision éclairée. Bien des copropriétés refusent d'obtempérer, lorsqu'un courtier immobilier soumet le DRCOP (*Demande de renseignements au*

Au chapitre des acomptes versés lors d'une vente sur plan, ce projet de loi stipule que l'argent amassé devra être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss, qui serait géré par un professionnel « déterminé par règlement ».

syndicat de copropriétaires) aux administrateurs. Mais cette attitude n'aura plus sa place, car l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a rendu obligatoire, le 1^{er} juillet 2018, le formulaire *Déclaration du vendeur sur l'immeuble - Copropriétés divisées*. Tous les courtiers immobiliers doivent maintenant l'inclure dans une promesse d'achat.

En outre, le projet de loi 401 s'attaque à certains irritants, par exemple concernant les plans et devis, que plusieurs syndicats peinent à obtenir, sous prétexte qu'ils sont la propriété exclusive du promoteur. Le législateur a donc prévu que ces plans leur soient fournis sur demande.

Par ailleurs, l'article 1086 se voit entre autres bonifié par l'article 1086.1, qui prévoit que tout copropriétaire ou administrateur peut demander une modification, et même l'annulation d'une décision approuvée par le conseil d'administration, advenant qu'elle soit partielle ou prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires, voire au mépris de leurs droits.

Obstruction

Une autre disposition a été prévue pour faire échec à l'obstruction systématique entre administrateurs. Ainsi, « Le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances. » De plus, si cela est justifié, le tribunal aurait l'autorité pour remplacer le conseil d'administration par un

administrateur provisoire, qui déterminerait les conditions et modalités de son administration.

L'article 1791 serait lui aussi bonifié, en interpellant le sens des responsabilités des promoteurs, qui ne pourraient plus omettre la création d'un budget prévisionnel pendant qu'ils contrôlent une copropriété (en nombre de voix). Advenant que les sommes qu'ils y ont prévues soient inférieures de plus de 10 %, par rapport à ce que le syndicat aurait dû investir, un promoteur devrait lui rembourser le double de la différence entre les sommes versées, et celles qu'il aurait dû injecter.

Au chapitre des acomptes versés lors d'une vente sur plan, ce projet de loi stipule que l'argent amassé devra être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss, qui serait géré par un professionnel « déterminé par règlement ». Les notes d'information remises aux acheteurs sont également visées : celui qui n'en a pas reçu, ou à qui l'on a transmis un document incomplet ou comportant des informations erronées, pourrait demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts, si ces inconvénients lui ont causé un sérieux préjudice.

Il faut maintenant se demander ce qu'il adviendra du projet de loi 401, étant donné que la Coalition avenir Québec a été élue le 1^{er} octobre dernier. Il y a fort à parier qu'il sera remplacé par une loi spécifique à la copropriété, qui sortirait du *Code civil du Québec* les articles de loi qui l'encadrent. □

IMMOPLEX.COM



EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

 @gestion immoplex inc

Téléphone
1 855-619-6174

Télécopieur
450-619-7695

info@immoplex.com



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |





HOMEBEAVER

Le choix n°1 des syndicats de condos

Détecte toutes les fuites mêmes dans **les murs**;



Le système le plus précis et fiable de toute l'industrie pour les fuites d'eau; détecte des variations aussi faibles que **8 ml d'eau par minute**;



En cas de flot irrégulier d'eau, l'arrivée d'eau principale peut être automatiquement fermée, puis réactivée avec contrôle à **distance**.



contact@homebeaver.net

Honeywell Home

www.honeywellhome.com/en/partners

Bell

Installation provided

LE RGCQ LANCE UN DICTIONNAIRE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Le premier dictionnaire québécois sur la copropriété est désormais disponible.

FRUIT D'UN TRAVAIL TITANESQUE entrepris il y a plusieurs années déjà, cet ouvrage répertorie quelque 700 définitions propres à ce concept résidentiel. Son lancement officiel a eu lieu le 18 septembre dernier, lors de la Rentrée montréalaise de la copropriété, qu'a pilotée le RGCQ pour une troisième année consécutive.

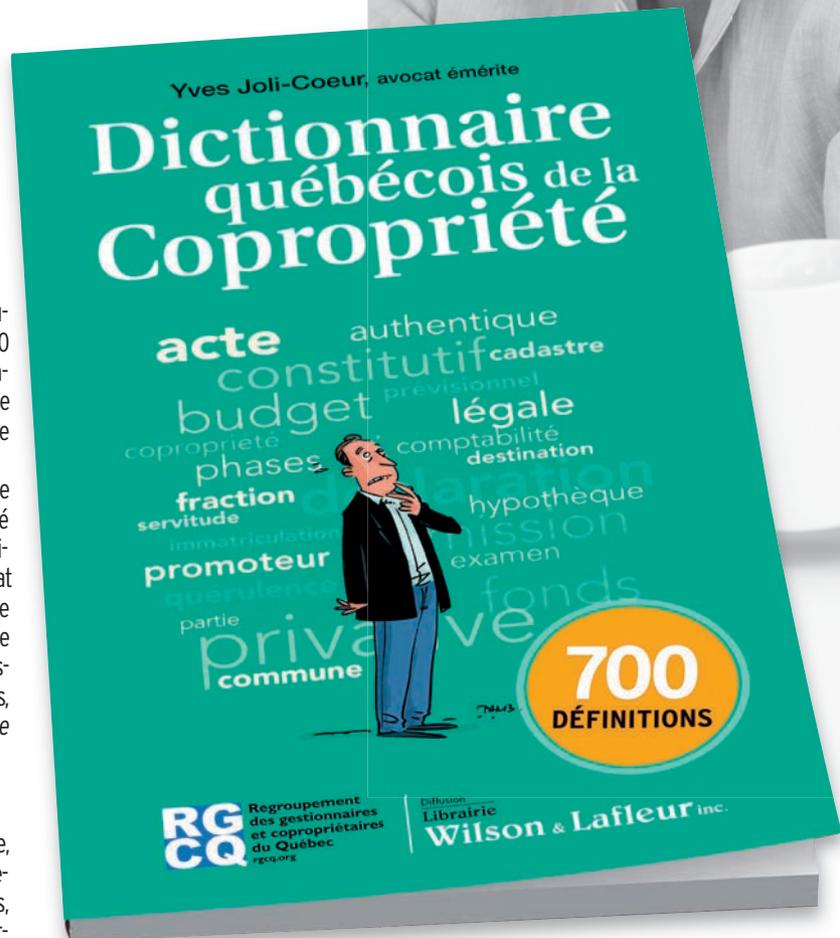
Édité par le RGCQ et distribué par Wilson & Lafleur, ce dictionnaire vise « à mieux faire comprendre la copropriété québécoise, mais surtout à démystifier ses notions juridiques complexes », souligne Yves Joli-Coeur, avocat émérite, secrétaire général du RGCQ et l'auteur de ce nouvel opus. L'ouvrage décline ses définitions en ordre alphabétique. Il comporte en outre des titres, des sous-titres, des thèmes principaux ainsi que des sous-thèmes, en plus de renvoyer le lecteur à des articles du *Code civil du Québec*.

Une loi mal comprise

Ceux qui s'intéressent à la copropriété ou en font partie, dont les administrateurs, leurs gestionnaires, les acheteurs de condos et les copropriétaires eux-mêmes, pourront consulter des définitions appropriées aux termes juridiques proposés. La loi qui encadre la copropriété québécoise est bien souvent mal comprise. Il fallait donc combler cette lacune, de sorte que tous puissent mieux décrypter un langage juridique complexe à priori. D'ailleurs, plusieurs litiges en copropriété naissent de cette incompréhension.

Il ne fait aucun doute que la copropriété est en plein essor au Québec. « Elle est définitivement là pour rester,

mais n'est pas à l'abri des difficultés. Il s'agit d'un mode d'habitation sophistiqué, malheureusement plusieurs s'y aventurent sans vraiment connaître les règles qui la régissent », affirme en préface de cet ouvrage Laurent Émery, directeur général du RGCQ. Il ajoute que l'amélioration des connaissances en droit de la copropriété passe par un apprentissage, car la définition des mots et expressions qui forment son cadre législatif nécessite un certain effort, afin d'en comprendre toute la portée.



LIVRE

LE RGCQ LANCE UN DICTIONNAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Élargir ses connaissances légales

L'équipe du RGCQ se joint donc à ce brillant juriste qui, à plusieurs égards, contribue largement au mieux-être de la copropriété québécoise. Son apport en ce domaine symbolise l'engagement indéfectible propre aux passionnés, à ceux qui voient grand et qui sont habités par une vision. Grâce à ce dictionnaire, le grand public et les personnes avisées disposeront d'un nouvel outil, afin d'élargir leurs connaissances sur le plan légal.

« C'est après avoir rédigé plusieurs ouvrages grand public que j'ai réalisé, clairement, qu'il fallait démocratiser davantage le savoir légal en copropriété. Ce dictionnaire voudra notamment atteindre cet objectif », fait valoir Yves Joli-Coeur. À tout le moins, il permettra la compréhension de termes souvent difficiles à saisir, par exemple la « valeur de reconstruction » en assurance. Dans ce livre, on y apprend qu'elle s'inscrit dans une perspective de conservation du patrimoine bâti. « Nous sommes allés plus loin que de simplement donner un sens à ces mots, qui ont été placés dans leur contexte, pour ainsi combler un déficit du savoir en droit de la copropriété », a-t-il pris la peine d'expliquer.

La servitude est un autre terme dont la définition transcende la description purement traditionnelle. Si les servitudes n'existaient pas en copropriété, cela poserait problème, notamment lorsqu'un copropriétaire sortirait de sa voiture, et que sa portière empiéterait dans l'espace de stationnement du voisin. Les gens se trouveraient donc à déborder sur la propriété d'autrui, pourrait-on dire, d'une certaine manière.

Ce dictionnaire est disponible sur le portail du RGCQ à l'adresse fr.rgcq.org/dictionnaire-quebecois-copropriete, ainsi qu'à la boutique Condolegal.com fr.condolegal.com/boutique.

Plus d'un quart de siècle d'expérience

Yves Joli-Coeur cumule 35 années d'expérience en droit de la copropriété. La plupart des syndicats et personnes qui ont requis ses services n'étaient pas en situation litigieuse, mais désiraient plutôt obtenir un avis juridique et une expertise en ce domaine. Ce dictionnaire se veut donc la continuité d'un besoin de savoir.

La question des montages juridiques occupe elle aussi une grande place dans sa pratique. D'ailleurs, le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, dont ce juriste est l'associé principal, a notamment produit les déclarations de copropriété pour plusieurs projets prestigieux. Ce cabinet est en outre impliqué dans d'autres dossiers complexes, par exemple lors de sinistres majeurs en copropriété, qui requièrent la reconstruction physique et juridique des immeubles touchés. Son équipe s'est aussi engagée dans plusieurs autres grands dossiers, dont celui concernant la décriminalisation du cannabis, ainsi que les impacts que cette substance aura sur la copropriété. Preuve que cet ouvrage était attendu, son lancement s'est déroulé dans une salle comble à la Grande Bibliothèque de Montréal. Tous les membres du RGCQ en recevront un exemplaire gratuit, en guise de remerciement pour leur confiance indéfectible envers cet organisme. □



ST-PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien



INVITATION PRIVÉE

Séance d'information gratuite
pour votre syndicat de copropriété

Est-ce que vous devez mettre à jour votre déclaration ?



Réglementation du cannabis



La saison des BBQ



Vente de condo retardée



Location Airbnb

RÉSERVEZ VOTRE PLACE RAPIDEMENT

* Maximum de deux représentants par syndicat de copropriété

Contacteur : Hamel Notaire • 418.781.1764 #6
info@hamelnotaire.ca • hamelnotaire.ca



Où : 905, rue de Nemours, local 217 Québec (QC) G1H 6Z5

Quand : 10,17,24 octobre - 7,14 novembre - 5 décembre 2018 • 19h à 20h

* Café et muffins seront servis sur place

*Ne peut être jumelé à aucune autre promotion. Est non cumulable et non monnayable.



L'EXPERTISE QUÉBÉCOISE EN COPROPRIÉTÉ S'EXPORTE AU MAROC

L'expertise québécoise en copropriété par phases profitera éventuellement au Maroc, où certains juristes et promoteurs immobiliers souhaitent en importer le concept.

LA LOI 106-12 pour les constructions en état futur d'achèvement, aussi appelées par tranches, est considérée comme incomplète par plusieurs observateurs dans ce pays. Or, il ne fait aucun doute, pour eux, que le Québec est une terre accomplie en cette matière. L'occasion est donc propice pour s'inspirer d'une excellente idée venue d'ailleurs.

Cette initiative arrive à une époque où le Maroc est, plus que jamais, une terre promise au développement accru de la copropriété. Son paysage digne des plus grands symboles exotiques se marie à une chaleur ambiante et, en

prime, au dépaysement qu'il fait bon découvrir au tournant d'une visite touristique. Le Maroc fait le trait d'union entre l'Afrique et l'Europe. D'ici peu, il créera également des liens étroits avec le Québec, au moyen d'un partenariat entre le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur, ainsi que le cabinet Juristes-Conseils PARTNERS SARL. Ces deux associés évolueront, ensemble, dans un pays reconnu comme une destination immobilière de prédilection pour les investisseurs étrangers, dont ceux qui souhaitent acquérir en copropriété dans un contexte géopolitique stable.



SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Quelques minutes par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme Web accessible de partout dans le monde
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS



- Un guichet unique pour payer vos frais de condos, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution de paiement gérant le multi-compte et le multi-institutions financières
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- Une expertise-conseil unique en immobilier
- Compatible avec les logiciels immobiliers CondoManager, Hopem, Magex, Acoma et Spectra

La Loi de 1915 au Maroc

La réglementation marocaine sur la copropriété a fait l'objet d'une première ébauche, le 2 juin 1915, qui fut introduite par l'article 126 du dahir. Les constructions de condos s'y sont accélérées au tournant des années 1950. Et à l'instar d'autres nations dans le monde, les complexes bâtis en copropriétés mixtes ou strictement résidentiels sont en plein essor. Cette vague immobilière a donné naissance à divers problèmes bien connus dans d'autres pays francophones, par exemple la gestion immobilière déficiente, les charges impayées, les copropriétés devenues en difficulté, mais aussi les phasages dysfonctionnels qui ouvrent la porte aux disputes et litiges.

Membres à part entière du giron des copropriétés francophones dans le monde, le Maroc a retenu l'attention à Marrakech, le 4 mai dernier, à l'occasion du Colloque international sur la copropriété des immeubles bâtis. La France y a participé, mais également le Québec, qui était représenté par le cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Son associé principal et secrétaire général du RGCO, Yves Joli-Coeur, a fait le voyage en compagnie du notaire Serge Allard, une autre personnalité très connue et identifiée à la copropriété québécoise.

Copropriétés par phases au menu

Au cœur des thématiques traitées figuraient entre autres les copropriétés par phases, dont Serge Allard est le mentor au Québec. On pourrait même dire dans le monde. Après avoir peaufiné et achevé un concept entamé par d'autres collègues avant lui, il a jeté les bases (en 1996) d'une recette finale complexe à priori, mais qui se veut le compromis idéal, tant pour les promoteurs que pour les copropriétaires. La question a justement été abordée pendant ce colloque marocain, avec Serge Allard en tête, sous la thématique intitulée *Les copropriétés par tranches*, un domaine où il reste beaucoup à faire dans ce pays.

Profitez d'un mois d'essai gratuit

Otonomsolution.com

1-855-OTONOM-1(686-6661)

10
ans

Partenaire exclusif



COLLOQUE

L'EXPERTISE QUÉBÉCOISE EN COPROPRIÉTÉ S'EXPORTE AU MAROC

L'expérience québécoise

Ce besoin en expertise pour copropriétés par phases au Maroc a conduit, tout récemment, à l'idée d'un partenariat entre le cabinet de Grandpré Joli-Coeur et Abid Kabadi, gérant associé du cabinet Juristes-Conseils PARTNERS SARL. L'homme a fait connaissance avec Yves Joli-Coeur et Serge Allard lors d'un colloque franco-québécois sur la copropriété, qui fut présenté à Paris en 2013.

« En comparaison du Maroc, le Québec est très en avance au regard des copropriétés par phases. En ce sens, la réflexion de Serge Allard en cette matière pourrait certes devenir une référence chez nous », avoue sans ambages Abid Kabadi. L'homme ajoute qu'il a lui-même été inspiré des pratiques préconisées par ce notaire, qu'il a mises en application pour le compte de promoteurs d'envergure dans son pays. D'ailleurs, l'ouvrage signé en 2014 par ce notaire, *Droit et pratique de la copropriété par phases*, est destiné à ses pairs, aux autres juristes et aux universitaires, mais également à tous ceux qui souhaitent analyser le concept dans ses moindres détails.

État descriptif provisoire

Essentiellement, les copropriétés construites par phases au Maroc reposent sur un état descriptif provisoire qui, au fur et à mesure des réceptions d'immeubles, voit ses données techniques être modifiées. Cette approche crée une insécurité juridique, tant pour le promoteur immobilier que pour les acheteurs. La mise à jour du règlement de copropriété, qui se veut évolutif, peut provoquer des surprises par son imprévisibilité. Or, les copropriétés par phases ont besoin d'être prédéfinies dans leur globalité, comme cela se fait au Québec. Les assises sont ainsi beaucoup

Outre son expertise développée en copropriété par phases, le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur prévoit, dans cette entente de partenariat à conclure avec Abid Kabadi, apporter son soutien dans d'autres secteurs de la copropriété au Maroc. Mentionnons la formation destinée aux gestionnaires de copropriété, ainsi que la vulgarisation des notions qui se rapportent au fonds de prévoyance.

plus solides, moyennant une programmation juridique bien ficelée, qui encadre ce concept résidentiel pendant toute sa durée de vie utile. On comble ainsi le « chaînon manquant », laisse entendre Abid Kabadi.

« Notre expertise en ce domaine remonte à 1996 et s'appuie sur du vécu, par le fait, notamment, de nombreux projets d'envergure qui ont été développés par phases au Québec. Ce savoir-faire est principalement alimenté par les municipalités québécoises, en raison d'une volonté à densifier leur territoire, que ce soit dans le cadre de projets résidentiels ou mixtes », note Serge Allard.



SOCONEX

- Réfection de béton
- Injection de coulis et de résines
- Imperméabilisation et protection du béton à base de polymère
- Renforcement de structure
- Inhibiteur de corrosion MFP
- Intervention à contraintes élevées

PLUS DE **30** ANS D'EXPÉRIENCE

514 385-0030 soconex.ca



VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT
DES PATHOLOGIES DU BÉTON

- Inspection
- Géo-Radar
- Analyse
- Expertise
- Recommandation

WWW.GESCONOREX.CA

T 514 385-9962 • F 514 388-0911
1460, Mazurette, Montréal (QC) H4N 1H2

Transit-Oriented Development

L'aménagement de ces projets mixtes s'aligne bien souvent autour de quartiers appelés TOD (Transit-Oriented Development), qui représentent une tendance lourde depuis 1993 en Amérique du Nord. Les TOD proposent la mise en place de véritables petites villes au sein des villes, où les résidents peuvent accéder à divers services de proximité, ainsi qu'à des transports collectifs. Or, le Maroc s'intéresse à l'idée depuis quelque temps.

Les copropriétés par phases ne se construisent pas en un jour. La plupart des banques qui prêtent l'argent, afin qu'elles deviennent réalité, le font un immeuble à la fois. Encore que pour obtenir les fonds convoités, un promoteur doit avoir vendu (sur plan) plus de la moitié des unités qu'il compte bâtir. «On ne peut faire autrement que développer ces projets progressivement. Mais comme il faut intégrer l'ensemble des bâtiments prévus entre eux, on a imaginé un montage juridique pour le faire dès le départ», explique Serge Allard.

Déclaration de copropriété

D'emblée, la déclaration de copropriété joue un rôle clé, car elle est «déposée» sur l'intégralité d'un terrain à bâtir dès le premier jour. À titre d'exemple, on pourrait statuer qu'il s'y trouvera des commerces de proximité, tant d'immeubles comprenant tant d'étages, et que certains d'entre eux seraient destinés à l'habi-

LE COLLOQUE INTERNATIONAL

sur la copropriété des immeubles bâtis, qui s'est déroulé au Maroc (Marrakech), le 4 mai dernier, a entre autres été rendu possible grâce à l'ICH-Rabat, ainsi qu'au Cabinet Juristes-Conseils PARTNERS SARL.

tation, d'autres à l'exploitation locative ou à loger des aînés. On pourrait aussi prévoir que les parties communes accueilleraient une piscine, un tennis et un stationnement réservés aux visiteurs, pour ne nommer que ces éléments.

Avant même la première pelletée de terre, une marque indélébile «s'imprime» sur le projet en développement dont il est question, car d'entrée de jeu, son promoteur doit le définir. Cela dit, il est également possible d'indiquer, au moyen d'un lot transitoire, qu'une partie du projet est destinée à d'autres exploitations futures. Mais encore là, il faudra les décrire clairement. Au final, les copropriétés par phases permettent une plus grande densification, le respect des règles d'urbanisme et, grâce au volume construit, un prix plus attrayant pour les acheteurs. Tout le monde y trouve son compte et les projets en copropriété ne s'en portent que mieux. □



Service d'entretien spécialisé en climatisation, chauffage et ventilation

- Récupération d'énergie
- Spécialiste en réduction d'énergie
- Analyse éco énergétique des équipements pour réduire la consommation d'énergie
- Service d'entretien



Montréal | 655 Jean-Paul Vincent, Longueuil, QC | tel : 579-720-9911 | info@recupenergie.ca

Bas St-Laurent | 1705 Principale, Pohénégamook, QC | tel : 581-421-0600 | info@recupenergie.ca

LA GESTION DU FONDS DE PRÉVOYANCE

Planifier la gestion d'un patrimoine financier n'est ni simple ni facile, encore moins quand il s'agit de fonds d'autrui.

Par Hue-Nhan Wuong

C'EST DANS CETTE SITUATION que se trouve un syndicat de copropriétaires qui a une obligation de gestion de son fonds de prévoyance, car il est tenu d'agir avec prudence et diligence, dans le respect des règles et des lois. De plus, il est primordial que les administrateurs du conseil de ce syndicat se comportent de manière à répondre aux exigences des articles 1339 et 1340 du *Code civil du Québec*, qui régissent les placements présumés sûrs.

Dans le monde du placement, le choix de produits est très vaste. Il n'est donc pas toujours évident de sélectionner ceux qui respectent les critères propres à chacun.

Tout investisseur doit établir son objectif de placement. Pour un syndicat et un fonds de prévoyance, l'objectif doit être clairement défini en lien avec les responsabilités des administrateurs, les contraintes du syndicat, les stratégies de gestion permises, les placements admissibles et les limitations qui s'imposent au gestionnaire. Celui qui a le mandat de cette gestion doit s'assurer que les placements proposés respectent toutes les exigences, notamment les critères en matière de placements présumés sûrs.

Au même titre qu'un comptable doit suivre les règles et les principes généralement reconnus dans son domaine, le gestionnaire a le devoir de s'assurer que tous les placements d'un fonds de prévoyance constituent, au sens de la loi, des placements présumés sûrs. Pour ce faire, il s'appuie tous les six mois sur ses partenaires externes.

Compte tenu de l'utilisation à plus long terme du fonds de prévoyance, on recherchera un équilibre entre les placements à revenu fixe et les placements axés sur la croissance. À plus long terme, ces derniers tendent à générer un meilleur rendement dans un portefeuille de placements, permettant ainsi au syndicat de remplir ses obligations. Un suivi rigoureux sera effectué avec les administrateurs afin de garder le cap sur les objectifs fixés au départ ou de prendre des précautions supplémentaires, selon les marchés. □

Hue-Nhan Wuong

Gestionnaire de portefeuille
Valeurs mobilières Desjardins
514 876-0508

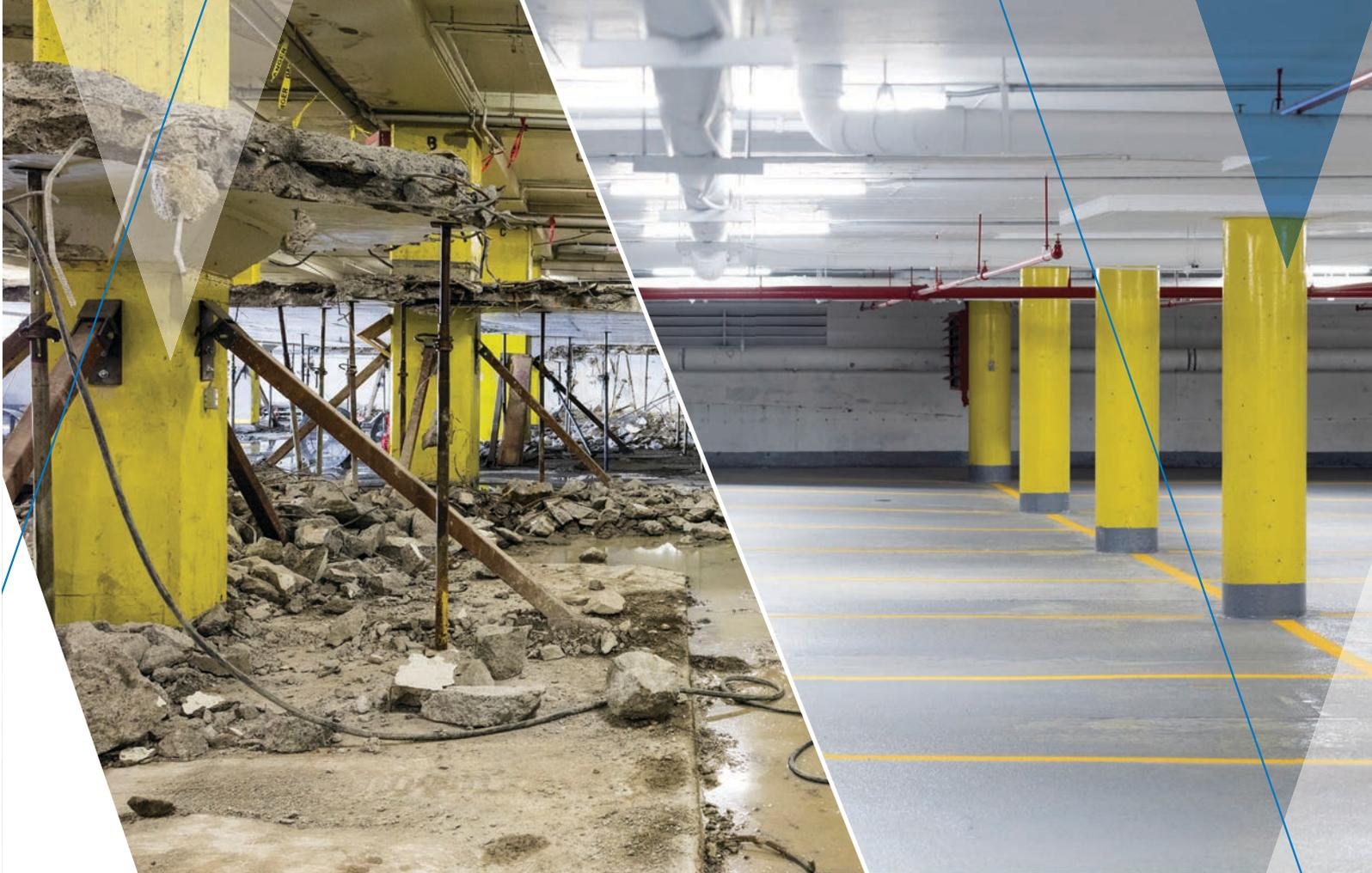


FONDS DE PRÉVOYANCE OU LA DIFFICILE CHARGE D'ADMINISTRATEUR

Depuis 1994, le législateur impose la constitution d'un fonds de prévoyance unique destiné à financer les réparations majeures ou le remplacement des parties communes de l'immeuble détenu en copropriété divisée.

Par Clément Lucas avocat, de Grandpré Joli-Coeur

LA CONTRIBUTION À CE FONDS est déterminée annuellement par le conseil d'administration, avec pour seule obligation qu'elle ne soit pas inférieure à un minimum de 5 % des contributions aux charges communes.



VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?



CONTACTEZ NOS EXPERTS!

T 450 664.4989

1500, rue Marcel-Benoit
Laval (Québec)

groupemagma.ca

ENSEMBLE
POUR VOIR PLUS LOIN



MAGMA
RÉFECTION DE BÉTON

PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE



Une des principales caractéristiques du fonds de prévoyance est sa rigidité. En effet, il doit demeurer liquide et disponible à court terme. Pourtant, il est possible qu'une importante partie du fonds de prévoyance ne soit requise que dans 15, 20, voire 30 ans! Cette rédaction législative pose donc de nombreuses questions.

Plusieurs considèrent que le fonds de prévoyance doit être exclusivement consacré à des placements disponibles en tout temps, s'accompagnant généralement de revenus faibles et comportant peu de risques. D'autres, au contraire, estiment que les sommes prévues pour les interventions à plus long terme peuvent être investies de manière plus souple, dans des placements susceptibles de

générer des revenus conséquents. Cela suppose, en général, d'accepter une part de risque plus importante.

La jurisprudence complique la tâche des administrateurs qui souhaiteraient faire fructifier les sommes à leur disposition. Il ne peut exister qu'un seul fonds de prévoyance¹, ce qui empêche de séparer facilement les sommes affectées au long terme des autres. Le Québec se distingue en cela d'autres provinces. Par exemple, en Ontario, il peut y avoir un ou plusieurs fonds de prévoyance dans une même copropriété² (art. 93 (1) *Condominium Act*).

Le projet de loi 401, déposé par le gouvernement précédent, vient préciser cette question en indiquant que le fonds de prévoyance sera « en partie liquide, disponible à court terme et dont le capital doit être garanti ». Est-ce que cette formulation répondra à tous les questionnements?

Bien que le projet de loi n'ait pas été adopté, faute de temps, le législateur a fait un grand pas dans la bonne direction. Il conviendra, pour les années à venir, de s'assurer que ces intentions se transforment en loi. Il est en effet impératif que le législateur clarifie cette question, comme bien d'autres en matière de copropriété, et ce, rapidement.

Beaucoup d'administrateurs du Québec ne savent plus à quel saint se vouer sans engager leur responsabilité personnelle à l'égard de leurs copropriétaires! □

¹ *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier*, 2001 CanLII 7042 (QC CA).

² Art. 93 (1), *Condominium Act*, 1998, S.O. 1998, c.19.

ASCENSEURS
TRANSCO
ELEVATOR

ENTRETIEN-RÉPARATION-MODERNISATION



FIABILITÉ
Plus de 40 ans d'expérience. Des techniciens qualifiés et formés pour répondre à vos besoins.

ENGAGEMENT
Assurer la sécurité de vos équipements tout en prolongeant leur durée de vie.

EFFICACITÉ
Service rapide, solutions gagnantes, disponibilités 24 heures par jour.

SERVICE PERSONALISÉ
Proximité avec nos clients, flexibilité et transparence en tout temps.

Estimation gratuite – contactez-nous

Ascenseurs Transco inc.
1245B Avenue Laplace
Laval, Québec H7C 2N6
T : 450.661.5355

www.ascenseurtransco.ca
info@ascenseurtransco.ca

RBQ : 2970-5274-94

HPDG

associés inc

**Services 360° pour
Syndicat de copropriété**

*Gestion
Évaluation de valeur assurable
Comptabilité
Gestion de projet
Consultation auprès de syndicats en difficulté*



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca
Tél. : 514-276-8717 / Fax : 514-276-8797
405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, H3N 1M3

RENTÉE MONTRÉLAISE 2018 DU RGCQ

UNE GRAND-MESSE ANNUELLE DEPUIS MAINTENANT TROIS ANS



Laurent Émery,
directeur général
du RGCQ.

La Rentrée montréalaise ne se fait pas que dans les écoles, les cégeps et les universités de la métropole, mais également à la Grande Bibliothèque de Montréal.

LES PERSONNES CONCERNÉES de près ou de loin par la copropriété y sont invitées en grand nombre, depuis maintenant trois ans, afin d'assister à une « grand-messe » annuelle qui propose un programme varié. Elles peuvent ainsi faire le plein d'information sur divers sujets qui touchent à la copropriété.

L'édition 2018 de cet événement présenté gratuitement avait une saveur littéraire, en raison du lancement d'un premier ouvrage par le RGCQ. Intitulé *Dictionnaire québécois de la copropriété*, il a été écrit par Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général de cette association à but non lucratif.

Comme à la télévision

À la suite de ce lancement, les actualités et nouveautés propres au monde de la copropriété ont été passées en revue, par l'entremise du Condo Journal, qui fut animé par les avocats Marie-Cécile Bodéüs et Ludovic Le Draoullec. Tous deux pratiquent le droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Ils ont, tour à tour, présenté les faits saillants qui ont ponctué la période couvrant septembre 2017 à septembre 2018. Le tout à la manière des lecteurs de nouvelles à la télévision.

Puis, les quelque 300 personnes présentes ont notamment pu assister à une conférence très courue, qui traitait de la loi 141, afin d'en comprendre la portée. Cette loi a prévu l'adoption de divers règlements qui seront indispensables, pour ainsi faire entrer en vigueur plusieurs nouvelles dispositions qu'elle renferme.

Présentation simultanée

Trois autres conférences ont porté sur l'entretien et les inspections de façades, le fonds de prévoyance et les évolutions technologiques en copropriété. Chacune d'elles a été présentée trois fois d'affilée dans quatre salles différentes, simultanément, ce qui a fourni trois occasions d'assister à celles de son choix. Cette formule constituait une nouveauté cette année, permettant aux personnes présentes de faire le tri des conférences proposées, et de ne retenir que celles qui les intéressaient.

« Les gens ont vraiment aimé la nouvelle formule, car ils ont pu maximiser leur présence pendant l'événement. Entre deux conférences, ils pouvaient visiter les kiosques de fournisseurs de produits et services, acheter des livres et se prévaloir d'une consultation juridique gratuite », indique Pascale Cousineau, coordonnatrice et événements marketing au RGCQ.

Ces consultations juridiques durent 15 minutes chacune. Le RGCQ les rend également accessibles à l'occasion de ses deux colloques annuels, ainsi que pendant le Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal. « En somme, les gens présents à cette rentrée ont pu rentabiliser leur soirée. Ils ont eu accès à des experts du domaine de la copropriété, si bien qu'ils en sont repartis avec l'intention d'y revenir l'année prochaine », conclut Pascale Cousineau. □



Le commanditaire officiel de la Rentrée montréalaise 2018 du RGCQ était Sinistre Montréal.

QUATRE POLITICIENS DÉBATTENT D'ENJEUX SUR L'HABITATION

Le débat électoral sur l'habitation auquel ont participé quatre députés provinciaux, le 19 septembre dernier au Centre de congrès Palace (Laval), a donné lieu à des réponses qui se voulaient succinctes.

À LA MANIÈRE DU DISCOURS D'ASCENSEUR, les candidats devaient répondre en 90 secondes à chacune des questions posées. Le discours d'ascenseur se réfère au temps qu'il faut, dans un immeuble de bureaux, pour monter du rez-de-chaussée aux étages supérieurs. Le concept a été créé par des entreprises installées dans la Silicon Valley, en Californie, pour présenter rapidement un projet d'affaires à des investisseurs pressés et très sollicités. Il doit répondre à quatre questions fondamentales : que faites-vous? Quel problème résolvez-vous? En quoi vos idées sont-elles différentes? Et pourquoi vos propositions devraient-elles intéresser les personnes à qui elles s'adressent?

Promesses tenues?

Maintenant que la Coalition avenir Québec (CAQ) est au pouvoir, il faudra voir si les idées et promesses mises sur la table par Mario Laframboise, député caquiste dans Blainville et président du caucus du gouvernement, se traduiront par des actions concrètes. Il faudra voir ce que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, nous réservera à ce sujet. Chose certaine, la CAQ, le Parti libéral du Québec (PLQ), Québec solidaire (QS) et le Parti québécois (PQ) s'étaient tous entendus pour dire que l'habitation est une réalité importante au Québec, et qu'il fallait créer un ministère consacré à ce secteur d'activité.



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

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

Carole Poirier, ex-députée défaite dans Hochelaga-Maisonneuve lors des élections provinciales du 1^{er} octobre dernier, a même insisté sur le fait que son parti a été le premier à instituer un ministère de l'Habitation. De 1981 à 1985, à l'époque où feu René Lévesque dirigeait le PQ, dont il était le fondateur, deux ministres délégués à l'Habitation et à la Protection du consommateur se sont succédé. Ce poste a été aboli par la suite, mais recréé récemment sous le règne du PLQ. Lise Thériault en a hérité, en tant que responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, jusqu'à ce que la CAO succède à sa formation politique. Cela dit, elle a été réélue dans Anjou-Louis-Riel.

Réforme législative

L'une des questions phares abordées pendant ce débat, soit la réforme législative sur la copropriété, a donné lieu à des propositions fort intéressantes. Plusieurs défis se posent en cette matière, notamment la conservation du patrimoine bâti, la cohabitation harmonieuse entre les copropriétaires et la question du fonds de prévoyance.

Mario Laframboise a dit avoir eu la chance de participer aux derniers Entretiens Jacques Cartier, qui ont lieu une fois l'an depuis 1987. Organisé par le Barreau du Québec et le Barreau de Lyon, cet événement vise à stimuler les échanges entre le Québec et la région d'Auvergne-Rhône-Alpes (France). Les derniers Entretiens à avoir eu lieu à Montréal, en octobre 2017, avaient comme thématique *La copropriété dans tous ses états*. On y a exposé les principales

lacunes du droit de la copropriété au Québec. « Nous sommes très en retard en ce domaine, notamment par rapport à ce qui se passe en Europe. Il faut donc inévitablement une réforme en profondeur », a-t-il soutenu. Selon lui, cette réforme doit aller beaucoup plus loin que le projet de loi 401, qui prévoit, entre autres, une réforme législative sur la copropriété. Il a été annoncé un peu plus tôt cette année par Lise Thériault.

La loi qui encadre la copropriété doit sortir du *Code civil du Québec*, car elle a besoin d'un cadre juridique spécifique, comme cela se fait notamment dans d'autres provinces canadiennes, a résumé Mario Laframboise. Ce notaire de formation croit, par ailleurs, que cette formule d'habitation collective doit être dotée d'un tribunal administratif. Celui-ci pourrait traiter différents types de litiges à survenir en copropriété. Les coûts pour y accéder seraient moindres, par rapport à ceux qu'il faut déboursier pour requérir les services d'un avocat, et faire valoir ses droits devant un tribunal traditionnel.

Plus efficace que la Régie du logement

La réponse à un litige vécu en copropriété doit être rapide. Autrement dit, « Il faut trouver un moyen, ensemble, d'avoir un tribunal administratif beaucoup plus efficace que la Régie du logement et les tribunaux traditionnels. Nous avons tous un défi à relever, afin d'apporter cette solution-là. Les gouvernements précédents ont laissé vieillir le problème en copropriété, ce qui, aujourd'hui, génère de l'insécurité », clame-t-il.

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

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

RBO: 2521-4800-24

dumoulinetassocies.com

info@dumoulinetassocies.com

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

QUATRE POLITIENS DÉBATTENT D'ENJEUX SUR L'HABITATION



De gauche à droite : Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ, Jan Towarnicki, président du RGCQ, René Vézina, animateur du débat, Mario Laframboise, député de Blainville, représentant de la CAQ, Lise Thériault, députée d'Anjou-Louis-Riel, représentante du PLQ, Carole Poirier, députée d'Hochelaga-Maisonneuve, représentante du PQ, Simon Charron, candidat dans Sainte-Rose, représentant de QS, Adrien Vallat, coordonnateur recherche et analyse du RGCQ, Laurent Émyr, directeur général du RGCQ.

De son côté, Lise Thériault estime qu'il faut d'abord régler les longs délais rencontrés à la Régie du logement, après quoi, on pourra peut-être lui faire jouer un autre rôle ailleurs. À la limite, une section spécialisée en copropriété (en ligne) pourrait y être greffée. Lise Thériault croit que le projet de loi 401 est une très bonne chose, et que le prochain ministre de l'Habitation pourra s'en servir, afin d'éventuellement bonifier les manières de faire.

Créer une loi durable

Pour sa part, Simon Charron, candidat de QS qui n'a pas été élu lors des dernières élections, pense, lui aussi, que la copropriété soulève d'importantes questions. Il est d'avis que les fonds de prévoyance doivent être mieux « planifiés », afin d'éviter la dégradation du parc immobilier détenu en copropriété. Mais du même souffle, il affirme « qu'il faudra faire en sorte de créer une loi qui sera bonne dans la durée, pour ne pas avoir à réviser, encore et encore, des programmes qui ont été mis en place il y a cinq, voire dix ans ».

Carole Poirier a cité l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, disant qu'il était incontournable pour tout politicien qui agit comme porte-parole en habitation. « Il fait son pèlerinage auprès de chacun des partis politiques, afin de réclamer cette révision législative sur la copropriété, de sorte que l'on puisse se donner des moyens plus performants pour l'encadrer. »

Elle a vanté son parti qui, pendant qu'il était au pouvoir de 2012 à 2014, avait enclenché des travaux

qui ont interpellé la Chambre des notaires du Québec et d'autres partenaires. « Malheureusement, le gouvernement qui nous a succédé a pris beaucoup de temps pour agir. Encore aujourd'hui, nous n'avons toujours pas de loi, ce qui fait en sorte que les fonds de prévoyance ne sont pas au goût du jour, et surtout, ils ne peuvent répondre adéquatement aux besoins », a-t-elle souligné. Et concernant les litiges en copropriété, elle propose la création d'une chambre de médiation, qui accélérerait et faciliterait le règlement des différends vécus en copropriété, notamment pour les fonds de prévoyance.

Une ex-ministre qui a fait ses devoirs

En conclusion, Lise Thériault a estimé avoir fait ses devoirs en annonçant le projet de loi 401: « Il touche notamment aux fonds de prévoyance; aux règles de gestion; à l'obligation d'avoir une formation pour être capable de gérer l'argent des autres, ainsi qu'à l'obligation d'avoir un carnet d'entretien, afin de savoir si l'immeuble a été entretenu, ou si l'on va se retrouver (régulièrement) en cotisations spéciales », indique-t-elle. Elle ajoute que dans une des deux copropriétés où elle a acquis un condo, les cotisations spéciales y sont incessantes. Malheureusement, son projet de réforme législative pourrait demeurer une œuvre inachevée, étant donné ce que la CAQ a l'intention de faire en cette matière. Un dossier à suivre. □

Ce débat a été rendu possible grâce au RGCQ, au Bureau d'assurance du Canada (BAC), à la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), à la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), à l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), ainsi qu'à l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).



Condo Action

Gestion de copropriétés



5890 Monkland, bureau 16, Montréal, Québec H4A 1G2
514 666-1060 • info@condoaction.com

www.condoaction.com



RAYMOND+JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF
ÉTUDE DE FONDS DEPRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION PRÉRECEPTION
EXPERTISE TECHNIQUE
ÉVALUATION DE LA VALEUR ASSURABLE
ÉVALUATION DE LA VALEUR RELATIVE
ÉVALUATION DE LA VALEUR MARCHANDE
SERVICES CONSEILS

514 282.6669
1 855 338.4661

RAYMONDJOYAL.CA



GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIÉTÉS/CONDO MANAGEMENT

**NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE**

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES




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



Chianetta
Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

« 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

Licence RBC : 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

GESTION B2

Au service de votre copropriété
gestionb2.com | 514.773.4559

G.A.P.I.

Georges Fallah, Architecte

Expert en Enveloppe du Bâtiment

ENTREPRISE Agréée RBC FONDS DE PRÉVOYANCE

5981, chemin Forest
Terrebonne, Québec
J7M 1M5

Tél: (514) 946 8807
Fax: (450) 478 4932

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

GMA **RGCO** Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec rgco.org

CONSULTANTS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion de copropriété
Évaluation de la valeur assurable
Étude de fonds de prévoyance

Anne-Marie Gougeon, CPA, CMA, Adm.A. T. 514-840-9710
Co-Présidente F. 514-840-9692

info@gmaconsultants.ca | www.gmaconsultants.ca
950 rue Michelin, Laval (Québec) H7L 5C1

netcor ENTRETIEN MÉNAGER

NOUVEAUX CLIENTS
OBTENEZ JUSQU'À
1000\$ DE CRÉDIT*

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

*Certaines conditions s'appliquent

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

Tapama INC. GROUPE CONSEIL

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



TRANSACTION

ACHAT ET VENTE D'UN CONDO

DRCOP ET DÉCLARATION DU VENDEUR

La vente et l'achat d'un condo exigent le respect d'étapes essentielles, mais d'abord et avant tout, une bonne collaboration de la part du syndicat de copropriétaires.

L'ENNUI, c'est qu'un certain nombre d'administrateurs de copropriétés ne savent pas quoi faire en pareille situation, alors qu'ils devraient agir comme les facilitateurs d'une transaction.

Le premier frein à la vente d'un appartement est le DRCOP (*Demande de renseignements au syndicat de copropriétaires*), car bien des syndicats ne veulent pas y répondre, ou ne réalisent pas que ce document doit apparaître en amont d'une transaction. « Ils craignent d'engager leur responsabilité s'ils répondent au DRCOP, ou ne veulent tout simplement pas s'investir dans cette tâche », nous dit Nathalie Bégin, présidente du comité des pratiques professionnelles à la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), et membre du CA du RGCQ Montréal.

Mise en garde

Là-dessus, l'avocat en droit de la copropriété, Yves Papineau, y va d'une mise en garde : « Le syndicat n'a pas l'obligation de répondre aux questions d'un acheteur, à moins que le copropriétaire vendeur l'ait demandé. Ne pas respecter cette règle pourrait entraîner une poursuite en responsabilité contre le syndicat. Par ailleurs, la jurisprudence nous informe que ce dernier n'a aucune obligation envers un futur acheteur, ou tout autre tiers. Il n'en a qu'à l'égard de ses copropriétaires », dit-il.

En règle générale, ceux qui répondent au DRCOP le font de façon très sommaire. Ils divulguent les charges impayées par le copropriétaire vendeur (le cas échéant), et fournissent certains autres renseigne-

ments, par exemple ceux relatifs aux procès-verbaux des dernières assemblées de copropriétaires. Le RGCQ souhaite que ce document devienne obligatoire. Il l'a récemment exprimé pendant les dernières élections provinciales, parmi ses 15 mesures proposées pour assurer une pérennité à la copropriété québécoise.

Déclaration du vendeur sur l'immeuble

Désormais, un nouvel outil pourrait aider les courtiers immobiliers à mieux faire leur travail, soit le formulaire appelé *Déclaration du vendeur sur l'immeuble - Copropriété divisée*, que l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a rendu obligatoire le 1^{er} juillet 2018. Ce document doit être inclus dans tout contrat de courtage.

TRANSACTION

DRCOP

ET DÉCLARATION DU VENDEUR

Au même titre que celui destiné aux maisons individuelles, «Il informe sur le pedigree spécifique à une copropriété», nous dit Maude Bujault Bolduc, directrice des communications à l'OACIQ. «Encore faut-il que le copropriétaire vendeur sache ce qui se passe dans son immeuble. Malheureusement, advenant qu'il n'ait pas assisté aux assemblées générales, - ce qui est très fréquent -, il ne pourra pas y répondre adéquatement, car il n'aura aucune idée des décisions administratives qui ont été prises par son syndicat», fait savoir Nathalie Bégin, qui a collaboré à la production de ce nouveau formulaire au sein d'un comité, dont faisait également partie Patrick Hiriart, ombudsman à l'OACIQ et lui aussi membre du CA du RGCQ Montréal.

Un questionnaire étoffé

Les questions contenues dans cette déclaration du vendeur vont beaucoup plus loin que le DRCOP. À titre d'exemple, est-ce que l'appartement est loué, ou l'a déjà été? Est-ce que la copropriété est dotée d'une étude du fonds de prévoyance? Dans l'affirmative, ce fonds existe-t-il bel et bien? D'autres sujets touchent à l'état de l'immeuble : est-ce que l'unité a déjà été affectée par un dégât d'eau, une infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs? La condensation y est-elle importante l'hiver, et y voit-on des traces de moisissures ou de pourriture? Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau?

Bien que ce formulaire soit beaucoup plus incisif, le DRCOP demeure toujours la référence première, puisqu'il s'adresse au syndicat, et non au copropriétaire vendeur. Mais voilà, comme il n'est pas obligatoire, et que certains administrateurs et gestionnaires de copropriété n'y donnent suite que moyennant des coûts exorbitants (parfois), l'acheteur d'un condo pourrait ne pas être en mesure d'acheter en toute connaissance de cause.

«Un DRCOP incomplet peut faire dérailler une vente. De nos jours, les éventuels acheteurs sont plus nombreux à se raviser au moindre doute, preuve que l'éducation sur la copropriété divise fait son chemin», souligne Nathalie Bégin, qui informe que ce document sera éventuellement bonifié. Mais selon elle, cet exercice risque de le rendre encore moins attrayant, déjà que la version actuelle est mal accueillie par plusieurs syndicats. « Il n'en demeure pas moins que tous devraient créer un système d'information normalisé, mis à la disposition des copropriétaires vendeurs, afin que les renseignements utiles puissent être communiqués. Certaines copropriétés le font », fait-elle savoir.

Sous le radar

Les transactions qui se déroulent à l'insu d'un syndicat sont par ailleurs fréquentes. Pourtant, un copropriétaire vendeur devrait prévenir les administrateurs, et ce, bien avant que le notaire entre en scène. Autrement, il pourrait se rendre vulnérable aux imprévus, dont une possible cotisation spéciale à venir.

Acheter en toute connaissance de cause

L'acheteur devrait pouvoir apprécier globalement le bien qu'il souhaite acquérir, par exemple savoir si les animaux sont interdits dans l'immeuble, s'il peut remplacer un tapis par un revêtement de sol dur, et quel est le statut juridique des espaces de stationnement. Il arrive qu'une case associée à une partie privative ait été vendue. Or, ce genre d'information n'apparaît pas au registre foncier.



«Si la promesse d'achat ne comporte aucune condition à la vente, et que les délais pour se dédire sont échus depuis sa signature, l'acheteur ne pourra plus revenir en arrière. Des scénarios comme celui-ci, on en voit régulièrement», fait savoir Geneviève Dubreuil, vice-présidente du RGCQ Outaouais et notaire chez PME INTER Notaires. Pourtant, l'un des rôles de ce professionnel consiste à intervenir en amont d'une transaction, afin d'éviter les mauvaises surprises à son client.

En somme, une transaction interpelle non seulement les devoirs et responsabilités du syndicat, mais aussi ceux de l'acheteur, du copropriétaire vendeur, du courtier immobilier et du notaire. Ces quatre acteurs clés représentent, à leur façon, l'un des maillons d'une chaîne dont la solidité doit être à toute épreuve. □



spe
VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président

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

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



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



**Achetez votre condo neuf en toute tranquillité.
Garantie de construction résidentielle
est là pour vous protéger! ***

GarantieGCR.com

*Garantie de construction résidentielle couvre uniquement les bâtiments visés par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, soit les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée, les duplex, triplex, quadruplex, quintuplex et les bâtiments de plusieurs unités de copropriété d'au plus quatre unités superposées.



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*La remise à neuf de fenêtres Fenestra ...
Ne les remplacez pas !*

- *Remise à neuf de tous les types de Fenêtres*
- *Calfeutrage *Monsieur Caulking*^{MD}*
- *Réfection et réparation de murs rideaux*
- *Réhabilitation, optimisation et remplacement de thermos*
- *Traitement des problèmes d'enveloppe du bâtiment*

LE GROUPE 
FENESTRA

groupefenestra.com

514 993-3333

Montréal - Québec - Gatineau - Ottawa

