

Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
Vol. 21 | N°4 | AUTOMNE 2020



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

2020
L'HEURE
DES BILANS
AU RGCCQ

COVID-19
LES TRAVAUX
PRENNENT
DU RETARD

**COPROPRIÉTÉS
HORIZONTALES**
PROBLÈMES
D'ASSURANCE
À L'HORIZON

**LES ASSEMBLÉES
VIRTUELLES
ONT LA COTE**

**PROJET DE LOI 16
ET RÈGLEMENT**
L'ÉTUDE DU
FONDS DE
PRÉVOYANCE
AU MENU



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



- 4 **Éditorial**
- 6 **Billet**
- 8 **Finances : comment se porte votre copropriété?**

La copropriété n'échappe pas aux conséquences qu'entraîne le coronavirus (COVID-19). Mais malgré l'incertitude pécuniaire qu'occasionne cette pandémie, certains syndicats de copropriétaires s'en tirent mieux que d'autres, car ils ont procédé à un rattrapage financier depuis quelques années.

Cela dit, la situation est tendue dans certains immeubles, car la réalité des syndicats varie selon divers facteurs, par exemple le statut d'emploi des copropriétaires, leur capacité de payer et la santé financière des copropriétés elles-mêmes. Dans certains cas, le clivage entre les mieux et les moins bien nantis est palpable

- 11 **Qui peut être comptable en copropriété?**

- 17 **Projet de loi 67**
Protection des acomptes et plans et devis

- 21 **Responsabilité civile**
L'adoption du projet de loi 141 trace les nouvelles balises de l'assurance en copropriété.

Les copropriétaires doivent, depuis le 15 octobre 2020, souscrire une assurance responsabilité civile. Cette obligation figure dans la plupart des déclarations de copropriété. Et à compter du 15 avril 2021, il en sera de même pour les administrateurs de copropriété et les officiers d'assemblée.

- 24 **La copropriété divise 5^e édition**
Un ouvrage titanesque

- 26 **Le RGCQ publie ses « standards d'un carnet d'entretien »**

- 28 **Du nouveau à propos du projet de loi 16**

- 31 **Aux dernières nouvelles**

Info RGCQ

- 34 **Info-RGCQ**
- 36 **Calendrier des activités**
- 37 **CA du RGCQ région de Montréal**
Hommage à André Delage
- 39 **RGCQ région de Québec**
- 40 **RGCQ région de l'Outaouais**
- 42 **Boîte aux questions**
- 45 **RGCQ 2020 : l'heure des bilans**
- 49 **RGCQ 2021 : plus de formations et de services aux membres**

- 51 **Sondage du RGCQ sur la COVID-19**
Statistiques étonnantes sur les aînés

- 54 **Plébiscite sur les assemblées virtuelles**

Un sondage maison réalisé par le RGCQ au regard des assemblées virtuelles, ou à distance, a permis de recueillir plusieurs données révélatrices. En fait, les 436 réponses fournies par des administrateurs, des copropriétaires et des gestionnaires de copropriété témoignent du succès qu'elles obtiennent.

Cela dit, les réactions sont un peu moins favorables parmi les syndicats de plus de 50 unités, en particulier concernant l'organisation et les coûts de l'assemblée. Les défis sont plus importants pour les grands syndicats, mais l'expérience est tout de même jugée majoritairement satisfaisante par les participants.

- 58 **Copropriétés horizontales**
Problèmes d'assurance à l'horizon

Les copropriétés horizontales se comptent par centaines au Québec. Constituées pour la plupart de maisons jumelées ou en rangées, communément appelées « maisons de ville », elles peuvent être mal assurées. La plupart du temps, les copropriétaires concernés ne le découvrent qu'après un sinistre. *Condoliation* s'est penchée sur cette question dans un article qui traite du sujet. Coup d'œil sur un joli micmac dont les répercussions peuvent être colossales pour un syndicat de copropriétaires.

- 63 **COVID-19 et travaux majeurs**
Plusieurs copropriétés ont pris du retard

- 68 **Jusqu'où s'étendent les pouvoirs du conseil d'administration?**



Les copropriétés orphelines d'assurance



C'est officiel, il existe désormais des copropriétés orphelines d'assurance. La tendance était lourde depuis quelques années déjà, voilà que des syndicats de copropriétaires se retrouvent sans couverture. Ça devait arriver un jour ou l'autre. C'était écrit dans le ciel. Mais qu'advient-il des syndicats qui doivent faire face à cette situation?

Petit rappel avant d'aller plus loin : tout syndicat de copropriétaires doit souscrire divers types d'assurance, dont celle couvrant la valeur de reconstruction de son immeuble. Il est également tenu d'avoir une assurance responsabilité civile pour les risques associés aux parties communes, ainsi que pour les erreurs et omissions que pourraient commettre ses administrateurs. Et d'ici le 15 avril 2021, les officiers d'assemblée devront eux aussi être couverts.

Cela dit, lorsqu'un syndicat est abandonné par son assureur, il doit s'adresser à un courtier en assurance de dommages, qui tentera de recadrer le risque auprès d'un autre assureur. La tâche est plus ardue de nos jours, car des 11 compagnies que comptait l'industrie il n'y a pas si longtemps encore, il en reste 6. L'éventuel remplaçant sera d'autant plus difficile à trouver, advenant que l'assureur précédent ne veuille pas renouveler le contrat d'un client dépourvu d'assurance.

En cas d'échec à souscrire une nouvelle couverture, il faudra se tourner vers le marché « sous-standard » qui offre des produits extrêmement coûteux. Les primes et les franchises se voient bien souvent décuplées. Chez certains clients, j'ai vu des franchises pour dégâts d'eau passer de 9 000 \$ à 70 000 \$, 80 000 \$ et même plus. Le prix pour s'assurer devient exorbitant, tandis que la couverture offerte est frugale. En fait, elle comporte plusieurs exclusions, notamment au regard des risques associés à tout dommage causé par l'eau.

Ceux qui peuvent opter pour un produit d'assurance dit de la « dernière chance » sont bénis des dieux, en quelque sorte. Les autres doivent vivre sans couverture. Mais dans les deux cas, le prix sera cher payé par les copropriétaires touchés, qui ne pourront probablement pas revendre leur condo. Qui voudra acheter un appartement dans une copropriété grevée par des primes et des franchises hors de prix, ou qui se retrouve orpheline d'assurance? D'autant plus que ces deux scénarios révéleront un constat encore plus grave, à savoir un immeuble mal administré et mal entretenu, où les sinistres y sont récurrents.

Ce qui m'amène à vous parler d'une crise de confiance vécue dans le marché de l'assurance, plus particulièrement à l'égard des copropriétés. Une chose est sûre, c'est que tous les syndicats de copropriétaires sont à risque de perdre leur assureur, même ceux dont la gestion est exemplaire. Rappelons-nous Aviva qui, en 2014, annonçait ne plus accepter « d'affaires nouvelles » en copropriété. L'année suivante, elle se retirait complètement du marché. Elle y est revenue ensuite, mais depuis ce temps, sa clientèle est triée sur le volet.

Au final, un constat demeure : la loi impose diverses souscriptions d'assurance aux syndicats de copropriétaires, mais les assureurs n'ont aucune obligation de leur offrir une couverture. Cette contradiction en fait sourciller plus d'un, car les collectivités de copropriétaires se retrouvent à la merci des assureurs, qui peuvent choisir leur clientèle selon des critères discrétionnaires. Cette dérive malsaine devra être nommée, de sorte que nos élus puissent s'attaquer au problème et le résoudre dans les plus brefs délais. Toutes les parties devront faire leur bout de chemin, afin d'anticiper des lendemains meilleurs pour que tout le monde y trouve son compte.

Bonne lecture! □

Condoliation

Regroupement des gestionnaires
et copropriétaires du Québec – RGCC
1312, rue Sherbrooke Est
Montréal, QC H2L 1M2
T : 514 916-7427
www.rgcc.org

Équipe éditoriale
Rédacteur en chef
François G. Cellier

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
Hélène Joli-Coeur
Laurent Émery

condoliation@rgcc.org
Hélène Joli-Coeur
h.joli-coeur@rgcc.org

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcc.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

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

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

Le triomphe de la médiocrité



Il y a longtemps de cela, j'ai demandé à mon père quelle était la leçon à tirer du film *Amadeus* (Mozart). Sa réponse fut laconique, mais combien magistrale : « Il s'agit d'une démonstration probante du triomphe de la médiocrité. » Sur le coup, j'ai mal saisi ce qu'il voulait dire. Mais avec le temps, j'en ai compris tout le sens et toute la signification.

Mozart était un génie de la musique. Certains voyaient en lui un virtuose envoyé par « Dieu ». Il composait des opéras parfaits. Chaque note donnait le timbre juste, l'intensité, la hauteur, la durée, l'intelligence et la subtilité voulues. Mais les génies suscitent la jalousie, l'envie et l'amertume. Parlez-en à Antonio Salieri, un compositeur italien qui a exprimé sa musique dans l'ombre de Mozart.

Le film *Amadeus* nous dépeint un Salieri envieux, mais admiratif, même s'il sait que Mozart fera ressortir en lui sa petitesse grandissante. Mais comme la perfection n'existe pas sur Terre, dit-on, les censeurs de la cour de Vienne (en Autriche) trouvaient toujours à redire sur ses œuvres, critiquant telle ou telle partition et exigeant des retouches ici et là. Pourquoi en a-t-il été ainsi? Parce que bien des gens ne pouvaient tout simplement pas admettre que oui, le génie et la perfection existent.

Ce triomphe de la médiocrité trône, également, dans un certain nombre de copropriétés divisées, où les membres d'un conseil d'administration subissent une pression constante exercée par les uns et les autres, afin que des intérêts divergents soient entendus. Ces administrateurs bénévoles et dévoués pour la cause n'ont pourtant qu'un

seul but : entretenir et conserver l'immeuble (qui est la propriété de tous), comme la loi les y oblige.

Il est vrai que dépenser des sommes d'argent importantes ne plaît pas à tout le monde. En copropriété, plusieurs propriétaires d'unités sont allergiques au phénomène. Dans un article intitulé *Comment se portent vos finances au regard de la COVID-19*, que j'ai rédigé dans le présent magazine, j'explique que certaines personnes affichent des messages hargneux dans les parties communes de leur immeuble. Sur l'un d'entre eux, on pouvait lire : « que ceux qui n'ont pas les moyens de vivre ici déménagent ». Parmi les personnes visées, il s'en trouve qui, d'emblée, n'ont pas les moyens d'être copropriétaires. Et voilà que la COVID-19 est venue exacerber cette triste réalité, ce qui a fait d'autant plus mal à ceux qui touchaient la Prestation canadienne d'urgence (PCU).

En somme, la médiocrité triomphante est une bombe à retardement, car les copropriétés qui en souffrent sont habituellement perdantes. Fort heureusement, il se trouve plusieurs immeubles où la gestion est exemplaire, pour ne pas dire parfaite. Les gens qui y vivent ont compris que leur copropriété a besoin « d'amour » pour traverser le temps, car rien n'est éternel sur Terre. Ceux-là en récolteront les dividendes à moyen et long terme, car la juste valeur marchande de leur unité s'en verra préservée. Tout cela pour dire que malgré l'adoption des projets de loi 141 et 16, il reste encore beaucoup d'éducation à faire. □

Bonne lecture!

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au 1312, rue Sherbrooke Est Montréal (Québec) H2L 1M2.

REMERCIEMENTS

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



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

LA SOLUTION pour les assemblées générales connectées

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



UNE PLATEFORME COMPLÈTE

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



SOLUTION SÉCURISÉE

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



ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

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



1 514 600.2006 | info@ag-connect.com | ag-connect.com

Suivez-nous !





SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES ET COVID-19

COMMENT SE PORTENT VOS FINANCES?

Est-ce que la copropriété divise subit les contrecoups financiers que peut entraîner la COVID-19? Dans certains cas oui, dans d'autres non.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La réalité des immeubles varie selon plusieurs facteurs, dont le statut d'emploi des copropriétaires qui y vivent, leur capacité de payer et la santé financière des copropriétés elles-mêmes.

Celles dont le fonds de prévoyance est insuffisant, et où les frais de condo ont été sous-financés année après année, pourraient moins bien s'en sortir. En revanche, les syndicats de copropriétaires qui gèrent adéquatement leur immeuble, en respectant la loi et leurs obligations, disposent d'un coussin confortable et peuvent mieux voir venir les coups.

LES RETARDATAIRES

« Ce qu'on voit souvent, actuellement, ce sont des copropriétés qui ont tardé à ajuster leurs frais de condo à l'étude du fonds de prévoyance, que nous les avons convaincus de produire il y a quelques années. Maintenant qu'elles voudraient entamer un rattrapage financier en cette matière, il leur faut composer avec le coronavirus (COVID-19). Cela crée un climat tendu pour plusieurs syndicats de copropriétaires que nous gérons », lance Marc-Antoine L'Allier, directeur général de LaMarque Gestion Immobilière.

Les administrateurs doivent établir les sommes à investir dans le fonds de prévoyance, annuellement, en vertu d'obligations légales. Mais plusieurs copropriétaires leur imposent une pression énorme, afin que ces montants soient revus à la baisse, du moins pour quelques années à venir. « Bien que le phénomène soit circonscrit à quelques copropriétés seulement, les pétitions et les lettres ouvertes circulent. On observe également des réactions hostiles à l'égard d'administrateurs qui augmentent les frais de condo », observe Marc-Antoine L'Allier. Il en résulte un climat d'affrontement entre les copropriétaires mieux et moins bien nantis.

LES MOINS FORTUNÉS SONT CIBLÉS

Dans certains immeubles, des messages hargneux ont été affichés çà et là. Sur l'un d'entre eux, on pouvait lire : « que ceux qui n'ont pas les moyens de vivre dans notre immeuble démenagent ». Parmi les personnes

En raison de la COVID-19, les trois assureurs hypothécaires canadiens ont repoussé (du 30 juin 2020 au 30 septembre 2020) la date limite pour l'approbation des reports de paiements par les prêteurs. La période de grâce accordée pouvait aller jusqu'à six mois. Une fois ces six mois arrivés à expiration, les paiements hypothécaires reprennent. Ceux qui ont été reportés, incluant le capital et les intérêts accumulés, doivent être remboursés.

Source : SCHL

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

www.rgcq.org



visées, il s'en trouve qui, d'emblée, n'avaient pas le pouvoir d'achat nécessaire pour accéder à la propriété. Et voilà que la COVID-19 est venue en rajouter une couche, ce qui a fait d'autant plus mal à ceux qui tournaient la Prestation canadienne d'urgence (PCU).

Malgré tout, seulement quelques copropriétaires ont demandé un report des paiements de leurs frais de condo. « Ce qui a été accordé dans tous les cas », précise Marc-Antoine L'Allier. D'autres ne reconnaissent pas les hausses imposées et continuent de payer le montant d'avant, ou l'ajustent selon leurs moyens financiers. Comme la pandémie est loin d'être terminée, les prochains mois risquent d'être déterminants. On verra, dès lors, si la capacité de payer d'une majorité de copropriétaires est toujours au rendez-vous. Il se pourrait que certains virements bancaires ou chèques postdatés ne passent plus.

CONGÉ DE FRAIS DE CONDO

Cela dit, d'autres copropriétés, dont les quelque 3 700 portes gérées par Gestactif ont opté pour une politique (à trois niveaux) axée sur la « flexibilité ». Cette politique est ajustée au degré de tolérance propre à chaque syndicat desservi. Le premier niveau stipule que la perception pleine et entière des frais de condo demeure. Le second permet la prise d'un arrangement visant des paiements minimaux, conditionnel à ce que les copropriétaires concernés puissent faire la preuve d'une perte de revenus. Quant au troisième, il accorde un congé de paiement pour une période indéterminée.

Cela dit, seulement huit personnes se sont prévaluées d'un arrangement financier. « Nous sommes surpris d'un si petit nombre. Mais peut-être qu'éventuellement, un plus grand nombre d'individus se manifesteront, d'autant plus qu'il y aura reprise des cotisations spéciales (appels de charges) », fait savoir Dominique Poulin, fondateur de Gestactif.

En raison de la pandémie liée à la COVID-19, les convocations aux assemblées de copropriétaires ont pris du retard. Plusieurs d'entre elles auraient dû se dérouler en mars et en avril derniers. Elles ont plutôt eu lieu cet automne (en mode virtuel). Ces assemblées sont importantes, car elles permettent ensuite d'adopter le budget prévisionnel, afin que les opérations courantes et extraordinaires d'une copropriété puissent continuer.



En accédant à notre section fournisseurs vous pourrez

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

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

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




COTISATIONS SPÉCIALES REPORTÉES

Il faut savoir qu'en raison de nombreux travaux qui ont été reportés, ces cotisations spéciales avaient été mises sur la glace. Mais depuis quelques semaines, les appels de charges ont recommencé dans certaines copropriétés dont la gestion est assurée par Gestactif. Et pour quelques-unes d'entre elles, le montant sera substantiel.

Autre question : est-ce que les gestionnaires sont davantage sollicités, en raison de la COVID-19, afin de préserver les états financiers des copropriétés qu'ils gèrent? « Je dirais plutôt que cette pandémie a créé d'autres types d'irritants et de problèmes à gérer. Il faut notamment faire face à des conflits entre copropriétaires et administrateurs, mais aussi composer avec les retards pris dans l'industrie de la construction, qui sont allés jusqu'à un an dans plusieurs cas », souligne Marc-Antoine L'Allier. Il y a également eu plusieurs effets pervers liés aux tests de la COVID-19, ainsi qu'à des mises en quarantaine.

Pour tout dire, la santé financière d'une majorité de copropriétés ne semble pas trop affectée jusqu'à présent, mais il ne faudrait pas que la crise sanitaire s'éternise, car les retombées négatives pourraient croître

au cours des prochains mois. Il n'est pas exclu d'imaginer que si la deuxième vague se prolonge au-delà des prévisions, la copropriété risque d'en subir des contrecoups majeurs. Un tel scénario n'est pas souhaitable, car il en va de l'intérêt d'un segment de marché résidentiel majeur au Québec, mais aussi de la quiétude de milliers de copropriétaires éprouvés depuis trop longtemps déjà. 

Les copropriétés dont la destination est à la fois résidentielle et commerciale sont, elles aussi, très touchées par la pandémie. Notamment celles de type villégiature, où la location à court terme (Airbnb et autres) est une pratique répandue. La grande majorité des condos prévus pour cette activité sont vacants, par le fait d'une industrie touristique au ralenti. Les copropriétaires investisseurs ne font donc pas leurs frais, car les dépenses sont supérieures aux rentrées d'argent.

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

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



**désormeaux
patenaude inc.**

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800

info@dpcpa.ca

www.dpcpa.ca



ÉTATS FINANCIERS D'UNE COPROPRIÉTÉ L'AVANTAGE DE FAIRE APPEL À UN CPA

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La production des états financiers d'une copropriété est obligatoire pour tout syndicat de copropriétaires, bien qu'elle puisse être assumée par quelqu'un qui n'est pas comptable professionnel agréé (CPA).

À moins que la déclaration de copropriété parle d'états financiers « certifiés ». Quoi qu'il en soit, un CPA pourrait être d'une grande utilité et offrir de meilleures garanties, car les actes qu'il pose sont soumis à l'encadrement prévu par l'Ordre des CPA du Québec.

En principe, tout CPA jouit de solides compétences en comptabilité et en gestion. Véritable « chien de garde » des informations financières d'une copropriété, il doit miser sur la rigueur, un bon jugement et une facilité à communiquer et à vulgariser les données financières, afin que le commun des mortels puisse s'y retrouver aisément.

PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers d'une copropriété tracent le portrait évolutif de la situation financière d'un syndicat. L'état des résultats mesure les performances financières; l'état des flux de trésorerie, à savoir la provenance et l'utilisation des fonds; l'état de l'évolution de l'actif net, c'est-à-dire le cumul et les surplus de déficits et, finalement, l'état de la situation financière, qui indique ce que le syndicat possède et ce qu'il doit.

MISSION D'AUDIT

Juger les états financiers d'une copropriété peut prendre trois formes. La première consiste à faire une mission d'audit, qui fournit une assurance raisonnable que l'ensemble des états financiers est exempt d'anomalies significatives. Il faut savoir que l'auditeur vérifiera les systèmes comptables, puis testera les contrôles internes mis en place dans une copropriété. Ainsi, il pourra voir s'ils sont fiables.

L'auditeur procédera à plusieurs tests. Cela lui permettra, notamment, de savoir si les chèques sont signés par au moins deux administrateurs. Il voudra aussi vérifier si ces derniers soumettent les pièces (justifiant une dépense) aux vérifications requises, et ce, avant qu'un chèque soit émis. Une mission d'audit s'intéressera également aux frais de condo (charges communes), dont les montants doivent refléter la juste valeur relative des fractions propre à chacun des copropriétaires, ou en fonction de clés de répartition équitables au regard des parties communes à usage restreint. Si les contrôles internes mis en place comportent des lacunes, un CPA fera les recommandations qui s'imposent au conseil d'administration.

MISSION D'EXAMEN

Un CPA pourrait aussi accomplir une mission d'examen. Bien que cet exercice soit moins exhaustif qu'une mission d'audit, l'examen repose sur des demandes d'information, des procédures analytiques et plusieurs entretiens avec le conseil d'administration. Une fois fait, le CPA concerné en tirera des conclusions, à savoir s'il est satisfait des informations obtenues, et si les états financiers sont conformes au regard d'éléments significatifs du référentiel comptable.

MISSION DE COMPILATION

Nul besoin d'aller aussi loin dans un petit syndicat, qui pourrait se contenter d'un « Avis au lecteur » (mission de compilation). Cet avis précise, sur chacune des pages affichant des états financiers, qu'un CPA n'a mené aucune mission d'audit ni mission d'examen, en lien avec les renseignements financiers fournis. Ceux-ci pourraient donc s'avérer incomplets aux fins visées par le lecteur.

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

LE CPA EN SOUTIEN AU CA

Un CA est partie prenante de chaque transaction qu'il effectue pour la copropriété qu'il administre. Toutefois, un CPA pourra l'épauler et l'assister en cette matière. Mais en toute fin, les membres du CA demeurent responsables et imputables au regard des opérations financières. Leur engagement doit donc être indéfectible, car ce sont eux qui approuvent les transactions. Toutefois, l'instauration de contrôles



Un comptable professionnel agréé peut émettre trois opinions sur les états financiers d'une copropriété. Ses honoraires varieront selon le mandat attribué :

- 1. L'avis au lecteur : le comptable professionnel agréé (CPA) mandaté ne fait que compiler les données fournies par le client. Il n'émet aucune opinion.**
- 2. La mission d'examen : le CPA émet une opinion de forme négative. Il se prononce si l'information est plausible. Il mentionne que rien ne lui porte à croire que les états financiers ne fournissent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière d'un syndicat.**
- 3. La mission d'audit : le CPA émet une opinion, en mentionnant (notamment) que les éléments probants obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder son opinion d'audit.**

internes est indispensable, afin d'être sûr que le personnel en place applique les directives données par le CA. Celui-ci pourra également être très utile en ce domaine. Ce contrôle aurait comme objectif d'améliorer la performance et l'efficacité de la gestion comptable, de sauvegarder le patrimoine bâti d'un syndicat et d'assurer la qualité de l'information présentée.

PETITES OU GRANDES COPROPRIÉTÉS : Y A-T-IL UNE DIFFÉRENCE?

En matière comptable, la structure d'un grand ensemble détenu en copropriété divise est beaucoup plus complexe qu'un petit. Parmi ces grandes copropriétés figurent celles construites par phases, et qui comportent un syndicat initial ou horizontal. En pareil cas, il faut notamment prendre en compte les espaces communs propres à tous les immeubles, la mixité entre les unités résidentielles, les maisons de ville et les unités commerciales. Celles-ci s'avèrent plus ardues à démêler sur le plan comptable, notamment en raison des différentes clés de répartition sur les parties communes à usage restreint, qui établiront les contributions propres à chacun des copropriétaires. Dans ces grands ensembles, du personnel est embauché, bien souvent, ce qui suppose un travail administratif additionnel, ainsi que des règles propres à certains comités paritaires, dont les portiers et les agents de sécurité.

« Cela dit, tous les syndicats de copropriétaires, qu'ils soient petits, moyens ou grands, devraient recourir aux services d'un CPA, surtout à une époque où d'importants changements législatifs s'opèrent en copropriété divise », nous dit Aline Désormeaux (CPA, CA, Adm.A.),

Les résultats comptables d'une copropriété sont présentés lors d'une assemblée de copropriétaires. Un point à l'ordre du jour doit être prévu pour les exposer aux copropriétaires présents ou représentés. Comme le conseil d'administration du syndicat est responsable des états financiers, le trésorier devrait les exposer, en requérant (au besoin) l'assistance du comptable professionnel agréé qui les a produits.

membre du CA du RGCQ région de Montréal et provincial, et responsable de la production d'états financiers pour une centaine de copropriétés divisées au Québec.

CHOISIR SON COMPTABLE

Est-ce qu'un syndicat devrait faire appel aux services d'un comptable qui connaît la copropriété? « Oui, car ce concept d'habitation résidentiel comporte plusieurs particularités, par exemple la comptabilité par fonds (ex. : fonds d'opérations, fonds de prévoyance et fonds d'autoassurance) », fait savoir Aline Désormeaux. Il faut également faire la distinction entre le patrimoine du syndicat et les parties communes, ainsi que les parties communes à usage restreint.

sequoia
GESTION IMMOBILIÈRE / **sergic**



Plus de **10** années
d'existence



Plus de **30** experts
à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie,
Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca



**ODYSSÉE
AQUATIQUE**

- 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



Les comptables professionnels agréés ne travaillent pas tous en cabinet.

Ils peuvent également être des gestionnaires ou des administrateurs de copropriété. Leurs connaissances comptables sont d'une grande pertinence, car ils seront aptes à cerner d'éventuels problèmes en cette matière, mais aussi à faire des redditions de comptes, au besoin. Il faut se rappeler que les administrateurs d'une copropriété sont responsables des gestes qu'ils posent. Ils doivent rendre compte de leur administration pendant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, ce qui suppose, notamment, qu'ils révèlent toutes les transactions financières qu'ils ont réalisées pendant un exercice financier.

Par ailleurs, les clés de répartition destinées aux parties communes à usage restreint sont indispensables, sans oublier la prise en compte des lots transitoires (le cas échéant) pour les nouvelles constructions. Une copropriété peut également être constituée d'unités commerciales qui pourraient devoir facturer la TPS et la TVQ.

Sans l'ombre d'un doute, les états financiers d'une copropriété ne sont pas simples à établir. Il ne faut rien laisser au hasard et faire preuve de transparence, de sorte qu'un CA ne soit pas pris au dépourvu, voire en défaut. Les erreurs ou omissions (en cette matière) peuvent être le fruit d'un savoir-faire déficient. La présentation d'états financiers ne se résume pas à aligner des chiffres dans des colonnes distinctes. En vérité, n'est pas comptable qui veut. □

Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRÉTIÉ

Donner accès à la justice, autrement.

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

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

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

Services offerts

NOUVEAUTÉ POUR RESPECTER LES MESURES DE DISTANCIATION

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

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

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

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

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

Restez chez vous. L'assemblée sera virtuelle.

- ✓ Gestion intégrée des **procurations**
- ✓ Gestion des **mains levées** et droits de parole
- ✓ **Clavardage** avec ou sans modération
- ✓ **Enregistrement audio** + vidéo de la réunion
- ✓ **Exports complets** pour vos archives
- ✓ **Guides et vidéos** pour vous aider

Par **web** ou **téléphone**

Quorum + vote **instantané**

Peut accueillir jusqu'à **1000 personnes**



UpperBee

Meeting

RGCCQ50

CODE PROMO

50 % de rabais sur l'enregistrement vidéo et l'accès par téléphone

* Valide jusqu'au 31 janvier 2021.

upperbee.com/meeting pour une démonstration gratuite!



GESTIONNAIRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

! AVIS IMPORTANT

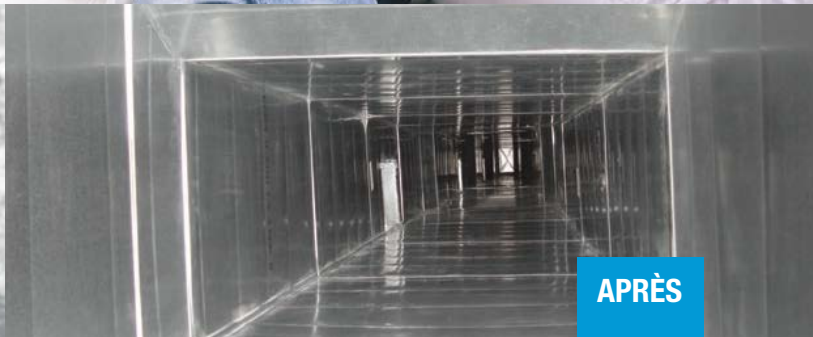
Le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble et faire une étude du fonds de prévoyance.

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

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



AVANT



APRÈS



RousssoTM
air climatisé • thermopompe • ventilation

RESPIREZ UN AIR MEILLEUR!

1 855 492-3125

roussso.ca | info@roussso.ca

RBQ: 5670-9462-01

ing. Ordre
des ingénieurs
du Québec



RGCC
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

MISE AU POINT ET PROPOSITIONS

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, a déposé le projet de loi 67 le 30 septembre.



PAR ADRIEN VALLAT
CONSEILLER PRINCIPAL
RECHERCHE ET ANALYSE,
RGCQ

Son premier article apporte une modification à l'article 1791.1 du *Code civil du Québec* qui prévoit l'obligation pour le promoteur de protéger les acomptes versés par les acheteurs dans un projet de copropriété neuf. Le RGCQ a profité de l'occasion pour recommander deux autres ajustements pour aider les syndicats à obtenir les plans et devis de leur immeuble.

UNE PROTECTION DES ACOMPTES TRÈS THÉORIQUE

L'obligation de protection des acomptes est entrée en vigueur depuis le 10 janvier 2020. Cependant, l'article 1791.1 ne prévoit pas de contrôle ou de vérification des protections offertes par les promoteurs. Bien que plusieurs solutions sur le marché semblent répondre adéquatement aux besoins des acheteurs, rien ne leur garantit que la protection choisie par le promoteur les protège efficacement.

Pour y remédier, le projet de loi 67 propose de définir les modalités et les conditions des protections offertes par règlement. Le RGCQ a appuyé cette proposition qui permettra de lever les ambiguïtés qui subsistent dans ce dossier.

AMÉLIORER L'ACCÈS AUX PLANS ET DEVIS DU SYNDICAT

Le projet de loi 16 a créé un nouveau droit pour les syndicats, qui peuvent obtenir, sur demande et à leurs frais, les plans et devis de l'immeuble détenus par un ingénieur ou un architecte. L'article 1083.1 du *Code civil* permet notamment aux syndicats de s'adresser directement aux professionnels qui ont œuvré à la conception de l'immeuble et dont le lien d'affaires était avec le promoteur. L'objectif est donc de faciliter l'accès aux plans par le syndicat. Ces plans sont utiles entre autres pour préparer des travaux, enclencher des restaurations après sinistre et simplement compléter le registre de la copropriété.

Depuis le début de l'année et l'entrée en vigueur de cette mesure, plusieurs membres du RGCQ ont rapporté des problèmes pour obtenir les plans du syndicat. Les architectes et les ingénieurs ont parfaitement intégré cette nouvelle obligation et l'article 1083.1 fonctionne bien lorsque les syndicats peuvent s'adresser directement à ces professionnels.

Cependant, plusieurs syndicats ignorent le nom de l'ingénieur ou de l'architecte qui a signé les plans et devis de l'immeuble pendant la construction ou avant la transition. Pour les obtenir, il n'y a bien souvent pas d'autre choix que de s'adresser directement au promoteur pour qu'il transmette cette information. Ce dernier refuse parfois de collaborer, ce qui ne laisse pas d'autre choix au syndicat que d'engager des démarches légales pour franchir cet obstacle. Certains promoteurs peuvent penser qu'il n'est pas dans leur intérêt que le syndicat accède aux plans, notamment s'ils craignent des poursuites pour malfaçon ou vice de construction. Leur refus permet de neutraliser complètement l'article 1083.1 et d'empêcher les syndicats de se prévaloir de leur droit d'obtenir les plans et devis de l'immeuble.

Pour résoudre ce problème, le RGCQ a recommandé d'amender l'article 1083.1 pour obliger le promoteur ou le constructeur à transmettre le nom du ou des professionnels qui ont signé les plans de l'immeuble au syndicat sous sept jours. L'ajout d'un délai court permettrait d'éviter le dépassement de délais de garantie ou de recours contre le promoteur.

Des membres du RGCQ nous ont aussi fait part d'un problème d'accès aux plans déposés auprès des municipalités. Après avoir

formulé une demande auprès du greffe de son arrondissement, un syndicat situé à Montréal a eu la surprise de recevoir des plans caviardés qui masquaient les parties privatives. Le motif invoqué était que le syndicat était un tiers pour avoir accès à ces informations et qu'il devait donc obtenir l'approbation des copropriétaires à qui appartenaient les unités.

Le syndicat en question avait besoin de ces plans pour que son assureur débloque les fonds nécessaires pour reconstruire complètement l'immeuble après un incendie. La décision de la Ville de Montréal a fait perdre de précieux mois dans le processus de reconstruction. Pour éviter qu'une telle situation se reproduise, le RGCQ a recommandé que la loi garantisse l'accès du syndicat à tous les plans et devis de l'immeuble déposés auprès d'une municipalité ou d'un organisme public. Cette disposition aidera tous les syndicats à remplir leur mission d'entretien et de conservation de l'immeuble.

Les travaux parlementaires autour du projet de loi 67 se poursuivront cet automne. Les dispositions relatives à la copropriété sont très périphériques dans ce projet qui traite surtout de l'aménagement du territoire et des zones inondables. Nous vous tiendrons informés de l'évolution de ce dossier et de son impact sur les copropriétés. □

LOI 16 : ÊTES-VOUS PRÊTS ?

Fonds de prévoyance et carnet d'entretien

Prenez les mesures pour répondre aux exigences de la nouvelle loi

LA PIRE DE TOUTES LES DÉFICIENCES : LE MANQUE D'ENTRETIEN

514-596-1992 – www.stpierreassocies.com
spa@stpierreassocies.com

Ayez tous les outils en main !



Réception des parties communes – Étude de fonds de prévoyance – Carnet d'entretien – Inspection des façades et parcs de stationnement (loi 122) – Plans et devis – Surveillance des travaux – Service de consultants en coûts - Expertise



Tout sur la recharge de véhicules électriques en multilogement



Murbly est une plateforme informative sur la recharge des véhicules électriques en condo. Trouvez-y des modèles et des guides gratuits qui ont aidé plus de 600 copropriétés à accueillir les véhicules électriques.

murbly
murbly.com/conseils



AKISENS

Gestion des risques |    

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

www.akisens.com

• 1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES

ADMINISTRATEURS ET OFFICIERS D'ASSEMBLÉE

L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE OBLIGATOIRE LE 15 AVRIL 2021


L'assurance responsabilité civile du copropriétaire est obligatoire depuis le 15 octobre 2020.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Et à partir du 15 avril 2021, il en sera de même pour celle des administrateurs de copropriété et des officiers d'assemblée. Quant à l'assurance responsabilité civile du syndicat, toutes les copropriétés doivent y souscrire depuis le 1^{er} janvier 1994. Ce produit couvre les frais judiciaires encourus par un bénéficiaire (personne morale ou physique), ainsi que les conséquences d'une condamnation par un tribunal. La protection s'élève habituellement à deux millions de dollars, bien que ce montant doive être bonifié dans certains cas.

LE SYNDICAT

L'assurance responsabilité civile du syndicat est cruciale, non seulement pour une copropriété, mais aussi pour ses copropriétaires. Ces derniers seraient protégés si leur responsabilité se trouvait engagée. Le site [Web Condolegal.com](http://WebCondolegal.com), qui vulgarise le droit



de la copropriété au Québec, précise que l'assurance responsabilité civile du syndicat couvre les risques liés aux parties communes de l'immeuble, par exemple un trottoir mal déneigé et un escalier glissant, ainsi que les dommages causés par ses préposés (ex. : concierge et gestionnaire) dans l'exercice de leurs fonctions. Cette assurance paierait pour des dommages corporels ou matériels infligés à un tiers.

« Imaginons la pièce d'une toiture qui part au vent et cause des dommages à un immeuble voisin. Ou qu'un arbre appartenant à un syndicat tombe sur une voiture. Dans les deux cas, l'assurance responsabilité civile le couvrirait », précise Vincent Gaudreau, courtier en assurance de dommages chez Gaudreau Assurances et membre du CA du RGCQ Montréal.

COUVERTURE PLUS ÉLEVÉE?

Le montant de la couverture en responsabilité civile, pour un syndicat, devrait minimalement s'élever à deux millions de dollars. Mais si une copropriété compte 50 unités ou davantage, il serait sage d'envisager une couverture plus importante. À plus forte raison si l'immeuble comporte un gym ou une piscine, pour ne citer que ces exemples. Il faut savoir qu'une personne qui se blesse en utilisant ces installations pourrait poursuivre le syndicat concerné.

LES ADMINISTRATEURS

La nouvelle loi sur l'assurance en copropriété prévoit que le 15 avril 2021, tous les syndicats devront souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs administrateurs. Elle les couvrira pour des erreurs ou omissions. S'ils n'ont pas cette assurance, en cas de poursuite, ces administrateurs ne bénéficieraient d'aucune protection, par exemple les frais d'avocats et les éventuelles conséquences économiques d'un jugement qui leur serait défavorable.

Les copropriétaires qui souhaitent obtenir une couverture (en responsabilité civile) supérieure à deux millions peuvent s'en prévaloir - avec certains assureurs - jusqu'à concurrence de cinq millions. Autre option : adhérer à une police d'assurance responsabilité civile complémentaire de type « umbrella ». Wawanesa et Burns & Wilcox figurent parmi les compagnies qui offrent ce produit, en « monoline », par l'entremise d'un courtier. Monoline veut dire qu'un assuré n'est pas obligé de souscrire l'assurance auto ou habitation avec eux. Cela dit, un client peut aussi demander, à son assureur actuel, l'ajout d'une assurance responsabilité civile complémentaire à son contrat.

Précisons que la prime sera ajustée en conséquence, moyennant une augmentation minimale. La différence entre deux et cinq millions pourrait avoisiner quelque 150 \$. Quant aux copropriétaires désireux d'obtenir une couverture de plus de cinq millions, leur dossier sera évalué au cas par cas.

En ce qui a trait à l'assurance responsabilité civile des administrateurs, la couverture minimale varie d'un à deux millions, mais le montant peut être revu à la hausse selon les besoins. Encore là, toute demande supérieure à deux millions - et jusqu'à concurrence de cinq millions - sera évaluée au cas par cas. Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte dans l'analyse d'un dossier, par exemple si les administrateurs sont rémunérés ou bénévoles.

**TOUT COPROPRIÉTAIRE
BAILLEUR DEVRAIT,
OUTRE DÉTENIR LUI-MÊME
UNE ASSURANCE
RESPONSABILITÉ CIVILE,
S'ASSURER QUE SON
LOCATAIRE EN A ÉGALEMENT
SOUSCRIT UNE.**

Cette obligation d'assurance pour les administrateurs est issue de l'adoption du projet de loi 141, en juin 2018, dont certaines dispositions sont entrées en vigueur. La plupart des déclarations de copropriété ont déjà prévu cette obligation, mais dans certains cas, le montant exigé se chiffre à un million de dollars, une somme parfois insuffisante advenant une condamnation.

OFFICIERS D'ASSEMBLÉE

L'assurance responsabilité civile des officiers d'assemblée deviendra également obligatoire le 15 avril 2021. Elle couvrira la responsabilité du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires, ainsi que celle des autres personnes responsables d'assurer son bon déroulement. La déclaration de copropriété peut aussi préciser le montant de la couverture d'assurance. Ce produit a non seulement comme objet la protection des officiers d'assemblée, il permet également au syndicat et aux copropriétaires d'être adéquatement couverts, advenant qu'un officier commette des fautes ou des erreurs, ou qu'il se voit reconnu coupable de négligences et d'omissions dans l'exercice de ses fonctions.

**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

Toute collectivité de copropriétaires doit être couverte par des produits d'assurance adéquats. Ils fourniront une protection essentielle, advenant une éventuelle poursuite judiciaire intentée contre elle. Acquérir un condo est un investissement majeur. Il ne faut donc rien laisser au hasard et protéger son patrimoine coûte que coûte. □

Depuis le 15 octobre 2020, la loi oblige tout copropriétaire à souscrire une assurance responsabilité civile. Le montant de la couverture doit atteindre (au minimum) un million de dollars pour une copropriété comprenant moins de 13 fractions, et deux millions pour une copropriété abritant plus de 13 fractions.

Selon l'avocat émérite Yves Papineau, l'assurance responsabilité civile du copropriétaire « protège sa responsabilité, ses biens et ses actifs, s'il devait être poursuivi pour des dommages causés à autrui (ex. : dégât d'eau, dommages causés à des gicleurs, un mur ou une porte pendant un déménagement).

Dans une copropriété comprenant 50 unités ou plus, il serait judicieux, dans certaines circonstances, qu'un copropriétaire prévoie une couverture d'assurance responsabilité civile supérieure à deux millions. À titre d'exemple, en cas de survenance d'un sinistre provoqué par sa faute, la personne concernée pourrait faire l'objet d'une réclamation importante. Cela serait d'autant plus vrai dans un immeuble dont la valeur de reconstruction dépasse les 50 millions.

Cependant, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* peut poser problème. « Les copropriétaires sont désormais obligés de souscrire une assurance responsabilité civile, mais s'ils créent un sinistre, leur assureur paiera la franchise du syndicat seulement si ce dernier peut prouver la faute dudit copropriétaire. Or, en faire la démonstration n'est pas toujours facile, si bien qu'un syndicat pourrait éprouver d'énormes difficultés financières en cas de sinistre, notamment ceux dont la franchise atteint 50 000, 100 000, 200 000 \$ ou plus », fait savoir Yves Papineau.

L'ASSUREUR EN RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDICAT POURRAIT DEVOIR DÉFENDRE SON CLIENT AU TRIBUNAL, MOYENNANT CERTAINES CONDITIONS, ADVENANT QU'UNE POURSUITE SOIT INTENTÉE CONTRE CE DERNIER. CETTE COUVERTURE SERVIRAIT À PAYER LES HONORAIRES D'AVOCATS ET D'AUTRES DÉBOURSÉS JUDICIAIRES.

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion

Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance

Comptabilité

Gestion de projets

Consultation auprès de syndicats
en difficulté

HPDG

associés inc

Tél.: 514 276-8717

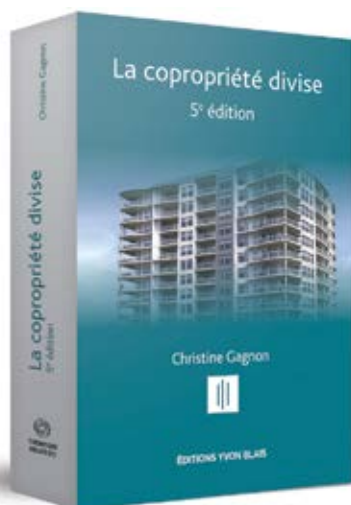
Télécopieur : 514 276-8797

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

LA COPROPRIÉTÉ DIVISE 5^e ÉDITION

UN OUVRAGE À INCLURE DANS SA BIBLIOTHÈQUE



en Europe des «règlements de copropriété» qui organisaient et réglementaient la vie collective », explique Christine Gagnon au chapitre III de son livre.

Véritable bible sur la copropriété divise comprenant près de 1 000 pages, cet ouvrage en fait l'examen approfondi. Il s'adresse non seulement aux administrateurs et aux gestionnaires de copropriété, mais également aux copropriétaires eux-mêmes, ainsi qu'à tous les autres qui s'y intéressent. Son contenu repose sur un format didactique, néanmoins il s'efforce d'être clair pour le commun des mortels, autant que faire se peut, et couvre tous les éléments constituant la fondation même du concept.

« Celui qui ne sait pas d'où il vient ne peut savoir où il va », disait Antonio Gramsci, philosophe, écrivain et théoricien politique italien, né au 19^e siècle et mort en 1937.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

D'une certaine manière, cet énoncé pourrait s'appliquer à la copropriété québécoise, dont le cadre législatif initial s'est fortement inspiré de la loi française.

C'est ce que nous apprend entre autres l'ouvrage *La copropriété divise 5^e édition*, préparé et mis à jour avec minutie par la notaire émérite Christine Gagnon, celle-là même qui a présidé le Groupe de travail sur la copropriété, en 2009, afin d'identifier les principaux problèmes vécus dans ce segment de marché résidentiel au Québec.

LA COPROPRIÉTÉ DIVISE SE CHERCHE

En ces temps difficiles, la copropriété divise se cherche encore. À preuve, l'adoption des projets de loi 141 et 16, qui ont passablement modifié l'assurance et le cadre législatif global la régissant, ne sont pas appliqués uniformément. En fait, certains syndicats de copropriétaires en ignorent l'existence, tandis que d'autres n'y portent pas une réelle attention.

Pourtant, la première loi encadrant ce concept d'habitation collective (au Québec) remonte à novembre 1969. Cela fait donc plus de 50 ans que, chez nous, la copropriété divise est balisée par une loi. Cet ouvrage le rappelle d'emblée aux lecteurs. On y apprend, en outre, que la déclaration de copropriété québécoise a comme ancêtre le Règlement de copropriété européen.

RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

« Depuis des siècles, même à l'époque où les législations sur la copropriété divise étaient inexistantes ou, à tout le moins embryonnaires, les copropriétaires établissaient ce qu'on appelle généralement


THÈSE DE DOCTORAT

« Ce livre est devenu un ouvrage de référence au fil du temps. La première édition a constitué ma thèse de doctorat, quelque temps après la réforme du *Code civil du Québec*, le 1^{er} janvier 1994. Depuis la première édition, le nombre de pages a presque doublé », nous dit son auteure. L'ouvrage s'est donc considérablement enrichi depuis sa parution.

Il traite de mille et un sujets, notamment des parties communes et privatives, ainsi que des parties communes à usage restreint. On y parle aussi de la valeur relative des fractions et ses effets, des copropriétés par phases et de leur grande complexité, ainsi que de la structure juridique d'un régime de jouissance à temps partagé, au sein d'une copropriété divise.

TEMPS PARTAGÉ

La notion juridique du temps partagé, en copropriété, « a à peine été abordée par le législateur dans le *Code civil du Québec*. Le laconisme de ses dispositions est à déplorer », souligne Christine Gagnon. Cela dit, « dans un projet comprenant un régime de jouissance à temps partagé, l'acquéreur partage sa résidence secondaire avec un nombre plus ou moins élevé d'autres acquéreurs, qui ont un droit de séjour à différentes époques de l'année », précise l'ouvrage.

Pour tout savoir sur la copropriété divise au Québec, ce livre de chevet saura éclairer les lecteurs sur différents aspects qui sont propres à ce concept résidentiel. Il est disponible aux éditions Yvon Blais (<https://store.thomsonreuters.ca/fr-ca/contacter>). Prix : 140 \$ 

La Loi du 10 juillet 1965, en France, a fortement inspiré le législateur québécois lorsqu'en novembre 1969, il a jeté les bases d'une première mouture législative sur la copropriété divise. L'article 441 b. parlait notamment de « l'enregistrement d'une déclaration de copropriété », selon lequel « la propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions ».

LJT AVOCATS

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

NOUVEAUTÉ

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

DISPONIBLE DÈS MAINTENANT
AUX ÉDITIONS WILSON & LAFLEUR



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

514 842.8891
www.ljt.ca

LE CARNET D'ENTRETIEN VERSION RGCQ

UN STANDARD POUR DÉFINIR SON CONTENU

Le RGCQ vient de publier son standard des carnets d'entretien pour la copropriété au Québec.

PAR ADRIEN VALLAT
CONSEILLER PRINCIPAL
RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ


Construit sur le modèle du standard sur les études du fonds de prévoyance, il va permettre de définir ce qu'est un carnet d'entretien et de guider la pratique des professionnels dans le domaine.

Le Québec est un pionnier en matière de carnet d'entretien en copropriété. La future obligation introduite par le projet de loi 16 est une première et il faut maintenant définir clairement cet outil pour qu'il soit le plus efficace possible. Le standard RGCQ apporte des réponses indispensables pour avancer la réflexion sur le sujet. Ce document va aider les professionnels de la copropriété et les administrateurs à mieux comprendre le contenu et l'organisation du carnet d'entretien.

Le standard définit le carnet d'entretien comme un ensemble de documents techniques retraçant l'historique du bâti ainsi que l'ensemble

des opérations faites ou à venir sur l'immeuble. On distingue donc deux principaux volets au carnet d'entretien : d'un côté, une fonction documentaire, d'archivage, présentant les caractéristiques de l'immeuble et consignait les rapports, expertises et travaux réalisés tout au long de la vie de l'immeuble; de l'autre côté, les procédures d'entretien sur les éléments de l'immeuble, le suivi sur les opérations d'entretien faites et à faire, ainsi que la documentation technique pertinente sur ces composants (comme les contrats d'entretien, les manuels des équipements et les garanties qui s'y rapportent).

Les consultations autour du règlement sur les carnets d'entretien et les études du fonds de prévoyance devraient débuter cet automne. Beaucoup de questions demeurent en suspens, comme l'identité des personnes qui pourront établir un carnet d'entretien et la fréquence de mise à jour de celui-ci. Gardons aussi à l'esprit qu'il est possible que les exigences en la matière soient différentes entre les petites et les grandes copropriétés. Le RGCQ fera partie des principaux intervenants de ces consultations et mettra tout en œuvre pour aboutir à un résultat adapté aux besoins des syndicats et des immeubles. Le principal enjeu sera de s'assurer que le carnet d'entretien sera clair et pratique pour que les administrateurs l'appliquent dans leur copropriété.

Un guide sera bientôt publié par le RGCQ pour clarifier les différences entre le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance. Vous pouvez télécharger le standard des carnets d'entretien sur le site Web du RGCQ (<https://fr.rgcq.org/trouver-une-entreprise-agreee/>). 

MEMBRES DU COMITÉ SUR LES CARNETS D'ENTRETIEN

David Touchette, T.P. Cossette & Touchette (président du comité)

Réjean Touchette, T.P. Cossette & Touchette

Benoît Allaire, T. P. ALLB inc.

Yvon Crevier, Adm.A., CEM, TPI Admobilis

Hubert St-Pierre, ingénieur St-Pierre & Associés

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



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

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



Alors pourquoi se compliquer la vie?

www.otonomsolution.com

+1 855-686-6661



PROJET DE LOI 16

DES CONSULTATIONS ET UN RÈGLEMENT À VENIR

PAR ADRIEN VALLAT CONSEILLER PRINCIPAL – RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

Les consultations autour du règlement sur le projet de loi 16 devraient débuter avant la fin de l'année 2020.

C'est l'occasion pour nous de revenir sur les différents points qui devront être précisés dans ce règlement et l'impact qu'il aura sur les syndicats.

L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE ET LES CARNETS D'ENTRETIEN

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont les éléments les plus complexes et les plus attendus de ce règlement. Le contenu et le format de ces documents seront au cœur des discussions. Il faudra

notamment déterminer si les exigences seront différentes selon le type de copropriété. On peut citer le cas de certains syndicats constitués de maisons de ville où les seules parties communes sont des espaces verts et des trottoirs (d'autres copropriétés de maisons de ville ont beaucoup plus de parties communes), ou encore les petits immeubles ne présentant pas de caractéristiques particulières.

Il est trop tôt pour savoir si des accommodements seront prévus dans certains cas pour le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance, ou les deux. Le RGCQ interviendra pour s'assurer que les syndicats obtiennent l'information et l'expertise appropriées pour bien entretenir leur bâtiment. Le contenu de l'étude et du carnet devra être adapté aux particularités de l'immeuble et aux besoins du syndicat.

L'ATTESTATION DU SYNDICAT SUR L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ

Parmi le lot de nouveautés du projet de loi 16, les syndicats devront transmettre à un copropriétaire vendeur une attestation sur l'état de la copropriété qui sera utilisée par ce dernier pour fournir des informations à un promettant acheteur. Elle reprendra sans doute plusieurs informations qui sont pour l'instant contenues dans la *Demande de renseignement au syndicat des copropriétaires* (DRCOP) transmis par les courtiers immobiliers. Elle pourrait également reprendre certaines informations issues du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance.

Le RGCQ veillera à ce que cette attestation soit à la fois utile pour les acheteurs, facile à remplir pour les syndicats et standardisée pour tous les syndicats. L'objectif est d'améliorer la transparence dans les transactions sans alourdir le fardeau des administrateurs. Cette attestation ne dispensera pas les syndicats de fournir d'autres renseignements aux promettant acheteurs. Il faudra donc que cette attestation soit assez complète pour répondre aux questions les plus fréquentes et alléger ainsi la tâche des administrateurs de copropriété.

LA PROTECTION DES ACOMPTE

La protection des acomptes sera un autre point important du règlement, mais il s'adresse aux acheteurs dans des copropriétés neuves. Le gouvernement souhaite élargir son pouvoir réglementaire sur le sujet en insérant une disposition à cet effet dans le projet de loi 67, présentement à l'étude. Le RGCQ appuie cette volonté après avoir constaté que les dispositions législatives encadrant la protection des acomptes sont très lacunaires.

LES ÉTAPES JUSQU'AU RÈGLEMENT

La route est longue jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement. Au vu de l'ampleur du travail à accomplir, les consultations devraient s'échelonner sur plusieurs mois. Il faudra ajouter à ces périodes d'échanges les différents délais légaux à respecter. Le règlement final devrait donc entrer en vigueur au plus tôt dans la deuxième moitié de l'année 2021. Cependant, certaines dispositions du règlement pourraient entrer en vigueur encore plus tard. Par exemple, les syndicats auront jusqu'à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement pour obtenir leur carnet d'entretien et leur étude du fonds de prévoyance. ▣



Fini les cauchemars de
dégâts d'eau

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

NOFLO, c'est:

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



NOFLO^{MC}

Prévenez les dégâts
d'eau à la source

noflo.ca 579 372-1027

MK

CALFEUTRAGE

EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ

CALFEUTRAGE

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



ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT

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

RBQ : 5652-3459-01

AUX DERNIÈRES NOUVELLES

L'actualité sur la copropriété divise est alimentée par divers événements, que ce soit au Québec ou ailleurs au pays. Dans ce numéro, nous publions un condensé reprenant trois actualités qui, au cours des derniers mois, ont marqué ce concept d'habitation résidentiel. Nous referons cet exercice dans d'autres magazines à venir.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

SINISTRE EN PROVENANCE D'UN CONDO LA COLOMBIE-BRITANNIQUE ET LE QUÉBEC DANS LE MÊME BATEAU

LES TISONS sont ardents en Colombie-Britannique, au regard des sinistres provoqués par la faute d'un copropriétaire. Au cœur de la controverse figure une récente décision (*Owners, Strata Plan EPS2532 v. Komala*) rendue dans cette province de l'Ouest. Ce jugement pourrait inciter plusieurs syndicats de copropriétaires à revoir un règlement issu de leur déclaration de copropriété. Ainsi, ils pourraient réclamer la franchise du syndicat à un copropriétaire dont l'unité est à l'origine d'un sinistre, qu'il ait été causé par sa faute ou non.

Pour modifier ce règlement, il faudra biffer le libellé les obligeant à prouver que, à la suite d'un sinistre, les copropriétaires concernés ont fait preuve de négligence. Devi Komala et Preman S. étaient copropriétaires de l'unité 607 dans la copropriété concernée. Le 9 janvier 2019, de l'eau a fui du lave-linge, provoquant un dégât d'eau dans deux unités situées en dessous d'eux. Le copropriétaire d'un des

appartements touchés a pris des clichés de la source d'eau. Les images montraient de l'eau sur le sol, en provenance de la zone des machines à laver.

INCIDENT IMPRÉVU

Le même jour, un technicien en entretien immobilier, qui a travaillé pendant 18 ans comme ingénieur en plomberie et en chauffage, a inspecté la machine à laver dans l'appartement 607. Il n'a trouvé aucune source liée à la plomberie ou au drainage, déclarant, de ce fait, que la fuite était un « incident imprévu », et qu'il n'avait pas été causé par la « négligence ou l'insouciance » des copropriétaires.

Les copropriétaires visés ont plaidé, devant le Civil Resolution Tribunal (CRT), qu'ils n'avaient été aucunement négligents au regard du sinistre. Le paiement de la franchise d'assurance ne leur était donc pas imputable. Là-dessus, le CRT leur a donné raison.

Il faut savoir qu'en mai 2019, le syndicat de copropriétaires demandeur a modifié son règlement, rendant ainsi les propriétaires responsables des pertes ou dommages, advenant qu'un sinistre provienne de leur unité. Toutefois, ce nouveau libellé ne s'appliquait pas au litige précité, car la fuite et les réparations étaient antérieures à cet amendement.

LIBELLÉ EN VIGUEUR

Le libellé d'avant mai 2019 du règlement 3.23 était donc valide, à savoir qu'un copropriétaire doit entre autres « indemniser le syndicat pour toute dépense liée à l'acte du propriétaire, l'omission, la négligence ou la négligence de visiteurs, d'occupants, d'invités, d'employés, d'entrepreneurs, d'agents, de locataires ou de membres de la famille d'un propriétaire ».

Au Québec, les syndicats de copropriétaires font face à une situation semblable. Selon l'avocat émérite Yves Papineau, l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* peut poser problème. « Les copropriétaires sont désormais obligés de souscrire une assurance responsabilité civile, mais s'ils créent un sinistre, leur assureur paiera la franchise du syndicat seulement si ce dernier peut prouver la faute dudit copropriétaire. Or, en faire la démonstration n'est pas toujours facile, si bien qu'un syndicat pourrait éprouver d'énormes difficultés financières en cas de sinistre, notamment ceux dont la franchise atteint 50 000, 100 000 et 200 000 \$, voire plus.

Source : Canadian Underwriter

PROPRIÉTÉS À OTTAWA LE MASQUE OBLIGATOIRE DANS LES PARTIES COMMUNES



AU QUÉBEC, le port d'un couvre-visage (recouvrant le nez et la bouche) n'est pas obligatoire dans les parties communes fermées d'une copropriété. Mais il en va tout autrement en Ontario, où Ottawa a suivi l'initiative de la Ville Reine (Toronto), en obligeant, depuis la fin du mois d'août dernier, tout syndicat de copropriétaires et autres propriétaires d'immeubles résidentiels à se doter d'une politique obligeant le port du masque (dans les espaces communs fermés).

La municipalité de York avait fait de même le 7 août. Bien que le règlement à Toronto et dans la région de York soit somme toute similaire, il subsiste néanmoins quelques différences. À titre d'exemple, à York, les enfants âgés de moins de 5 ans sont exemptés du port du masque. Quant à Toronto, seuls les enfants de moins de 2 ans ne sont pas soumis à cette obligation.

QU'EN EST-IL AU QUÉBEC?

Au Québec, le port d'un couvre-visage est obligatoire depuis le 18 juillet dernier dans les lieux publics fermés, à l'exception des parties communes d'une copropriété, qui échappent à cette directive.

En fait, ces parties communes ne sont pas des « lieux qui accueillent le public » au sens du décret 2020-810, même si elles sont accessibles aux copropriétaires, occupants et invités dans l'immeuble. Ce décret énumère les lieux visés, notamment les commerces de détail, les centres commerciaux, les restaurants et bars, ainsi que les lieux de culte, les lieux de divertissement ou culturels.

Néanmoins, un conseil d'administration pourrait obliger le port du masque dans les parties communes. Mais pour ce faire, ses administrateurs doivent se réunir, voter une résolution en ce sens ou signer une résolution écrite. Le CA devra ensuite communiquer le procès-verbal qui la précise, et ce, dans les 30 jours suivants. Les syndicats de copropriétaires québécois qui n'obligent pas le masque devraient, à tout le moins, en recommander l'usage dans leurs parties communes fermées.

Source : Lash Condo/Law et Condolegal.com

UN WEBINAIRE SUR LA RÉFORME LÉGISLATIVE EN COPROPRIÉTÉ

LE TROISIÈME et dernier webinaire du RGCQ, dont la thématique porte sur *La réforme expliquée*, a traité des sujets liés au fonds d'autoassurance, à l'obligation d'assurance, à l'évaluation du coût de reconstruction et à l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*. Vincent Gaudreau, courtier en assurance de dommages, vice-président chez Gaudreau Assurance et membre du CA du RGCQ région de Montréal, agissait comme conférencier. Il était accompagné de l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ, qui travaille au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur.

COMMENT FONCTIONNENT CES WEBINAIRES

Les internautes regardent et écoutent ces webinaires en ligne et en temps réel. Ils n'ont pas à quitter leur résidence. Au besoin, les participants et les conférenciers peuvent échanger, verbalement et par écrit. Quelques heures avant le début du webinaire, ces mêmes participants reçoivent un lien de connexion pour y participer, ce qui requiert d'avoir un ordinateur et une connexion Internet.

Après avoir transmis leur formulaire d'inscription, les participants recevront une facture électronique dans les 48 prochaines heures ouvrables. Ils pourront dès lors effectuer leur paiement. En cas d'annulation, des frais pourraient être exigés.

Puis, 24 heures avant le webinaire, ces mêmes participants recevront un lien de connexion. Seule l'adresse courriel inscrite au formulaire d'inscription recevra ce lien. Par ailleurs, les participants qui inscrivent d'autres personnes à un de ces webinaires devront leur transmettre ce lien.

SÉRIE LA RÉFORME EXPLIQUÉE

La réforme expliquée présente l'ensemble des changements qu'apporte la réforme législative sur la copropriété, qui comprend les projets de loi 141 (assurance) et 16, dont l'adoption a respectivement eu lieu en 2018 et en 2019. Pour se procurer l'enregistrement d'un webinaire déjà diffusé, on peut écrire à Pascale Cousineau, coordonnatrice événements et marketing au RGCQ, à l'adresse suivante : p.cousineau@rgcq.org.

Ce dernier webinaire a été présenté le 15 décembre 2020, de 18 h à 19 h 15. Ce webinaire et tous les autres sont disponibles en rediffusion. Pour en savoir plus à ce sujet, on peut se rendre sur le site du RGCQ en tapant cette adresse :

<https://fr.rgcq.org/activite/serie-reforme-3>,

ou communiquer avec cet organisme au **514 916-7427**.

AMENDES À LA HAUSSE POUR HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ILLÉGAL

LE NOUVEAU RÈGLEMENT sur les établissements d'hébergement touristique, adopté le 1^{er} mai 2020, a fait grimper en flèche le nombre d'inspections traitées en poursuite pénale ou en avertissement. Du 1^{er} mai au 31 octobre 2020, ce nombre a respectivement augmenté de 123 % et de 78 %, comparativement à la même période l'an dernier.

Du 1^{er} mai au 31 août 2020, Revenu Québec a remis 1258 avertissements relatifs à des établissements d'hébergement touristique ne détenant pas d'attestation de classification (contre 514 en 2019). Pour cette même raison, 155 infractions ont été traitées en poursuite pénale (contre 44 en 2019).

NOUVELLE CATÉGORIE D'ÉTABLISSEMENTS

Mentionnons que ce règlement instaure une nouvelle catégorie d'établissements d'hébergement touristique, appelée « Établissements de résidence principale ». Dorénavant, les personnes physiques (propriétaires ou locataires) désireuses d'offrir leur résidence principale en location doivent détenir une attestation de classification, laquelle doit prendre la forme d'un avis écrit et d'un numéro d'établissement. Ce dernier doit être indiqué dans toute annonce ou publicité qui a trait à la location de l'établissement, et ce, « quelle que soit la catégorie d'établissement d'hébergement touristique », nous dit le ministère du Tourisme.

Ledit Règlement permet aux Québécois, s'ils le souhaitent, de bénéficier d'une nouvelle manne issue de l'hébergement collaboratif, en toute conformité avec la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2). De plus, la création de la catégorie « Établissements de résidence principale » permet d'assurer une meilleure protection du parc immobilier résidentiel.



AUTORISATION DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Autre élément fort intéressant pour la copropriété : dorénavant, tout copropriétaire doit fournir la preuve, au moyen de la déclaration de copropriété, que l'exploitation de sa résidence à des fins d'hébergement touristique est permise. Si la déclaration est muette à ce sujet, une autorisation du syndicat de copropriétaires sera requise.

Rappelons qu'une personne détenant une attestation de classification, mais qui omet d'inscrire le numéro d'établissement dans une annonce, est passible d'une amende allant de 1 000 \$ à 10 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et de 2 000 \$ à 20 000 \$ dans les autres cas. Par ailleurs, une personne qui s'adonne à de l'hébergement touristique - sans détenir une attestation de classification - est passible d'une amende de 2 500 \$ à 25 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et de 5 000 \$ à 50 000 \$ dans les autres cas. □

Source : Ministère du Tourisme



Gestion de copropriété, locatif, commercial

Plus de 15 ans

 @gestion immoplex inc

Téléphone
1 855-619-6174

Télocopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

Info RGCQ



LA RÉOLUTION DE CONFLITS RELATIONNELS

PAR CYNTHIA LONGTIN, coordonnatrice service aux membres RGCQ

Cette chronique explore un aspect moins souvent abordé, mais qui nécessite autant d'attention que la gestion de l'immeuble, soit les relations humaines dans le contexte de la gestion de copropriété.

LES RÔLES DES DIFFÉRENTS ACTEURS

Il y a plusieurs acteurs impliqués dans la vie d'une copropriété : administrateurs, copropriétaires, gestionnaires, employés et fournisseurs. Il est important pour chacun de savoir ses devoirs et responsabilités. Pour cela, je vous invite à explorer nos guides ÉduCondo, dont ceux traitant des tâches et responsabilités des administrateurs, du nouveau copropriétaire et de la répartition de tâches entre administrateurs et gestionnaires.

N'oubliez pas que chaque acteur qui intervient dans la copropriété est sujet à la déclaration de copropriété et à son règlement d'immeuble. Le devoir des administrateurs est d'assurer la conservation de l'immeuble, de coordonner la gestion des opérations courantes et de veiller au respect de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble.

Prenons l'exemple d'une plainte d'encombrement des parties communes (ou parties communes à usage restreint) par des objets personnels. Un véhicule stationné devant une issue de secours ou des balcons et sorties de secours encombrés par des bacs à ordures et vélos peuvent tous deux avoir un impact sur la sécurité de l'immeuble.

Un conseil d'administration qui permet un geste qui contrevient aux règlements de l'immeuble met en jeu sa responsabilité civile. Il est même possible qu'il soit tenu responsable des conséquences d'un sinistre ou d'un incident causé par son inaction à faire respecter le règlement. Si vous avez plus de ques-

tions à ce sujet, nous vous invitons à communiquer avec nous.

LA MÉDIATION ET L'ARBITRAGE

Je reconnais qu'il est parfois difficile d'établir un dialogue entre les parties prenantes faisant en sorte que le conseil d'administration puisse être réticent à intervenir. Lors de telles situations, il est possible d'avoir recours à des méthodes de justice alternatives sous forme de médiation citoyenne, qui en plus, est souvent gratuite. Des organismes tels qu'Équijustice peuvent aider les copropriétaires et administrateurs à rétablir la communication en pareilles circonstances.

L'équipe de professionnels juridique de Médiation et arbitrage en copropriété inc. offre un service de justice alternative qui est moins coûteuse que les recours sous forme de procès. De plus, ces experts juridiques pourront vous faire une interprétation juridique de votre règlement d'immeuble.

Je vous invite à consulter leur site Web (<https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca/index.php/fr/>) pour obtenir plus d'informations sur leurs services.

PETITES COPROPRIÉTÉS

Dans les petites copropriétés où chacun se connaît bien et où le climat est généralement propice aux échanges entre voisins, il peut être difficile d'entamer une conversation sur le non-respect du règlement de l'immeuble. Par contre, l'amitié qui se développe dans les copropriétés ne met pas les administrateurs à l'abri de leurs responsabilités civiles. C'est pourquoi nous vous invitons à explorer sans tarder la médiation citoyenne et la médiation en copropriété, qui peuvent vous aider à aborder une situation délicate. □

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

CTRL CPA inc.

FSECUR

G.I.T. portes et fenêtres

GBK inc./SOS comptable CPA inc.

Gestion Immobilière Illumia inc.

Groupe gestion Immo expert inc.

Habitation Prestige

Laque Vary Verreault et associés inc.

Mission expert et associés

Société Immobilière Generic inc.

Société Immobilière Octave

Vision bâtiment

(9416-0132 QUÉBEC inc.)



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec

CALENDRIER DES ACTIVITÉS 2021

Inscription et information au rgccq.org

Janvier 2021

- **Déclaration de revenus et fin d'année financière**
19 jan. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Condo 101**
30 jan. | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Recours légaux – Fonctionnement**
9 fév. | 18 h à 19 h 15 | 20 \$

Février 2021

- **Rédaction d'un règlement**
20 fév. | 9 h à 12 h | 50 \$ + tx

Mars 2021

- **Comprendre sa police d'assurances et difficulté à s'assurer**
9 mars | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Nouvellement administrateur – Par où commencer?**
31 mars | 18 h à 20 h | 20 \$

Avril 2021

- **Prévention et gestion des sinistres**
6 avril | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
- **Condo 101**
10 avril | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Sujet à venir**
Longueuil | 17 avril | 9 h à 16 h | 115 \$ + tx
- **Sujet à venir**
Laval | 24 avril | 9 h à 16 h | 115 \$ + tx
- **Gestion d'actifs et carnet d'entretien – La base**
4 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$

Mai 2021

- **Fonctionnement d'une assemblée générale annuelle**
15 mai | 9 h à 12 h | 100 \$ + tx
- **Gestion d'actifs et carnet d'entretien – 5 étages ou moins**
18 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
*Cours du 4 mai préalable

- **Gestion d'actifs et carnet d'entretien – Plus de 5 étages**
20 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$
*Cours du 4 mai préalable
- **Faire respecter votre déclaration de copropriété**
25 mai | 18 h à 19 h 15 | 20 \$

Juin 2021

- **Lire et interpréter les états financiers**
5 juin | 9 h à 12 h | 50 \$ + tx
- **Condo 101**
12 juin | 9 h à 16 h | 300 \$ + tx
- **Bornes de recharge pour véhicules électriques**
15 juin | 18 h à 20 h | 20 \$
- **Nouvellement administrateur – Par où commencer?**
29 juin | 18 h à 19 h 30 | 20 \$

Juillet 2021

- **Gestion des conflits**
14 juillet | 18 h à 19 h 15 | 20 \$

Légende des couleurs

- **CONFÉRENCE**
Formation en personne présentée par des experts du domaine de la copropriété abordant des sujets d'actualité.
- **WEBINAIRE**
Formation offerte à distance et en direct.
Écoutez nos experts dans le confort de votre foyer.
- **ATELIER**
Activité de formation mélangeant pratique et théorie.
Vous mettez en application les notions apprises.
- **COLLOQUE**
4 à 5 conférences sur un même thème.
Rencontrez les experts du domaine ainsi que divers fournisseurs.
- **CONDO 101**
Formation semi-privée avec un avocat spécialisé.
En une journée, vous maîtriserez la base de l'administration d'une copropriété.

André Delage tire sa révérence

ONZE ANNÉES DE SOUVENIRS INEFFABLES

André Delage a consacré 11 ans de sa vie au RGCQ, en tant que membre du CA région de Montréal, dont 4 à titre de président du CA (Montréal et Provincial).



André Delage

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Lorsqu'il s'est joint à cet organisme à but non lucratif, en 2009, il y avait une effervescence sur le plan législatif. Cette année-là, le Groupe de travail sur la copropriété fut créé, ce qui a conduit à l'adoption du projet de loi 16 (en décembre 2019).

« J'ai été engagé de près dans la rédaction d'un mémoire produit par le RGCQ. Ce document a été remis au Groupe de travail », se souvient André Delage, qui est administrateur gérant depuis 2008 dans la copropriété où il vit. L'immeuble compte 8 étages et 137 unités. Il a ensuite participé aux Journées de consultation sur la copropriété, qui se sont déroulées du 15 mars au 12 mai 2012, à Montréal et à Québec. Pendant l'une d'elles, il a déposé un mémoire sur la professionnalisation des gestionnaires de copropriété, la grande oubliée du projet de loi 16.

Dix ans après sa création, en 1999, le RGCQ est passé en deuxième vitesse et plus rien ne semblait pouvoir l'arrêter. Tant sur le plan financier que du point de vue organisationnel. « De 2010 à 2020, cet organisme a fait de grandes

enjambées et connu une énorme progression. Quelques directeurs généraux se sont succédés. Puis, Laurent Émery est arrivé en poste. Dès lors, le RGCQ a atteint un autre niveau, grâce à la mise en place d'une équipe d'employés », souligne André Delage.

PROGRESSION FULGURANTE

Pour lui, le RGCQ a acquis une crédibilité et une renommée confirmées, en raison d'une image associée au savoir-faire et à un grand professionnalisme. « Je trouve néanmoins malheureux que d'autres organismes, qui évoluent dans le même domaine, ne puissent pas nous rejoindre et parler d'une même voix. À mon avis, cela dilue les forces vives.

Pourtant, nous aurions tout intérêt à les unir. Je souhaite qu'on en arrive là un jour ou l'autre », dit-il.

Quoi qu'il en soit, à 75 ans, André Delage désire laisser sa place aux plus jeunes, qui assureront la relève. Après une décennie faste et engagée à fond pour la cause, il estime avoir accompli sa mission. Passionné et entier dans tout ce qu'il fait, il retient du RGCQ la qualité des administrateurs qui en font partie, mais aussi la pertinence des sujets traités au fil du temps. Pensons, notamment, à la création d'une étude du fonds de prévoyance standardisée (en 2015). « Sans l'ombre d'un doute, cet organisme a grandement contribué à l'avancement de la copropriété québécoise », conclut-il. □

André Delage a fait connaissance avec les dirigeants du RGCQ lors d'un colloque présenté à l'Hôtel Gouverneurs, à Montréal, auquel il assistait en tant que participant. À cette époque, Raymond Ouimet était le président du RGCQ région de Montréal et Provincial.

Il a également rencontré l'avocat émérite et secrétaire général de cet organisme, Yves Joli-Coeur. Très rapidement, des liens se sont tissés entre eux, et il s'est joint à la grande famille.

TOITURES 4 SAISONS

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



COMMERCIAL - INDUSTRIEL
INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL

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

www.toitures4s.com



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

pmt roy

l'assurance
du courtier

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

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

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

1 866 780-0808
pmtroy.com



LES LENDEMAINS DE LA PANDÉMIE (PARTIE 2)

MICHEL PARADIS, AVOCAT ET PRÉSIDENT DU RGCQ RÉGION DE QUÉBEC

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

Près de neuf mois après les premières mesures mises en place par les gouvernements, notre bilan est le suivant :

- Très peu, voire aucun cas d'éclotions majeures ont été rapportés dans les médias, provenant d'un même immeuble en copropriété (sauf dans les résidences mixtes – locatifs et condos avec soins – de personnes âgées). Il y en a peut-être eu certains, mais ils n'ont pas fait la manchette;
- Les copropriétés qui ont adopté des mesures de protection n'ont pas eu à faire face à des litiges judiciaires avec les copropriétaires qui se plaignaient de ces mesures; le bon sens a triomphé et les copropriétaires se sont ralliés, pour la plupart, au respect de ces mesures;
- Les copropriétés qui ont préféré faire confiance à leurs copropriétaires plutôt que leur imposer des mesures ont aussi été surprises de constater que la grande majorité d'entre eux avaient à cœur de faire attention;
- Les administrateurs de copropriété ont conservé une préoccupation constante pour la tenue de l'assemblée générale annuelle de leur syndicat et plusieurs se sont convertis, malgré des réticences et des craintes à l'égard de potentiels problèmes techniques, à la tenue d'assemblées en virtuel, avec succès;
- Les administrateurs qui estiment qu'il est difficile d'adopter la forme virtuelle pour leurs assemblées, souvent en raison de l'âge de leurs copro-

priétaires, ont aussi constaté que les copropriétaires ne les talonnaient pas et comprenaient bien la situation. Dans certains cas, de nouveaux budgets ont été proposés sans assemblée et les copropriétaires ont accepté de contribuer volontairement en attendant la tenue de l'assemblée en personne;

- Le temps additionnel dont disposent les administrateurs (pas de sorties/pas d'aller-retour d'une heure par jour au bureau) leur a permis de se consacrer davantage à leur immeuble, et surtout à profiter des formations virtuelles, justement offertes en plus grand nombre dans les circonstances, par le RGCQ, le tout améliorant la qualité de la gestion des copropriétés du Québec.

Bref, nous croyons que le bilan est plutôt positif; la débandade annoncée en mars et avril 2020 ne s'est pas produite et, au contraire, l'expérience générale a démontré que les administrateurs de copropriétés québécoises sont prêts et équipés pour gérer les situations les plus difficiles eu égard à leurs immeubles. Nous verrons comment se passeront la fin de la pandémie et le retour à la « normalité » en 2021. □



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





JURISPRUDENTIA : UNE (RES)SOURCE INEXPLOITÉE

MICHEL MANCINI, SECRÉTAIRE RGCQ - OUTAOUAIS

Un auteur à succès a déjà dit que ce qui distingue une œuvre de fiction, tel un roman, d'un ouvrage didactique, tel un traité, est le nombre de personnages du premier et le nombre de notes en bas de page du second.

En effet, les livres de doctrine sur le droit de la copropriété, par exemple, regorgent de références et de citations, notamment celles de nature jurisprudentielle. Ces passages, judicieusement choisis par l'auteur pour étayer son raisonnement et illustrer ses propos, sont également une source riche en enseignement pour quiconque se donne la peine de les consulter. Malheureusement, la plupart d'entre nous, par paresse ou par méconnaissance, passent souvent ces éléments sous silence.

Pourtant, les cas cités représentent de véritables situations problématiques qui surviennent couramment en copropriété et auxquelles est confronté le conseil d'administration. En voici un échantillon choisi au hasard : le recouvrement de la franchise à la suite d'un dégât d'eau, l'attribution d'un espace de stationnement convoité par une personne à mobilité réduite, la répartition du coût des travaux reliés à une partie commune à usage restreint, un bruit dérangeant ou une odeur désagréable émanant d'une unité, la présence

d'un animal nuisible, le refus d'un copropriétaire de payer ses cotisations en guise de protestation, et ainsi de suite. Le nombre de cas grandit d'année en année et touche des sujets de plus en plus variés.

Quoique chaque situation soit un cas d'épave, les administrateurs et gestionnaires auraient avantage à consulter ces dossiers lorsque survient un différend, afin d'alimenter leur réflexion quant à la stratégie à adopter et ainsi mettre fin rapidement et équitablement à une situation délicate. Évidemment, ce n'est pas toujours possible de régler à l'amiable et, le cas échéant, il faut demander au tribunal de trancher. Au Québec, les causes judiciairisées se retrouvent en première instance soit devant la Cour du Québec, Division des petites créances, soit devant la Cour supérieure ou devant le Tribunal administratif du logement lorsque la fraction fait l'objet d'un bail.

Après avoir épluché plusieurs dizaines de décisions de nos principales cours de justice, dont un certain nombre devant la Cour d'appel,

on ne peut qu'en arriver à des constats déso-lants quant au style de gestion déficient qui prévaut dans certaines copropriétés ou aux agissements déplaisants et malveillants de leurs résidents. Il est aussi évident, à la lecture de ces jugements, que les principaux intervenants ne lisent pas leur déclaration ou interprètent erronément et à leur avantage les dispositions du règlement. Et que dire de la durée des procédures. Il peut s'écouler plusieurs mois, voire des années, avant qu'une situation conflictuelle ne se règle. Imaginez l'ambiance qui règne dans l'immeuble pendant tout ce temps!

Jadis, le texte intégral d'une décision était consigné et répertorié dans des recueils difficilement accessibles au public. De nos jours, à l'ère de l'Internet, il existe un site à partir duquel on peut obtenir une décision de toute cour de justice ayant juridiction au Québec. Il s'agit du site de la Société québécoise d'information juridique, mieux connue sous son sigle de la SOQUIJ. Vous y accédez en tapant l'adresse suivante dans votre moteur de recherche : citoyens.soquij.qc.ca.

Peut-être que cette prise de conscience collective, par jugements interposés, nous évitera de répéter les erreurs du passé et contribuera pour l'avenir à relever le niveau de gouvernance au sein de nos copropriétés, rouage essentiel d'une saine gestion et gage de pérennité de nos immeubles. □

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Licence RBQ : 8312-3349-20

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

ARGUS

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

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

QUELS QUE SOIENT LES PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

Licence RBQ : 2543-4697-04

Info RGCQ



ÉVALUATION DU COÛT DE RECONSTRUCTION, FONDS DE PRÉVOYANCE, CARNET D'ENTRETIEN : QUI FAIT QUOI?

PAR ADRIEN VALLAT

CONSEILLER PRINCIPAL – RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

QUESTION :

Est-ce que nous devrions profiter de l'évaluation du coût de reconstruction pour obtenir l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien en même temps?

RÉPONSE :

L'évaluation du coût de reconstruction, l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont trois prestations distinctes et qui répondent à des besoins différents. Soulignons aussi que nous ne savons pas encore qui sera habilité à réaliser des études du fonds de prévoyance et des carnets d'entretien, alors que seuls les membres en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec peuvent procéder à l'évaluation du coût de reconstruction.

Parmi les trois démarches, l'évaluation du coût de reconstruction est la plus pressante. Le règlement sur l'assurance des copropriétés publié en avril 2020 a donné un délai précis aux syndicats pour l'obtenir. D'ici le 15 avril 2021, tous les syndicats devront avoir en leur possession une évaluation du coût de reconstruction réalisée par un membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec datant de moins de cinq ans. Ils devront ensuite renouveler cette évaluation tous les cinq ans. Cette évaluation sert exclusivement à déterminer le bon montant pour l'assurance du syndicat. Elle ne va pas vous aider à bien entretenir votre bâtiment, mais va vous éviter de mauvaises surprises avec votre assureur en cas de sinistre.

Si vous n'avez pas encore obtenu ce rapport d'évaluation, contactez rapidement des évaluateurs agréés (vous pourrez en trouver dans

la section « Fournisseurs » du site Web du RGCQ). Leur volume de travail est très élevé en ce moment et la crise sanitaire retarde l'exécution de plusieurs activités. Pour être sûr de ne pas manquer la date limite pour obtenir votre évaluation du coût de reconstruction, nous vous conseillons de ne pas attendre pour trouver un prestataire de services.

Le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance servent à assurer l'entretien et la pérennité de votre immeuble. Il n'est pas encore obligatoire de les obtenir. Cela le deviendra uniquement à partir de l'entrée en vigueur du règlement sur le projet de loi 16 qui devrait être publié durant la deuxième moitié de 2021. Les syndicats auront alors trois ans pour se conformer à cette obligation (voir notre article sur le sujet p.28). Même s'il s'agit de deux expertises complémentaires, elles ne seront pas nécessairement réalisées par la même personne et plusieurs inconnues subsistent.

L'étude du fonds de prévoyance est bien connue. Le format et le contenu définis dans le futur règlement devraient être semblables aux bonnes pratiques décrites dans le standard du RGCQ (à consulter à cette adresse : <https://fr.rgcq.org/trouver-une-entreprise-agreee/>), même si certaines dispositions risquent de différer pour les petites copropriétés. Il faudra aussi définir cette catégorie de « petites copropriétés » pour laquelle nous n'avons encore aucune indication. Nous avons beaucoup moins de certitudes dans le cas du carnet d'entretien. Rien n'est encore sûr quant à son contenu, son format, ses modalités de mise à jour, de suivi ou même les personnes habilitées à l'établir.

En définitive, parmi ces trois nouvelles obligations, il faut rapidement obtenir l'évaluation du coût de reconstruction. Même s'il est souhaitable d'avoir une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien dans les meilleurs délais, plusieurs éléments restent à clarifier, surtout pour les petites copropriétés. Notez cependant que certaines entreprises qui offrent ces services ont de longues listes d'attente. Pour éviter les difficultés à trouver un prestataire de services le moment venu et pour budgéter à l'avance les frais associés à ces expertises, vous pourriez demander des soumissions dès maintenant pour obtenir votre étude et votre carnet au courant de l'année 2021. □

JUSQU'À 120 \$* DE RABAIS



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

Choisir HydroSolution, c'est:

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

Évitez également les dégâts et renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.



Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



Conseil Administration

2 avis



Il y a un mois

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

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



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

2020 : UNE ANNÉE MÉMORABLE ET MOUVEMENTÉE

PAR ADRIEN VALLAT
CONSEILLER PRINCIPAL
RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

L'année 2020 restera gravée dans les
mémoires pour le milieu de la copropriété.

Elle a commencé sous le signe de la réforme qui a rapidement été éclipsée par le coronavirus et son lot d'ajustements. Ce dernier numéro de *Condoliation* de 2020 est l'occasion de présenter un bilan des activités et des services du RGCQ au cours de l'année.

LA RÉFORME AU CŒUR DE VOS PRÉOCCUPATIONS

La réforme a mobilisé une grande partie des efforts de l'équipe du RGCQ cette année. La plupart des dispositions du projet de loi 16 sont entrées en vigueur le 10 janvier 2020 et nous avons publié un guide dès le début de l'année pour faire le point sur les nouveautés contenues dans la loi et les délais pour s'y conformer.

Les activités de formation ont aussi été conçues pour répondre à la demande sur ce sujet et nous avons tenu pas moins de trois colloques au printemps pour expliquer les changements apportés par la réforme. Ces trois colloques ont été les premiers à être offerts entièrement en ligne, à cause de la crise sanitaire. Cet ajustement n'a pas découragé les participants et la formule a été plébiscitée.

Au rayon des nouveautés législatives, le règlement sur l'assurance des copropriétés a aussi été publié au printemps. Les règles de cotisation au nouveau fonds d'autoassurance comptaient parmi les dispositions les plus attendues. Pour vous aider à bien mettre en œuvre cette obligation, le RGCQ a rapidement publié un outil de calcul des cotisations au fonds d'autoassurance et organisé des activités de formation consacrées à ce règlement.



LE CASSE-TÊTE DE LA DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Un des principaux dossiers de l'année 2020 aura aussi été la description des parties privatives. Le RGCQ a déployé les grands moyens pour satisfaire aux besoins des membres en mettant à disposition un modèle adapté dans notre trousse à outils, en organisant quatre webinaires sur le sujet, regroupant au total près de 800 participants, et en répondant à plusieurs centaines de questions sur notre ligne info-gestion.

Dans les mois précédant la date butoir du 13 juin, l'équipe du RGCQ a aussi multiplié les représentations auprès du gouvernement pour assouplir les règles d'entrée en vigueur afin de prendre en compte les difficultés liées à la pandémie et la complexité de la démarche pour de nombreux syndicats. Ces efforts ont payé puisque la conséquence punitive prévue dans le projet de loi 141 a été repoussée et que le processus d'adoption de la description a été aménagé.

FLEXIBILITÉ ET INGÉNOSITÉ POUR FAIRE FACE À LA CRISE SANITAIRE

La pandémie de coronavirus a précipité l'apparition des formations en ligne dans l'offre du RGCQ. Elles étaient déjà au programme pour 2020, mais de manière beaucoup plus limitée. Au mois de mars, nous avons notamment dû changer la formule de notre colloque pour l'offrir à distance en seulement trois semaines. Ce format présente plusieurs avantages. Des membres de toutes les régions du Québec ont pu participer à nos formations et nous avons pu adapter notre offre rapidement pour répondre aux besoins immédiats. Les membres du RGCQ ont fait contre mauvaise fortune bon cœur et vous avez été très nombreux à prendre part à nos webinaires depuis le printemps.

Dès le début du mois d'avril, le RGCQ a proposé une série de webinaires gratuits sur les impacts de la crise sanitaire en copropriété. Au fil des mois, nous avons relayé dans les meilleurs délais les différentes consignes sanitaires et leurs conséquences pour les syndicats de copropriétaires. Ce travail de veille et de suivi auprès des autorités de santé publique a été très apprécié des membres et se poursuivra aussi longtemps que nécessaire.



Taux de satisfaction des participants aux activités à distance

Taux de satisfaction global des participants
aux colloques numériques : 98 %

99 % des participants participeraient
à un autre colloque numérique organisé par le RGCQ

99 % des participants participeraient
à un autre webinaire organisé par le RGCQ

RGCQ 2020 EN CHIFFRES

73 000
Unités de copropriété
membres

3 255
Questions *Info-gestion*
répondues

337
Consultations
juridiques gratuites

59
Formations
offertes

22
Documents ajoutés
à la trousse à outils


13
Guides *Éducondo*
publiés

DES RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES POUR VOUS AIDER À GÉRER VOTRE COPROPRIÉTÉ

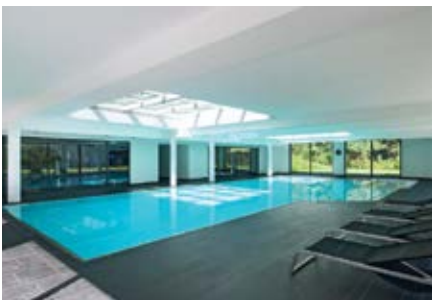
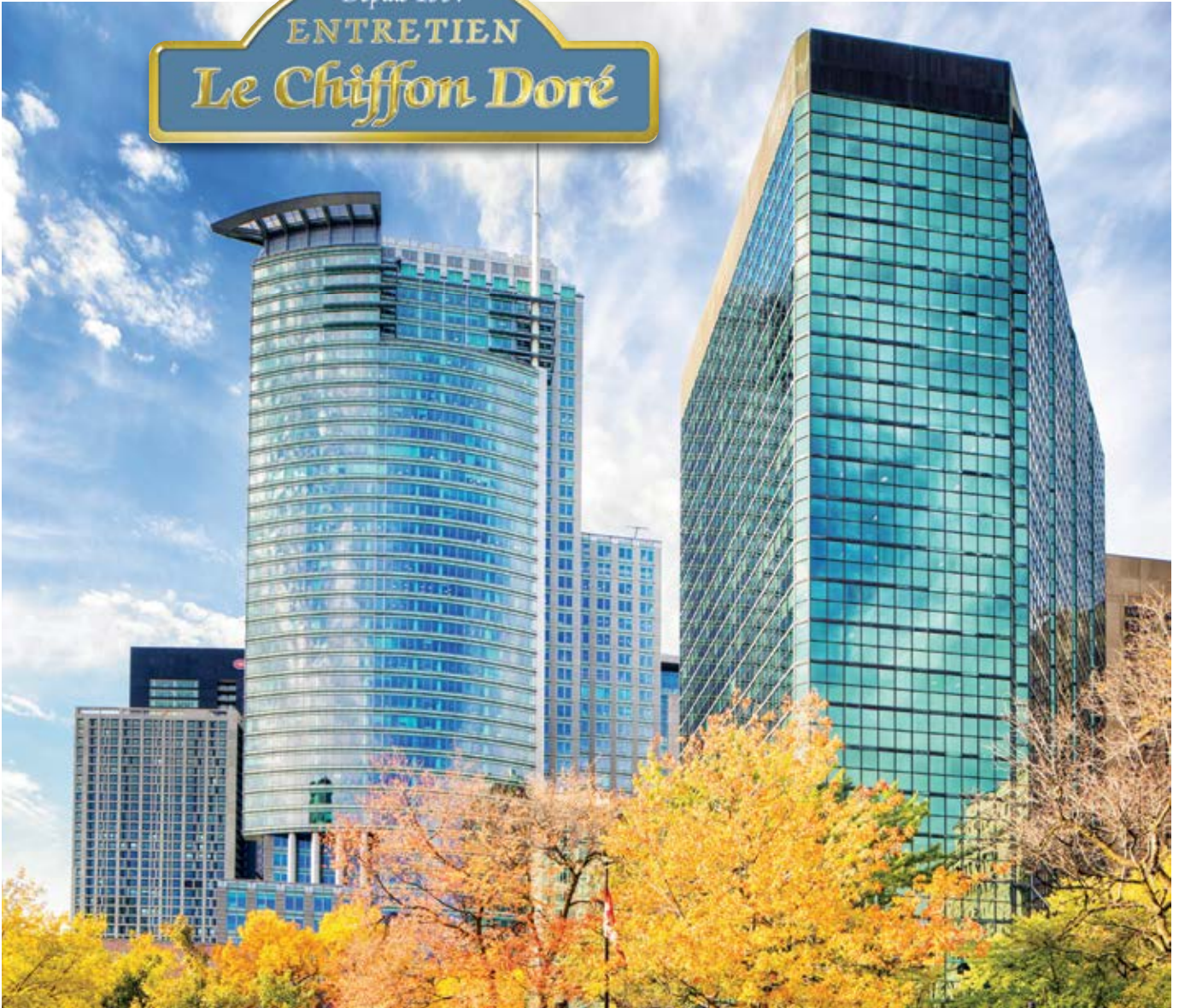
Depuis quelques années, l'équipe du RGCQ s'efforce d'accroître l'offre de formations et d'outils pour répondre à l'augmentation du membrariat et aux besoins croissants des syndicats. L'année 2020 n'a pas fait exception à la règle puisque nous avons atteint un record d'activités de formations, malgré la crise sanitaire. Au total, ce sont 38 formations, tous formats confondus, qui vous ont été proposées dans notre calendrier 2019-2020. Il s'agit d'une hausse de 65 % par rapport à l'année précédente.

La trousse à outils, une des principales nouveautés de l'année 2019, s'est enrichie de 22 nouveaux documents modèles pour arriver à un total de 70 actuellement. Il s'agit d'un des outils les plus utilisés sur notre site Web et certains de ces documents, comme notre modèle de description des parties privatives, ont rencontré un vif succès cette année. Un grand nombre des documents proposés dans la trousse sont maintenant traduits en anglais pour répondre aux besoins de l'ensemble de nos membres.

Nous avons aussi amélioré notre offre de guides pratiques au cours de l'année 2020. Celui sur les inspections de façades, accompagné d'un modèle d'appel d'offres, fait partie des documents les plus ambitieux et les plus complets à avoir été publiés par le Regroupement ces dernières années. Il permettra aux syndicats assujettis à cette obligation de bien s'y préparer et de s'assurer de la remplir dans les meilleures conditions.

Malgré les défis auxquels l'ensemble de la société a dû faire face en 2020, le RGCQ a fait preuve de beaucoup de réactivité pour être à la hauteur des enjeux de cette année particulière. Vous êtes toujours plus nombreux à nous faire confiance et vous pourrez découvrir dans les prochaines pages ce que nous vous réservons pour l'année qui vient. 

Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



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

Si vous avez des questions contactez nous!

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com

Ok!

Tout le monde est protégé.

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

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



Détection et contrôle des fuites d'eau



DÉTECTER

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

STOPPER

Ce qui fait que Nowa est inégalé

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



NOTIFIER

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

Comprendre les risques de l'eau

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

L'EAU EST PARTOUT DANS UN BÂTIMENT.

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

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

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

MÊME CLAIRE, L'EAU PEUT COÛTER CHER.

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

L'EAU LAISSE DES SÉQUELLES CACHÉES.

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

Ne jouez pas avec l'eau!

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

1 877 287-7777
nowa360.com

RGCQ : DE GRANDS PROJETS ET TOUJOURS PLUS DE SERVICES EN 2021

PAR **ADRIEN VALLAT**
CONSEILLER PRINCIPAL – RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

L'année 2021 est à nos portes et le RGCQ se prépare à faire en sorte qu'elle soit riche en nouveaux projets.

Les trois priorités de l'équipe seront la finalisation et l'application de la réforme, l'amélioration des services aux membres et le marché de l'assurance. Évidemment, l'évolution de la crise sanitaire rythmera notre quotidien et nous ne manquerons pas de vous informer de toutes les situations qui touchent la vie en copropriété.

UNE RÉFORME À METTRE EN PLACE

Outre le règlement relatif au projet de loi 16 qui occupera une bonne partie de l'année 2021, l'équipe du RGCQ sera mobilisée pour aider les membres à mettre en œuvre les nouvelles obligations découlant des réformes successives. Le plus grand défi des changements législatifs reste de s'assurer qu'ils se traduiront par des actions concrètes et, surtout, une amélioration durable pour les syndicats. Il s'agira d'un des fils rouges qui guideront le travail de toute l'équipe en 2021 à travers nos ressources, nos outils et nos formations.

2



2





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



NOUS DESSERVONS

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



**PLUS D'ACTIVITÉS
ET DE RESSOURCES
POUR VOUS AIDER**

Pour y arriver, nous allons poursuivre la croissance régulière du nombre de formations constatée au cours des dernières années. Nous espérons pouvoir organiser des formations en personne au courant de l'année prochaine, mais les webinaires ne sont pas près de disparaître de notre calendrier. Nous comptons également multiplier les guides pratiques et les supports pour vous aider à bien remplir vos obligations d'administrateur. Des capsules vidéo de vulgarisation et une plateforme de formation en ligne verront aussi le jour l'an prochain.

Parmi les principales nouveautés de 2021, l'équipe du RGCQ travaille actuellement à la refonte complète de son site Web. Sa nouvelle mouture permettra à la fois d'améliorer l'expérience des utilisateurs, mais aussi d'offrir plus de services en ligne.

Il sera plus facile d'accéder aux informations et aux outils sur les grands dossiers du RGCQ (on peut penser à l'entretien du bâtiment, aux assurances, aux finances du syndicat entre autres). Par ailleurs, les intranets seront complètement revus pour répondre aux suggestions que nous avons reçues et cette plateforme sera évolutive. Nous pourrons donc ajouter d'autres fonctionnalités au fil du temps selon les besoins. Il sera maintenant aussi possible de payer directement en ligne pour une adhésion, un renouvellement ou une formation.

**LE RGCQ S'ATTAQUE
AU CHANTIER
DE L'ASSURANCE**

L'assurance fait partie des questions brûlantes en copropriété. Entre les difficultés à trouver un assureur, les hausses de primes et de franchises, la confusion qui entoure les règles d'indemnisation et le nombre toujours élevé de sinistres, les dossiers sont nombreux. Pour répondre aux besoins des syndicats et des copropriétaires, le RGCQ va mettre en œuvre une stratégie à plusieurs volets.

Au travers de notre comité assurance, nous allons instaurer un dialogue régulier avec les assureurs pour clarifier et simplifier la situation. Nous allons aussi diffuser les meilleures pratiques en fait de prévention auprès des syndicats et des copropriétaires. Une trousse à outils conçue à cet effet sera aussi développée pour répondre aux besoins des syndicats dans toutes leurs démarches en matière d'assurance (renouvellement de contrat, gestion des réclamations et communications types entre les parties sont notamment au menu). Tous ces efforts ne représentent que le début d'un engagement qui s'étendra sur plusieurs années, avec pour objectif final de garantir l'accès au marché de l'assurance au meilleur prix pour tous les syndicats.



L'année 2021 sera notable pour la copropriété québécoise et le RGCQ est résolu à en être un des acteurs principaux en œuvrant pour faire valoir les intérêts des syndicats de copropriétaires. □

COVID-19 ET COPROPRIÉTÉ

LES MEMBRES SALUENT LA RÉACTION DU RGCQ

PAR ADRIEN VALLAT
CONSEILLER PRINCIPAL –
RECHERCHE ET ANALYSE,
RGCQ



La crise sanitaire liée à la COVID-19 a plongé le monde dans l'incertitude.

Confinement, limite imposée aux rassemblements et mesures exceptionnelles ont émaillé le quotidien des derniers mois. Depuis le mois de mars, le RGCQ multiplie les initiatives pour aider ses membres à faire face à ces défis. Nous avons mené un sondage au début de l'été pour mieux connaître les mesures mises en place dans votre syndicat et vos impressions sur le travail réalisé par l'équipe du RGCQ pour vous accompagner à travers cette épreuve. Voici les résultats.

Nous avons reçu 655 réponses provenant principalement d'administrateurs de copropriété (74 % des répondants). Les répondants ont déclaré être en autogestion à 76 %, ce qui correspond à nos estimations de la situation dans l'ensemble des syndicats québécois.

PROTÉGER LES PLUS VULNÉRABLES

Le sondage révèle que 30 % des répondants ont rapporté qu'une majorité des occupants de leur copropriété avaient plus de 70 ans, l'âge à partir duquel on entre dans la population la plus à risque vis-à-vis de la COVID-19. La situation est donc particulièrement préoccupante pour eux et les mesures qu'ils ont mises en place montrent bien le sérieux avec lequel ils ont abordé cette question. En effet, comme l'illustre le graphique ci-dessous, ce sont les syndicats qui comptent une majorité d'occupants âgés d'au moins 70 ans qui ont été les plus diligents pour appliquer des mesures sanitaires dans leur immeuble.

Seulement 37,6 % des répondants déclarent que leur syndicat a mis du gel désinfectant à disposition dans les parties communes. Si ce chiffre peut sembler bas, soulignons que beaucoup de copropriétés n'ont pas ou très peu de parties communes intérieures.

Par ailleurs, les répondants rapportent à 77 % que les occupants de la copropriété respectent, en règle générale, les consignes sur les visites et les rassemblements intérieurs tandis que 84 % n'ont pas constaté une augmentation des troubles de voisinage. Le civisme des occupants est donc remarquable dans ces conditions difficiles et nous ne pouvons que souhaiter que cette tendance se maintienne au cours des prochains mois.

DUMOULIN & ASSOCIÉS

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



SERVICES:

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

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

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

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

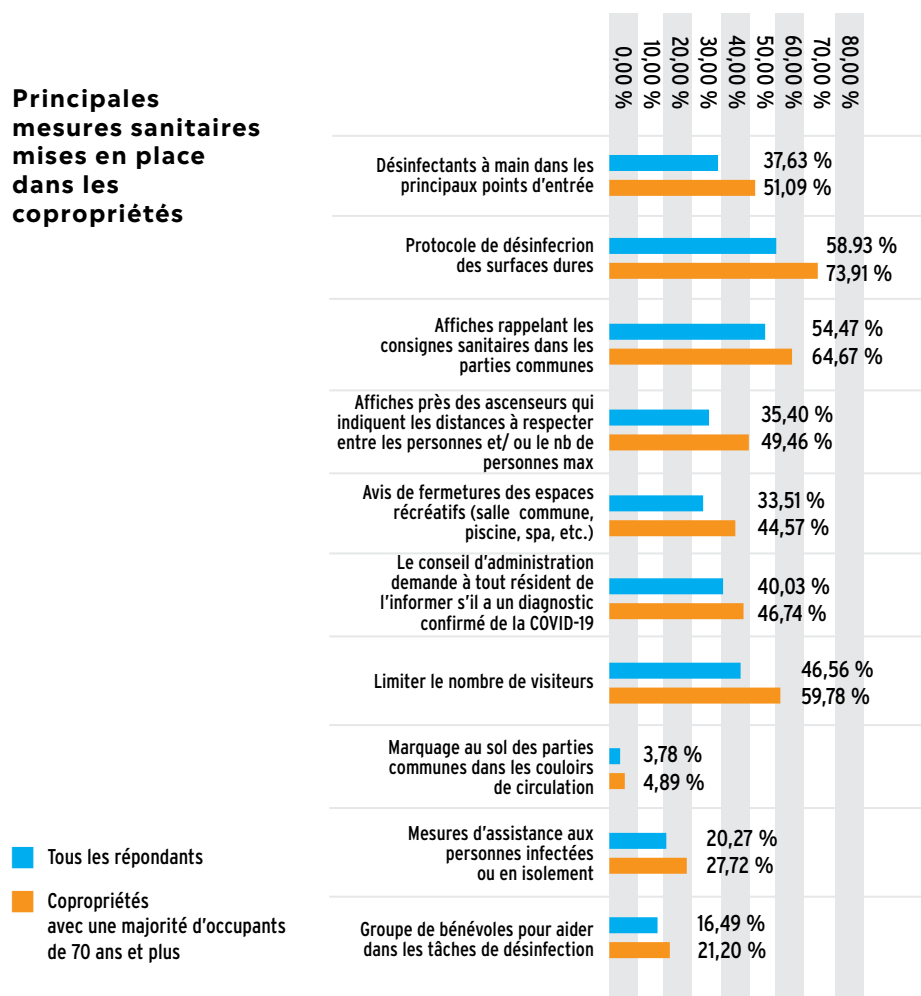


4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6

514-337-7404

www.dumoulinetassocies.com
info@dumoulinetassocies.com

Principales mesures sanitaires mises en place dans les copropriétés



LE RGCQ EST VOTRE SOURCE D'INFORMATION DE CHOIX

Pas moins de 93 % des répondants ont déclaré être satisfaits ou très satisfaits de la qualité et de la quantité d'informations diffusées par le RGCQ, à propos des impacts de la crise sanitaire sur les copropriétés. Ce chiffre est beaucoup plus élevé que pour l'information diffusée par le gouvernement du Québec. Les données indiquent que 74 % des répondants classent le RGCQ dans leurs deux premières sources d'information pour les aider dans la prise de décisions dans leur copropriété pendant la crise sanitaire, loin devant les médias traditionnels, mais derrière le gouvernement.

Ces résultats valident la stratégie du RGCQ, qui a essayé de faire ressortir les éléments les plus pertinents pour les copropriétés dans les annonces effectuées par le gouvernement et d'expliquer leurs impacts concrets et les choix

qui s'offraient aux administrateurs. L'équipe du RGCQ continue de surveiller les annonces et les décisions du gouvernement pour vous faire part de son analyse et de ses recommandations le plus rapidement possible. Nous validons régulièrement l'interprétation de certains points avec les équipes du ministère de la Santé et des Services sociaux.

Alors que nous risquons de vivre avec ces restrictions pendant encore plusieurs mois, les syndicats doivent garder le cap afin de limiter la propagation du virus dans les copropriétés. De leur côté, les copropriétaires doivent continuer d'adhérer aux consignes en vigueur pour garantir leur efficacité. Les efforts déjà consentis ont été efficaces et utiles, et il est important de ne pas baisser la garde, afin d'assurer la bonne santé de tous les résidents des copropriétés québécoises. □



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 |



ASSEMBLÉE À DISTANCE EN COPROPRIÉTÉ L'ESSAYER, C'EST L'ADOPTER!

Les assemblées à distance ou virtuelles sont autorisées de manière temporaire par le gouvernement depuis le 26 avril dernier.

PAR DRIEN VALLAT

CONSEILLER PRINCIPAL – RECHERCHE ET ANALYSE, RGCQ

Alors que la situation sanitaire ne s'améliore pas et que les restrictions sur les rassemblements en personne sont loin d'être levées, le RGCQ a consulté ses membres pour connaître leurs expériences et leurs impressions sur l'organisation de leurs assemblées depuis le printemps.

Le sondage s'est tenu entre le 28 octobre et le 2 novembre et nous avons recueilli 436 réponses de la part d'administrateurs, de copropriétaires et de gestionnaires de copropriété.

LES ASSEMBLÉES À DISTANCE PLÉBISCITÉES PAR CEUX QUI Y ONT PARTICIPÉ

On y apprend que 58 % des administrateurs et copropriétaires répondants ont participé à une assemblée depuis le 26 avril. Plus de 60 % d'entre eux ont pris part à une assemblée hybride ou à distance. Parmi ceux-ci, le sentiment est très majoritairement positif. Environ 70 % des participants à des assemblées hybrides ou à distance sont satisfaits ou très satisfaits de l'organisation et du déroulement de l'assemblée.

La gestion des votes et des prises de parole a aussi été jugée satisfaisante ou très satisfaisante par plus des deux tiers des répondants. Les réactions sont un peu moins positives parmi les syndicats de plus de 50 unités, en particulier concernant l'organisation et les coûts de l'assemblée. Les défis sont plus importants pour les grands syndicats, mais l'expérience est tout de même jugée majoritairement satisfaisante par les participants.

Le choix de la plateforme n'a pas d'influence sur le niveau de satisfaction vis-à-vis des assemblées à distance, peu importe la taille du syndicat. Les syndicats de plus de 50 unités ont plus tendance à utiliser des plateformes spécialisées, mais plusieurs d'entre eux privilégient les



solutions grand public comme Zoom ou Microsoft Teams avec un haut taux de satisfaction. Les syndicats qui ont choisi d'organiser une assemblée à distance sont généralement convaincus et beaucoup déclarent vouloir répéter l'expérience.

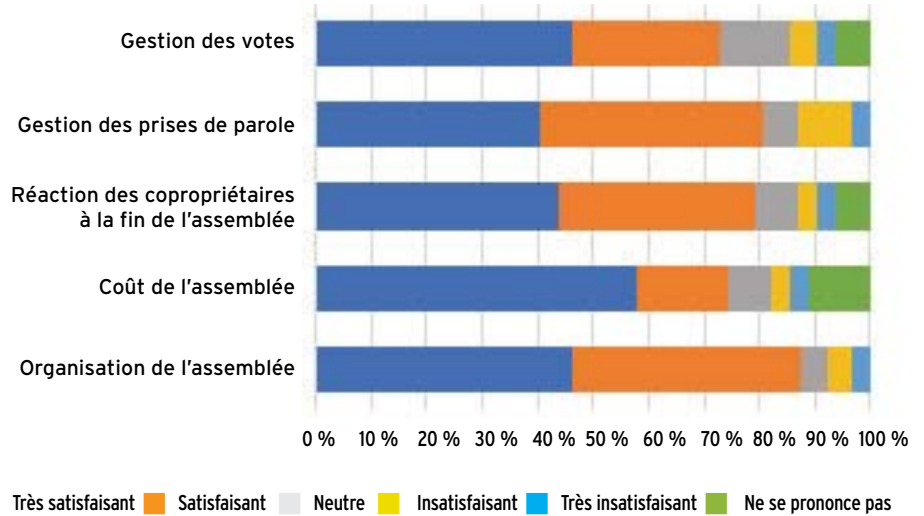
DES RÉTICENCES ENCORE TRÈS FORTES

Malgré ces expériences très positives de la part des syndicats qui ont opté pour les assemblées hybrides ou à distance, de nombreuses copropriétés ont préféré organiser une assemblée en personne. Ainsi, 55 % d'entre eux ont justifié ce choix par l'inconfort de certains copropriétaires avec

Évaluation des assemblées à distance par les administrateurs et les copropriétaires qui y ont participé

les outils technologiques. Seulement 40 % des répondants qui ont participé à des assemblées en personne indiquent qu'ils ont choisi ce format car le nombre de participants était inférieur à la limite permise pour les rassemblements. De nombreux syndicats ont donc organisé des assemblées rassemblant plus de personnes que la limite permise pour éviter de tenir une assemblée à distance. Les réticences sont encore fortes parmi certains pour franchir le pas de l'assemblée virtuelle.

La crise sanitaire a aussi poussé beaucoup de copropriétés à reporter leur assemblée. En effet, 70 % de ces syndicats précisent qu'ils attendent de pouvoir tenir leur assemblée en personne alors que seulement 17 % d'entre eux prévoient la tenir prochainement à distance. Il s'agit d'une autre illustration parlante de l'opposition aux assemblées à distance de la part d'une minorité de syndicats.



LES GESTIONNAIRES SE SONT ADAPTÉS RAPIDEMENT

Le sondage a révélé que 86 % des gestionnaires interrogés recommandent à leurs clients d'organiser des assemblées à distance. Plusieurs d'entre eux en ont déjà organisé des dizaines depuis le mois d'avril et la majorité d'entre eux n'a participé à aucune assemblée en personne dans le même temps. Cela démontre bien la capacité d'adaptation remarquable dont ont fait preuve les gestionnaires au cours des derniers mois.

Des services de restauration après sinistre rapides et de qualité

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

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

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

Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  



1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ



SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

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

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



PartenaireCopro
Gestion de copropriété



GÉRALD NICOLAS
président



partenairecopro.ca



gnicolas@partenairecopro.ca



2107, chemin Sainte-Foy
Québec (QC) G1V 1R7



418 688-8530
poste 249

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

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



Évaluation immobilière et services conseils

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

514 282.6669
RAYMONDJOYAL.CA 1 855 338.4661




**CONFIANCE
ET STABILITÉ
DEPUIS 33 ANS!**

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

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



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

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

ÉQUIPE BILINGUE / bilingual team
8304 Chemin Devonshire, # 240, Montréal, QC, H4P 2P7
Tél : 514.341.8827 Fax : 514.341.8825 www.condo-vision.com



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

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



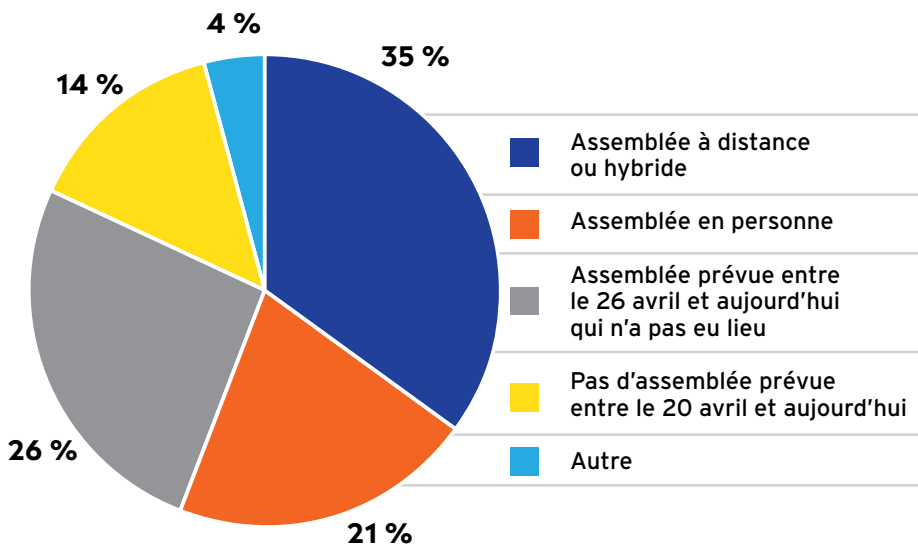
INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

COSIGMA
Une filiale de SIMCO Technologies

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

Tenue des assemblées depuis le 26 avril



Malgré cette adhésion rapide de leur part, 46 % des gestionnaires ont essuyé le refus d'au moins un client pour organiser une assemblée à distance. Les raisons invoquées sont les mêmes que celles déclarées par les administrateurs et les copropriétaires : des copropriétaires ne sont pas assez à l'aise avec les outils technologiques. L'obstacle semble être de taille dans beaucoup de syndicats, mais il devra être surmonté pour éviter un blocage durable de la gouvernance des copropriétés dans les prochains mois.

LES SUITES À DONNER À L'EXPÉRIENCE

En l'absence d'une avancée majeure qui permettrait de reprendre les rassemblements sans contraintes, aucun changement significatif des options offertes aux copropriétés n'est à prévoir. De plus en plus de syndicats qui ont repoussé leur assemblée vont devoir aller de l'avant en respectant les consignes sanitaires en vigueur. Les assemblées à dis-

tance représentent une excellente solution à ce problème, malgré les réticences qui subsistent auprès d'une partie des administrateurs et des copropriétaires. Les expériences très positives des syndicats qui ont opté pour ce format devraient les encourager dans cette voie qui se révèle être aussi pratique qu'efficace.

Dans l'ensemble, 60 % des répondants au sondage considèrent que les assemblées à distance sont un progrès pour les copropriétés. Ils sont même 62 % à penser que la loi devrait autoriser tous les syndicats à organiser des assemblées à distance dans toutes les circonstances. Le principe des assemblées à distance est donc très consensuel et bien accepté par les parties prenantes. Par conséquent, le RGCQ proposera de rendre permanente la possibilité de tenir des assemblées hybrides et à distance. Les modalités restent à définir, mais il est clair que les assemblées à distance sont maintenant installées dans le paysage de la copropriété québécoise. □

Une équipe
d'évaluateurs agréés
expérimentés
et dévoués

**Valeur marchande
Valeur assurable
Consultation**

GRAND MONTRÉAL,
MONTÉRÉGIE, ESTRIE
514 880.3129 / 819 300.0303



RAPPORT D'ÉVALUATION
EN TERMES DE VALEUR MARCHANDE

RAPPORT DE COÛT
DE RECONSTRUCTION (ASSURANCE)

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

**N'hésitez pas
à nous contacter
pour une
soumission gratuite**

info@evaluationintegrale.com



PROBLÈME D'ASSURANCE À L'HORIZON

Les copropriétés horizontales mal assurées se compteraient par centaines au Québec. La couverture en place pose divers problèmes, mais leurs administrateurs n'en réalisent pas les possibles conséquences.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Ce faisant, ils pourraient engager leur responsabilité civile. De leur côté, les copropriétaires s'imaginent être bien couverts au moyen d'une assurance habitation individuelle. Pourtant, la réalité raconte une tout autre histoire.

STRUCTURE LÉGALE DU CONCEPT

Une copropriété horizontale est constituée de parties privatives et communes, qui sont situées les unes à côté des autres sur un plan cadastral horizontal. Le concept est habituellement assorti de maisons en rangées ou jumelées, lesquelles ressemblent en tous points aux maisons traditionnelles. Ces bâtiments résidentiels (parties

privatives) appartiennent en exclusivité à leur propriétaire, tout comme l'espace situé en dessous et au-dessus du bâtiment, par exemple la fondation, la charpente, la toiture et la fenestration, qui fait partie du gros œuvre.

Quant au terrain ceinturant ces maisons, il est généralement désigné comme une partie commune sur laquelle se trouvent les entrées de garage, les cours arrière, les surfaces gazonnées et parfois même les rues privées. D'autres installations communautaires comme la piscine et le stationnement peuvent, également, être qualifiées de parties communes. Mais contrairement à la croyance populaire, elles ne sont pas la propriété du syndicat des copropriétaires,

mais plutôt de l'ensemble des copropriétaires qui les détiennent en indivision, en fonction de la valeur relative de leur fraction.

MÊME RÉGIME JURIDIQUE

Or, en matière d'assurance, les copropriétés horizontales sont soumises au même régime juridique que les verticales. Ces dernières se caractérisent par des immeubles abritant un certain nombre d'unités superposées. L'article 1073 du *Code civil du Québec* ne distingue pas les deux, accordant au syndicat l'intérêt d'assurance dans tout l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative.



DES COPROPRIÉTÉS QUI S'IGNORENT

Plusieurs copropriétés horizontales sont dysfonctionnelles, en raison d'une méconnaissance des règles les régissant, ou parce que leurs copropriétaires n'y préconisent pas une saine administration. Les acheteurs qui y acquièrent une maison ignorent, parfois, qu'ils sont assujettis à une déclaration de copropriété. Ils en ont pourtant reçu copie, mais ce document sombre dans l'oubli collectif. En fait, bien souvent, personne ne voit l'utilité d'en appliquer les préceptes. Pour tout dire, les gens s'imaginent avoir acheté une maison classique, dotée d'une cour arrière et d'autres attributs analogues à ce type d'habitation. Résultat : les copropriétaires n'élisent pas d'administrateurs ni ne tiennent d'assemblées. Par conséquent, lorsqu'un copropriétaire vend sa maison, la transaction achoppe chez le notaire, qui (en principe) informera son client de cette anomalie.

COURTIERS ET AGENTS D'ASSURANCE VISÉS

Ces copropriétés mal assurées suivent une mauvaise trajectoire. Tout commence par certains courtiers et agents en assurance de dommages qui, selon l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, « n'ont pas le réflexe de se demander s'il s'agit d'une copropriété divise. Cette méconnaissance est d'autant plus manifeste lorsqu'il s'agit d'assurer une maison jumelée ou en rangée ». Ce régime d'assurance inapproprié est bien souvent instauré depuis les tout débuts d'une copropriété.

Pourtant, s'ils avaient posé les bonnes questions et pris le temps d'analyser la situation,

Assurer une copropriété horizontale en conformité avec la loi peut sembler plus cher, selon leurs copropriétaires, mais il n'en est rien. En fait, le cumulatif des primes d'assurance d'habitation, payées individuellement par chacun des copropriétaires, équivaudra, bien souvent, à la somme que le syndicat devra globalement déboursier pour payer sa prime. Ce montant sera assumé à même les charges communes (frais de condo).

ces courtiers et agents auraient constaté l'existence d'une déclaration de copropriété. Mais à leur décharge, il faut savoir que plusieurs copropriétaires s'ignorent eux-mêmes, ou à la limite, n'en font pas de cas. Bon nombre d'entre eux se croient légitimés de souscrire une assurance habitation, qu'ils peuvent obtenir en ligne, sans même avoir parlé à qui que ce soit.

Pour cette raison, Vincent Gaudreau, courtier en assurance de dommages et membre du CA du RGCQ région de Montréal, ne croit pas que tous ses confrères devraient prendre le blâme. « Selon moi, l'erreur est beaucoup plus imputable à certains promoteurs et notaires, en amont, qui sont peu familiers avec les règles applicables en matière d'assurance », soutient-il. Il y a certes des courtiers et des agents qui ne font pas leurs devoirs, mais ils ne sont pas les seuls.

COMMENT TROUVER UN ASSUREUR?

L'autre problème, mais non le moindre, a trait aux difficultés qu'éprouvent plusieurs promoteurs à trouver un assureur capable (financièrement parlant) d'offrir ce type d'assurance. Curieusement, les constructions à ossature légère en bois, dont sont généralement constituées les maisons de ville, représentent le principal obstacle à une couverture d'assurance. Dans l'industrie de l'assurance, couvrir ces habi-

tations aménagées en « grappes » (par dizaines) a ses limites.

« Passé 8 millions de dollars en valeur de reconstruction - ce chiffre est approximatif - le risque devient habituellement trop gros pour les petits et moyens assureurs. Et pour cause, puisqu'advenant un sinistre, les indemnités versées pourraient s'élever à plusieurs millions de dollars, ce que ces assureurs ne pourraient assumer », nous dit Vincent Gaudreau.

SOLUTION BANCALE

Pour contourner cet obstacle, « certains promoteurs ne respectent pas la déclaration de copropriété, qui stipule pourtant le bon régime d'assurance », fait savoir Yves Joli-Coeur. En d'autres termes, ils ne donnent pas l'heure juste aux acheteurs, en assurant uniquement les parties communes de l'immeuble. Autre scénario possible : ces mêmes promoteurs contournent, d'emblée, l'obligation (du syndicat) d'assurer adéquatement la copropriété. Ils y parviennent en faisant inscrire, dans la déclaration de copropriété, que les parties privatives sont constituées uniquement d'un terrain nu. Dès lors, les maisons sont artificiellement qualifiées d'améliorations à la partie privative. « C'est comme si les acquéreurs achetaient un terrain, et payaient un extra pour y avoir une maison », expose Yves Joli-Coeur.



Cette situation incongrue passe inaperçue, jusqu'à ce que survienne un sinistre. Dès lors, plusieurs copropriétaires tombent des nues, ignorant être en situation irrégulière. Au contraire, ils se croyaient bien assurés avec une police personnelle, et ne s'imaginaient pas que leur maison était considérée, à tort, comme une amélioration à la partie privative. Pendant tout ce temps, le syndicat payait une prime dérisoire à même les charges communes (frais de condo) assumées par les copropriétaires. En pareil cas, lors d'un sinistre, les indemnités seraient insuffisantes pour reconstruire les unités d'habitation sinistrées. Qui plus est, une fois le pot aux roses découvert, la compagnie d'assurance concernée pourrait refuser de payer, tout en s'interrogeant sur la pertinence de renouveler le contrat.

RÉGIME INSPIRANT

Ce montage est en vigueur dans plusieurs copropriétés horizontales. Pire encore, certains syndicats l'adoptent, afin d'éviter de payer des primes d'assurance substantielles. Bien souvent, l'idée apparaît lorsqu'un sinistre survient. Au moment de verser les indemnités pour faire réparer les dommages, l'assureur s'aperçoit qu'il n'offrait pas la bonne couverture, et ce faisant, refuse de payer. Encore là, il pourrait ne pas renouveler le contrat d'assurance du syndicat. Advenant qu'un autre assureur reprenne le dossier, ce dernier proposerait le produit adéquat. L'ennui, c'est que la souscription comporterait une valeur de reconstruction décuplée, moyennant des primes et des franchises beaucoup plus élevées.

TROP CHER

Les copropriétaires concernés comprennent que cette assurance leur coûtera beaucoup plus

cher. Il s'en trouve donc pour réclamer une modification à la déclaration de copropriété, afin d'y statuer que les maisons de ville sont considérées comme des améliorations à la partie privative. Ce faisant, le syndicat se voit libéré d'en assumer la couverture. Certains copropriétaires prétendent que cette modification est « faisable », parce que soi-disant conforme à l'article 1073.

« Juridiquement parlant, cette couverture pour les améliorations apportées à la partie privative semble correcte, mais dans les faits, tout repose sur une tromperie. D'ailleurs, les assureurs sérieux et consciencieux ne s'engageront pas dans cette avenue », d'ajouter Yves Joli-Coeur. Vincent Gaudreau abonde dans le même sens : « À mon avis, ce modèle peut entraîner d'énormes problèmes en cas de perte importante, raison pour laquelle il ne tient pas la route et que les assureurs s'en tiennent loin. »

Quoi qu'il en soit, plusieurs infortunés copropriétaires subissent les conséquences d'un tel régime. À titre d'exemple, si leur maison brûle, mais que le syndicat n'a pas souscrit le bon produit d'assurance, elle pourrait ne jamais être reconstruite, ou à tout le moins, les délais pour ce faire risquent d'être longs. Si bien que la valeur de revente des unités voisines s'en verrait affectée.

RESPONSABILITÉ CIVILE

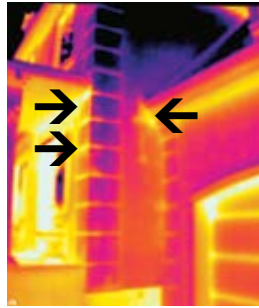
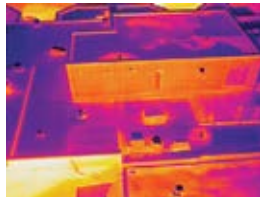
Autre situation fâcheuse découlant d'un régime d'assurance inapproprié : le risque, pour un copropriétaire, d'être tenu responsable des dommages causés à autrui lors d'un sinistre. Prenons l'exemple de celui qui met le feu chez lui. Malheureusement, les flammes détruisent quelques habitations voisines.

Une fois que les compagnies d'assurance auront indemnisé les propriétaires voisins sinistrés, elles réclameront ensuite les sommes versées au copropriétaire fautif. Or, si son assurance responsabilité civile est insuffisante pour couvrir les dommages, il pourrait se retrouver dans une précarité financière.

« En somme, l'assurance en copropriété horizontale doit être repensée, car les assureurs se font de plus en plus rares, et parmi ceux qui restent, la plupart (à l'exception de deux) refusent d'assurer les copropriétés horizontales. Il faut savoir qu'une assurance non conforme pourrait, le cas échéant, mettre en cause la responsabilité civile d'un syndicat et de ses administrateurs. Malheureusement, leur assurance ne couvrirait pas ce genre d'erreur », insiste Yves Joli-Coeur. Nous le disons depuis plusieurs années déjà, la copropriété divise est un concept résidentiel viable, à la condition qu'elle soit balisée par les lois qui l'encadrent. Sans cette structure essentielle à son maintien, la confiance du public pourrait s'éroder, ce qui contribuerait à ternir sa réputation. ▣

**IL REVIENT
AUX ADMINISTRATEURS,
ET NON AUX COPROPRIÉTAIRES
OU À L'ASSEMBLÉE
DES COPROPRIÉTAIRES,
D'ÉTABLIR LA COUVERTURE
D'ASSURANCE APPROPRIÉE
POUR UNE COPROPRIÉTÉ.
EN FAIT, LES ADMINISTRATEURS
EN ONT L'OBLIGATION ET
LE DEVOIR EXCLUSIFS.**

INSPECTION PAR THERMOGRAPHIE



THERMOGRAPHIE CONVENTIONNELLE ET PAR DRONE

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

SERVICES DE DRONE

Inspection de façade
Loi 122
Inspection de toiture



514 718-8440 - 819 323-8440

Thermographie de niveau III

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

www.thermodroneinspection.com



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

gda
QUÉBEC
MONTRÉAL

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



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

éco-peinture

Société québécoise de gestion écologique de la peinture

Nous récupérons
la peinture
partout au Québec

Points de dépôt
accessibles gratuitement
Bac de récupération
à votre établissement
Service de
collecte sur appel



COMMUNIQUEZ AVEC NOUS! | 819 840-6229
info@ecopeinture.ca | ecopeinture.ca



Rubrique
BÂTIMENT

Travaux et COVID-19

Pénurie de main-d'œuvre et délais prolongés

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La COVID-19 peut être une entrave à l'entretien et à la conservation d'une copropriété. Pourquoi?

Parce que les professionnels, les entrepreneurs et les fournisseurs de services se font plus rares et beaucoup moins disponibles. À ce constat s'ajoute une pénurie de main-d'œuvre observée dans l'industrie de la construction, dont la crise sanitaire liée au coronavirus (COVID-19) n'est pas la seule responsable.

« Au plus fort de la COVID-19, au printemps dernier, plusieurs usines ont été fermées pendant un certain temps. Par conséquent, des retards se sont

accumulés en amont de la chaîne, plus particulièrement au regard de la fourniture des matériaux. Cela a passablement nui aux professionnels et aux sous-traitants », fait savoir André Bourassa, architecte et membre du CA du RGCQ Montréal. Il en résulte des délais additionnels pour entamer plusieurs projets, que ce soit dans les domaines de la construction résidentielle, de la rénovation et des travaux de réfection.

PERSONNES-RESSOURCES

Dans ce contexte, disposer des bonnes ressources, au besoin, sera d'une grande utilité pour un syndicat de copropriétaires. Malheureusement, plusieurs d'entre eux n'ont pas cette chance, ce qui représente un handicap bien souvent. Et pour cause, puisqu'en raison du coronavirus, plusieurs professionnels et entrepreneurs ont tendance à prioriser une clientèle régulière. Outre un traitement prioritaire côté main-d'œuvre, la création d'un réseau de professionnels et d'entrepreneurs permet aussi des économies d'argent parfois substantielles, car à moyen et long terme, une copropriété peut miser sur des gens qui connaissent l'immeuble pris en charge, en matière d'historique d'entretien et de réparation.

Cela contribuera à éliminer un certain nombre d'heures facturables. Payer un entrepreneur moins cher peut être alléchant, mais à moyen et long terme, faire affaire avec des gens fiables et de confiance finira par être beaucoup plus payant.

Cela dit, l'indisponibilité de la main-d'œuvre n'est pas seulement attribuable au coronavirus. Outre une pénurie de travailleurs avérée dans l'industrie, cette raréfaction s'explique par un

autre phénomène : un désintérêt pour la copropriété exprimée par certains professionnels et entrepreneurs. Les raisons qui le justifient sont nombreuses. Certains déplorent la lenteur du processus décisionnel avant qu'un mandat soit octroyé. Ce délai peut s'accroître lorsqu'un conseil d'administration change de main. D'autres fustigent les « gérants d'estrader », qui s'immiscent dans leurs chantiers pour distribuer



Coronavirus ou pas, les travaux urgents à faire dans une copropriété ne peuvent attendre. Or, les administrateurs sont nombreux à ne pas disposer d'une main-d'œuvre disponible sur-le-champ. Ils demandent des soumissions à droite et à gauche, mais rares sont les entreprises capables de répondre à leur requête rapidement. Certains syndicats doivent même attendre un an avant qu'une infiltration d'eau puisse être jugulée. D'autres attendent des années avant de réagir. « Cela ne fera pas tomber une bâtisse à court terme, mais ne pas gérer ce problème à temps pourrait faire pourrir sa structure », prévient André Bourassa, architecte et membre du CA du RGCQ région de Montréal.

les directives. Ces irritants figurent parmi d'autres entendus dans le milieu de la construction. « La copropriété souffre d'une cote d'amour à la baisse. Des ajustements sont en cours pour renverser la tendance », note André Bourassa.

Qu'à cela ne tienne, il s'en trouve pour voir les choses autrement. C'est notamment le cas de Construction Argus, qui a développé une grande expertise en maçonnerie. « Il est vrai qu'il peut s'écouler un certain temps avant qu'un syndicat se décide à entreprendre des travaux. Mais nous comprenons cette réalité, et je dois dire que jusqu'à présent, notre

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

OBTENEZ

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

ET LA PAIX D'ESPRIT !

RD3C INC

514-554-3222
rd3c.com

spe
VALEUR ASSURABLE

1-800-227-5257
spevaleurassurable.com

expérience dans ce segment de marché résidentiel est plutôt bonne », nous dit Alexandra Marocchino, vice-présidente des opérations au sein de cette entreprise.

Il n'en demeure pas moins que tout comme d'autres joueurs dans l'industrie, Construction Argus a dû ralentir ses activités au plus fort de la première vague du coronavirus, ce qui lui a fait prendre un retard d'environ quatre à six semaines. Mais ce retard s'explique aussi par des surprises découvertes en cours de chantier. Une fois les murs d'un bâtiment ouverts, un maçon peut faire face à des imprévus qui prolongent son temps d'intervention.

ACCÈS AUX UNITÉS

Qu'arrive-t-il si des travaux urgents doivent être réalisés dans une partie privative, mais qu'un copropriétaire ou son locataire sont injoignables pour en donner l'accès. « Afin d'éviter quelque conflit que ce soit, il serait

préférable de créer un protocole, de sorte qu'en pareille situation, l'unité en question devienne accessible sans préavis », explique Gabriel Marcu, agent d'information à la ligne info-gestion du RGCQ et gestionnaire aux Jardins de Palerme, une copropriété située à Brossard. Ce protocole ne nécessite pas d'être voté en assemblée.

Sur la question des accès urgents aux unités privatives, l'article 1066 du *Code civil du Québec* stipule entre autres que : « Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. » Précisons qu'en cas d'urgence, aucun préavis n'est requis pour y intervenir.

COLLABORATION ET CONCESSIONS

Tout copropriétaire qui s'opposerait à des travaux urgents, même en raison de la COVID-19, pourrait se voir forcé de permettre un accès à son unité. Cela dit, la loi sur la copropriété n'a rien prévu pour gérer cette pandémie. Bien que les administrateurs doivent respecter les directives émises par la Santé publique, ils ont néanmoins des obligations légales à observer (en vertu du *Code civil du Québec*) au regard de l'entretien et de la conservation de l'immeuble.

On change le monde un syndicat à la fois

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

Condo Stratégis inc.

7735 Boul. Provencher,
Montréal (Québec) H1S 2S9
514. 508-6987 poste 302

samuel.grondin@condostrategis.ca

www.condostrategis.ca

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

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs
lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes
avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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



RUBRIQUE BÂTIMENT PÉNURIE DE MAIN-D'ŒUVRE ET DÉLAIS PROLONGÉS

Quoi qu'il en soit, une collaboration moyennant des concessions entre les parties concernées serait souhaitable. À titre d'exemple, il pourrait être décidé qu'une seule personne à la fois soit autorisée à entrer dans l'unité ciblée. Elle serait munie d'un masque. Si les travaux en question requièrent la présence de plus d'une personne, des mesures sanitaires strictes devraient être prises.

Quoi qu'on en dise, la COVID-19 a fait des dommages dans plusieurs copropriétés, par le fait d'une attente beaucoup plus longue, dans bien des cas, avant que des travaux puissent y être réalisés. Étant donné que nos démêlés avec ce virus ne sont pas terminés, il faudra prévoir plusieurs mois, voire quelques années avant que la situation revienne à la normale. □

NIVOEX

Expert en bâtiment et de la copropriété

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



Sans frais : 1-855-595-1265
nivoex.com

potel immobilier

Martin Potel, gestionnaire de copropriété
Téléphone : (514) 990-9078
Courriel : info@gestionnairedecopropriete.com
Territoire : Rive-sud de Montréal uniquement.



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

levesquenotaires.com

Michel Levesque
Notaire

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

mlevesque@notarius.net

sanbec

simplifie

Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467
www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



COMMENT SE PORTE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

Vous êtes moins de 50 unités?

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

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

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

Vous devez cotiser davantage vos copropriétaires pour vous conformer?

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

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

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

Réservez dès maintenant
514 703-6862
action@eurekacondo.com



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



Eurêka Condo Inc - © Tous droits réservés 2020

Toute l'équipe
vous souhaite
Un merveilleux temps des fêtes!



514 919-3324

WWW.IMMOBIMAX.CA

Règlements de gestion en copropriété

Jusqu'où s'étendent les pouvoirs du conseil d'administration?

La crise sanitaire qui sévit au Québec, et dans le monde entier, nous amène à nous demander jusqu'où s'étendent les pouvoirs d'un conseil d'administration en copropriété.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

La **COVID-19** oblige des ajustements fréquents sur le plan réglementaire, que les membres d'un CA doivent gérer au quotidien, afin d'encadrer certains comportements dans une copropriété. Mais aussi pour assurer la sécurité de ses occupants.

Dans la section du *Code civil du Québec* réservée aux personnes morales se trouve l'article 335, qui permet au CA l'adoption et la mise en vigueur de ce que l'on appelle des « Règlements de gestion, sauf à les faire ratifier par les membres à l'assemblée qui suit ». Or, plusieurs

juristes se demandent, depuis fort longtemps, quelle est la portée d'une telle disposition. Dans quelle mesure peut-elle être déployée? Est-ce qu'elle se limite à l'administration d'un syndicat, ou peut-elle s'étendre à l'immeuble?

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

« Les règles particulières à la copropriété divise ont préséance sur les règles générales des personnes morales », précise la notaire émérite

« Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à modifier le règlement de l'immeuble ou à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété. »

Christine Gagnon. Sur cette question, la déclaration de copropriété comprend notamment le règlement de l'immeuble, que les articles 1054 et 1084 du *Code civil du Québec* définissent.

Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes (incluant les parties communes à usage restreint). Il traite également des règles associées au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, par exemple en ce qui a trait aux réunions du conseil d'administration, au quorum, au remplacement des administrateurs, aux convocations aux assemblées de copropriétaires et aux assemblées comme telles.

RECOUVREMENT ET CONTRIBUTIONS

Le règlement de l'immeuble englobe, également, la procédure liée aux cotisations et aux recouvrements des contributions relatifs aux charges communes, à la composition du conseil d'administration, au mode de nomination, de remplacement et de rémunération des administrateurs et autres conditions qui se rattachent à leurs charges. Il faut savoir que la loi permet des modifications au règlement de l'immeuble visant un ajout, un changement ou l'abrogation d'une disposition.

Par conséquent, en copropriété divise, l'adoption d'un règlement de gestion (par une personne morale) a une portée très limitée. Ce qui explique pourquoi, jusqu'à ce jour, personne n'a réussi à le définir clairement. Une chose est sûre cependant : un syndicat ne pourrait pas, en vertu d'un règlement de gestion, imposer des règles relevant du règlement de l'immeuble.

INTÉRÊT COMMUN

Néanmoins, un syndicat de copropriétaires doit, par l'entremise du CA, voir à la gestion courante de l'immeuble et aux opérations d'intérêt commun. Lorsqu'une crise sanitaire met en cause la sécurité des occupants ou des visiteurs, les administrateurs peuvent instaurer des mesures pour faire respecter certaines directives imposées par les autorités publiques.

À titre d'exemple, un CA peut fermer la piscine dans son immeuble, si cette mesure est compatible avec celles prises par le gouvernement. Il pourrait aussi limiter l'accès à des salles communautaires, voire l'interdire. Cette décision serait d'autant plus justifiée, si l'état du bâtiment présente un risque pour la sécurité des occupants.



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

COSETTE & TOUCHETTE inc.
5170, rue de Verdun
Montréal (Québec) H4G 1N6
Tél. : 514 519-1573
info@cossettetouchette.com

AGRÉÉE
RGCC
FONDS DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com



G.A.P. Immeubles inc.

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



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



spe
VALEUR ASSURABLE

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

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC



PCG
CARMON
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

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

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

1350 RUE MAZURETTE,
BUREAU 207, MONTRÉAL, H4N 1H2
www.pcgcarmon.com

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

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

Appelez-moi !

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.

Agence en assurance de dommages

514 916-3148

1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com



Affiliée à :



La Capitale
Assurances générales

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

RUBRIQUE JURIDIQUE

RÈGLEMENTS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ



ORDURES ET STATIONNEMENTS

Par ailleurs, un CA peut donner des directives concernant la gestion des ordures et la libération du stationnement souterrain à des fins d'entretien annuel. Il pourrait aussi demander que tous les véhicules du stationnement extérieur soient déplacés, temporairement, pour en faciliter le déneigement.

En outre, réorganiser le rangement dans la salle des vélos cadrerait probablement dans un règlement de gestion. Tout autant que l'adoption de mesures lorsque des travaux sont réalisés dans l'immeuble, ou pour disposer les rebus aux endroits désignés.

« Les cas de figure précités relèvent d'une "microgestion". Ils doivent être dissociés des règles liées aux conditions de jouissance des parties privatives ou communes », d'ajouter Christine Gagnon. Autrement dit, un règlement de gestion ne peut modifier le règlement de l'immeuble. Et la prochaine assemblée de copropriétaires devra le ratifier. Question : est-ce que l'assemblée pourrait s'y opposer, et ainsi nuire à la bonne marche des affaires courantes d'une copropriété? Tout est possible.

UTILITÉ DU RÈGLEMENT DE GESTION

« Il n'en reste pas moins que la place du règlement de gestion (en copropriété divise) demeure incertaine », croit pour sa part l'avocat émérite Yves Papineau. À tout le moins, l'article 335 ne saurait être utilisé, sous aucun prétexte, afin d'outrepasser la compétence exclusive de l'assemblée des copropriétaires d'adopter des règles, lesquelles sont sous l'autorité du règlement de l'immeuble.

Adopter des règlements de gestion dans une copropriété est permis, en tant que mesures facilitatrices au regard des activités quotidiennes. Le conseil d'administration pourrait, par exemple, fermer une salle communautaire en raison de la crise sanitaire; limiter le nombre de personnes qui s'y trouvent pour des raisons de sécurité; imposer le port du masque et maintenir la sécurité dans l'immeuble. Toutefois, il ne pourrait pas adopter un règlement interdisant, en tout temps, l'accès aux invités d'un copropriétaire à la salle communautaire.

À titre d'exemple, le CA ne pourrait pas adopter un règlement obligeant les copropriétaires à payer leurs charges communes (frais de condo) par prélèvement bancaire. La procédure quant à la perception de ces charges relève du règlement de l'immeuble, et par extension de l'assemblée (article 1054 du *Code civil du Québec*). Il serait par ailleurs mal venu d'interdire l'accès à la piscine aux enfants (en soirée).

DROIT DE JOUISSANCE

En revanche, tout administrateur serait en droit d'imposer des directives pour assurer le bon fonctionnement de l'immeuble, sans pour autant enfreindre les conditions de jouissance propres aux parties communes et privatives.

En somme, les règlements de gestion demeurent un concept flou. Est-ce qu'ils sont vraiment nécessaires, étant donné les pouvoirs dévolus au conseil d'administration? On peut se poser la question. □

Le sens des valeurs.

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

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

groupecj.ca

855 633.6326

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



**Yves
Joli-Coeur**
Avocat émérite



**Michel
Paradis**
Associé



**Julie
Banville**
Associée



**Olivier
Tousignant**
Associé



**Marie-Lou
Ringuette**
Avocate

PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REMPACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com