

**PATRICK JUANÉDA**  
LA COPROPRIÉTÉ :  
UN ENJEU DE L'HEURE

**JEAN-PIERRE LANNOY**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉ :  
REPOUSSER LES LIMITES

**LA BANQUE**  
**ÉQUITABLE** PRÊTE  
AUX COPROPRIÉTÉS

**PLUS :** DISPOSITIFS ANTI-DÉGÂTS D'EAU  
VOTRE CHEMINÉE EST-ELLE CONFORME?



**GARANTIE  
DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE  
JEAN DION  
DÉMISSIONNE**

Hiver 2015 - 4,95 \$



JOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK

## Une plate-forme Web pour le RGCQ

Fort d'un portail entièrement repensé, le RGCQ mise désormais sur un outil ([rgcq.org](http://rgcq.org)) ultra performant qui rejoint un nombre accru d'internautes. Sa nouvelle mouture est beaucoup plus conviviale. En fait, elle saura convaincre ses usagers de la pertinence d'avoir fait maison nette. L'année 2015 apportera son lot de défis en copropriété au Québec, affirmons-nous, raison pour laquelle ce site Web propose plusieurs nouveautés.

Les membres du RGCQ n'en seront que mieux servis, notamment grâce à la mise en place de nombreuses fonctionnalités, dont un service d'intranet et de sites personnalisés pour copropriétés. Ceux-ci permettront une meilleure communication aux occupants d'un immeuble, plus particulièrement en ce qui a trait aux échanges de documents.

En tant que rédacteur du magazine *Condoliation*, je suis moi aussi appelé à surfer régulièrement sur le Web. Et pour cause, puisque outre ma contribution à ce magazine, je rédige les nouvelles d'actualité sur le portail [Condolegal.com](http://Condolegal.com). et que, depuis peu, j'ai commencé à administrer le compte Facebook ([facebook.com/condolegal.toutelacopropriete](https://facebook.com/condolegal.toutelacopropriete)) de ce site Web, qui traite du droit québécois de la copropriété dans un langage vulgarisé. En quelques semaines seulement, le nombre d'utilisateurs qui s'y rendent a augmenté considérablement.

On y trouve des nouvelles d'actualités qui peuvent être lues sur [Condolegal.com](http://Condolegal.com), sans compter des fiches pratiques traitant de questions légales diverses, grâce à des hyperliens mis en ligne sur ce compte Facebook. D'autres hyperliens conduisent vers des sites qui diffusent des vidéos traitant de copropriété. Et bien entendu, [Condolegal.com](http://Condolegal.com) sur Facebook interagit avec son allié naturel, soit le portail du RGCQ, qui fait la même chose en retour.

Je vous invite donc à consulter le compte Facebook de [Condolegal.com](http://Condolegal.com), ainsi que le portail du RGCQ. La plupart des usagers y trouveront leur compte, ne serait-ce qu'au regard du cadre législatif régissant la copropriété, qui n'est pas simple. Sa compréhension requiert des efforts et de la patience qui en valent néanmoins la peine. Je rappelle que la réussite de ces plates-formes est conditionnelle à votre participation. Et il faut se rappeler qu'en tout temps, le RGCQ veille aux intérêts de ses membres et non-membres, qui demeurent sa principale raison d'être.

Bonne lecture!

**François G. Cellier**

Rédacteur 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.

*CONDOLIAISON* est publié par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de cette revue doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans cette revue, il est entendu que *CONDOLIAISON* ne peut pas être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal, (Québec) H3A 3H3.

Responsable du développement : Laurent Emery

Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard

Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.

Infographie et effets visuels : Gabriel Riva

**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec**

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)

Courriel : [info@rgcq.org](mailto:info@rgcq.org)

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

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

- 03 **Éditorial**
- 04 **Entrevue avec Patrick Juanéda**  
La complexité transactionnelle d'un condo
- 07 **Marie-France Vachon**  
Une courtière immobilière avisée
- 09 **Copropriétés à la belge**
- 10 **Une « taxe déguisée » dans l'arrondissement du Sud-Ouest?**
- 11 **Baliser l'inspection préachat**
- 13 **Belgique**  
Une journée énergisante
- 16 **Garantie de construction résidentielle**  
Jean Dion tire sa révérence
- 20 **M<sup>e</sup> Ghislain Raymond**  
Vices cachés en copropriété
- 21 **Dispositifs anti-dégâts d'eau**  
Les assureurs en seront ravis
- 24 **ExpoHabitat de Montréal**
- 27 **RGCQ-Provincial**  
Calendrier des activités
- 28 **Colloque automnal 2014 du RGCQ**  
Une banque prête aux copropriétés
- 29 **RGCQ-Québec**  
Dix commandements pour 2015
- 30 **RGCQ-Outaouais**  
Genèse du droit québécois (2<sup>e</sup> partie)
- 31 **Standardisation des fonds de prévoyance**  
Un concept créé par le RGCQ
- 32 **Gestionnaires de copropriété**  
Remonter la barre
- 34 **Un plan de gestion d'actifs efficace**
- 36 **Attention aux cheminées non conformes**
- 39 **Minuter sa ventilation : une mauvaise idée**
- 43 **Capsule Investa**  
Savoir négocier une réclamation d'assurance
- 45 **Capsule Nautilus**  
Cinq résolutions pour garder la forme

## Le moment de vérité



Le présent numéro du magazine *Condoliation* consacre quelques pages aux transactions en copropriété. Janvier, février et mars précèdent la fièvre printanière pendant laquelle plusieurs consommateurs sont en mode recherche d'une propriété. Qu'il s'agisse de premiers ou de seconds acheteurs, voire d'acquéreurs plus aguerris, tous voudront trouver la perle rare qui leur procurera la paix et la tranquillité d'esprit. Ce qui est légitime.

Malheureusement, acheter un condo au Québec relève bien souvent de la profession de foi, car les consommateurs sont mal protégés. En pareil contexte, tout acheteur qui élude les vérifications diligentes de sa démarche se pénalise encore plus. En fait, il risque l'enlèvement sur un terrain hasardeux où tout peut basculer. Il est impensable d'imaginer qu'un consommateur puisse acheter un condo à l'aveugle. Ce scénario est pourtant fréquent, car les émotions ont souvent raison de la logique cartésienne.

Même si l'appartement convoité répond aux attentes en matière d'emplacement, de commodités et de convivialité, il faut être aux aguets. Est-ce que la copropriété ciblée est dotée d'un fonds de prévoyance suffisant? Sa gestion est-elle irréprochable? L'entretien du bâti est-il une priorité? L'immeuble sera-t-il assuré pour sa valeur à neuf en cas de sinistre? Y aura-t-il des cotisations spéciales réclamées éventuellement, afin de procéder à des travaux à la fois majeurs et nécessaires? Quel est l'état des impayés dans la copropriété? La bonne entente entre les copropriétaires est-elle au beau fixe? Toutes ces questions et bien d'autres doivent être posées avant de plonger.

De leur côté, les copropriétaires vendeurs doivent se demander s'ils ont tout dit à un acheteur. Dans la négative, ils pourraient faire l'objet d'une poursuite judiciaire, raison pour laquelle les intervenants impliqués dans une transaction devraient, impérativement, requérir les services d'un courtier immobilier. En temps normal, ce dernier saura naviguer dans une mer parfois houleuse, à la condition de maîtriser les complexités propres à la copropriété.

Afin d'aider les courtiers immobiliers à parfaire leur connaissance sur ce type d'habitation, la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), en collaboration avec le cabinet de Grandpré Joli-Coeur, dont je suis l'associé principal, leur propose une Formation Condo. Je suis également celui qui donne les cours qui y sont offerts. Dans l'article intitulé « Une déferlante appelée copropriété », écrit par notre journaliste François G. Cellier, le président de la FCIQ (Patrick Juanéda) est formel : « À ma connaissance, tous ceux qui ont suivi cette formation n'ont pas eu à le regretter, même les courtiers immobiliers chevronnés. La plupart ont réalisé qu'ils n'en savaient peut-être pas assez sur la copropriété », a-t-il affirmé.

Comme plusieurs consommateurs n'ont toujours pas développé les bons réflexes, en dépit du fait que le RGCQ tape sur le même clou depuis des années, à savoir celui de la saine gouvernance en copropriété, la réforme législative portant sur ce type d'habitation devrait frapper un grand coup. À tout le moins, elle permettra une meilleure protection aux acheteurs de condos. En Belgique, à titre d'exemple, la loi exige qu'un certain nombre d'informations leur soit divulgué, faute de quoi ils peuvent mettre fin à une offre d'achat. (Vous pourrez d'ailleurs lire un article sur le sujet dans ce numéro.) Imaginez si une telle loi était adoptée chez nous. Sur le plan de la gestion du patrimoine bâti, cela aurait comme effet d'obliger plusieurs syndicats de copropriétaires à se prendre en main. Et ce serait tant mieux!

L'objectif de cette réforme législative attendue sur la copropriété vise, ultimement, à valoriser ceux qui gèrent convenablement leur immeuble. Les syndicats de copropriétaires à la traîne n'auraient d'autres choix que de rattraper les autres, sinon leurs copropriétaires seraient en droit de demander des comptes. On créerait ainsi une saine compétition entre copropriétés, pour le plus grand bien des consommateurs qui, trop souvent, font les frais d'une incurie extrêmement dommageable pour la société tout entière.

Bonne lecture!

### Yves Joli-Coeur

Avocat émérite (Ad. E.)  
Secrétaire général du RGCQ



www.rgcq.org

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ALPHA RISK MANAGEMENT  
BÉLANGER - UPT  
BMO - BANQUE DE MONTRÉAL  
CENTRAUX GESTION IMMOBILIÈRE  
CONSULTANTS FACADES PLUS  
DEPOTIUM/CUBEIT  
EMC GESTION  
BANQUE ÉQUITABLE  
FABELTA  
GESTA CONSEILS INC.  
GESTION E.S.P.  
GESTION IMMOBILIÈRE GRIFFIN  
GROUPE PROVAL  
LE GROUPE VIGILANCE INC.  
LES CONSULTANTS INGENIUM INC.  
LK INDUSTRIE INC.  
RÉFECTION MAGMA  
SEPROLI INC.  
SERVICE D'ENTRETIEN PRO-PRET INC.  
SMD ÉLECTRIQUE  
SOLUTIONS GESTION JOANNETTE  
TBMAESTRO  
VERTICAL SOLUTIONS

## REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet. Le RGCQ tient tout particulièrement à remercier François G. Cellier, qui en est le rédacteur, ainsi que Hélène Joli-Coeur et Laurent Emery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.

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



# UNE DÉFERLANTE APPELÉE COPROPRIÉTÉ

Telle une déferlante qui s'impose dans le paysage immobilier résidentiel québécois, la copropriété ressemble à une énorme vague que personne ne peut arrêter.

**E**n voie de devenir le choix numéro un des consommateurs – une tendance qui s'observe presque partout dans la province –, cette formule d'habitation collective a radicalement transformé les pratiques propres au courtage immobilier, confirme la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ).

À l'instar d'un grand nombre d'Américains et d'Européens qui carburent à la copropriété, les Québécois apprivoisent, à leur tour, un phénomène dont l'ampleur n'a pas encore atteint sa pleine mesure. Seulement dans la région du grand Montréal, une transaction sur trois conduit à l'achat d'un condo. Normal, puisque la copropriété permet de devenir propriétaire à un moindre coût. Les acquéreurs passent d'un appartement locatif à la copropriété, contribuant ainsi à stimuler une économie florissante dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

## VICTIME DE SON SUCCÈS

Faut-il s'inquiéter d'une baisse des ventes de copropriétés depuis un certain temps, ainsi que des délais accrus pour les écouler? Non, répond Patrick Juanéda, président de la FCIQ et président du conseil d'administration de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM). « Comme dans n'importe quel segment de marché résidentiel, qui peut se contracter ou se rétracter, la copropriété est entrée dans une période de ralentissement. Il faut entre autres savoir que le nombre d'acheteurs a diminué. On en comptait environ 58 000 en 2008-2009, comparativement à quelque 50 000 actuellement », avance-t-il. Quant aux inscriptions, elles sont passées de 70 000 à 120 000.

Cela s'explique par deux facteurs : un inventaire de condos plus volumineux et le resserrement des règles hypothécaires.

« À proprement parler, la copropriété vient complexifier davantage les transactions immobilières, plus particulièrement en ce qui a trait à l'information qui doit être transmise aux consommateurs. Il faut savoir que la quantité de détails à vérifier est énorme. Les courtiers immobiliers apprenaient naguère les rudiments de la copropriété sur le tas, mais de nos jours, plusieurs formulaires ont été produits expressément pour ce type d'habitation », observe Patrick Juanéda. On parle notamment du DRCOP (*Demande de renseignements au syndicat de copropriétaires*), un formulaire qui s'intéresse entre autres à l'état du fonds de prévoyance d'une copropriété, ainsi qu'aux considérations propres à l'assurance du patrimoine bâti.

Et pour parfaire leurs connaissances légales portant sur la copropriété, ainsi que d'autres considérations techniques tout aussi pertinentes, les courtiers immobiliers peuvent désormais se prévaloir de la Formation Condo. Coïncidence s'il en est une, elle sera accréditée par le Programme de formation continue destiné aux courtiers immobiliers. Imposé par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), ce programme sera obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> mai 2015. La Formation Condo est donnée par Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCC. « À ma connaissance, tous ceux qui l'ont suivie n'ont pas eu à le regretter, même les courtiers immobiliers chevronnés. Tous ont réalisé qu'ils n'en savaient peut-être pas assez sur la copropriété », note Patrick Juanéda, qui est également

propriétaire de la maison de courtage Via Capitale Rive-Nord. La moitié des 120 courtiers immobiliers qui travaillent sous cette bannière se sont prévalus de cette formation.

## LA VALEUR D'UN COURTIER IMMOBILIER

À une époque où certains copropriétaires choisissent de vendre leur condo en solo, plusieurs observateurs remettent en question cette démarche, rappelant la valeur inestimable d'un courtier immobilier lors d'une transaction de ce genre. Membres de l'OACIQ, ils doivent observer un code d'éthique et d'autres règles afférentes. Ces courtiers sont non seulement tenus à la rigueur, à l'intégrité et à la transparence, mais ils disposent aussi d'une « énorme » banque de données. Celle-ci leur donne accès aux propriétés à vendre dans tout le Québec.

Une transaction immobilière n'est pas simple, comme le rappelle Yves Joli-Coeur, auteur d'un ouvrage intitulé *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*. Publié aux éditions Wilson & Lafleur, ce livre est un guide indispensable pour tout acheteur ou propriétaire vendeur en copropriété. À moins d'en connaître les multiples aspects et subtilités, mieux vaut confier ce type de transaction à un courtier immobilier, qui saura normalement prendre les choses en main. Mais s'il était reconnu qu'il a commis une faute dans l'exercice de ses fonctions, un consommateur pourrait tenter un recours contre lui. Les courtiers immobiliers sont couverts par une assurance responsabilité professionnelle. Cette protection se voit renforcée par le fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) dont

*Patrick Juanéda,  
président de la FCIQ  
et président du conseil  
d'administration  
de la Chambre immobilière  
du Grand Montréal (CIGM)*

dispose l'OACIQ, par exemple s'il fallait rembourser un consommateur victime de fraude.

« Pour tout dire, vendre seul sa propriété ne permet pas de réelles économies, comme certains l'imaginent. D'autant plus que le propriétaire vendeur qui ne trouve pas preneur dans des délais impartis finira, presque inmanquablement, par s'en remettre à un courtier immobilier afin d'accélérer le processus », affirme Patrick Juanéda, qui n'est guère étonné par ce réflexe légitime. Cela dit, acheter une propriété ne devrait pas se faire uniquement sur un coup de cœur. « Il faut d'emblée se demander si le condo acquis sera facile à revendre », de dire Patrick Juanéda.

**L'usurpation d'identité est un scénario que personne ne souhaite vivre. Toute propriété à vendre et inscrite dans une banque de données doit, au préalable, être passée au peigne fin. Il revient au courtier immobilier concerné de vérifier les titres d'une propriété à vendre, afin de s'assurer que celle-ci appartient bel et bien à la personne qui compte la mettre sur le marché.**



Plusieurs facteurs doivent être pris en compte pour le déterminer, par exemple la vue, le nombre de chambres à coucher et la luminosité intérieure d'un appartement. Il faut par ailleurs se méfier des promoteurs qui font miroiter des frais de condos trop bas. En pareille situation, les cotisations au fonds de prévoyance en subissent les contrecoups.

*En 1971, quelque 47 % des Montréalais étaient propriétaires d'une résidence. Ce pourcentage est passé à 61 % en 2011. Les experts attribuent cette hausse, en grande partie, à l'expansion de la copropriété au Québec depuis les 25 dernières années.*

« Il s'agit d'une erreur majeure qui va à l'encontre de mes principes », tonne Patrick Juanéda. Que dire d'une copropriété dont le fonds de prévoyance est insuffisant, voire inexistant? Cette grave déficience aura un impact majeur sur le prix de vente des appartements qu'elle abrite. Un courtier immobilier le mentionnera à un acheteur potentiel, devoir déontologique oblige.

#### LE GÉANT CENTRIS

« Pour aider les consommateurs ainsi que les courtiers immobiliers en matière de transactions, la base de données Centris représente un outil par excellence. En fait, il s'agit de la plus importante du genre au Québec », confirme Patrick Juanéda. Mis en ligne en 2006, ce portail contient plus de 100 000 propriétés à vendre, sans compter des hyperliens qui conduisent vers d'autres adresses Web pertinentes. Un courtier immobilier peut, à titre personnel, y inscrire de nouveaux condos ou maisons disponibles. Il ne lui faudra qu'environ 30 minutes pour le faire. Les propriétés nouvellement mises en ligne se retrouveront sur le portail de Centris et, par le fait même, basculeront en mode intra-agence. Cela signifie que tous les courtiers immobiliers québécois en seront avisés, grâce à un système d'alerte qu'ils se seront eux-mêmes créé.

La copropriété est une véritable bête à apprivoiser. Elle implique des défis supplémentaires auxquels doivent faire face les courtiers immobiliers. À une époque où ce type d'habitation représente l'avenir du marché résidentiel, il faudra s'assurer qu'elle répond aux attentes que s'en font les consommateurs, seule façon de maintenir intacte la réputation de ce formidable concept d'habitation collective. ■

**En ce qui a trait au marché de la revente, la copropriété représente aujourd'hui tout près d'une transaction sur deux dans l'île de Montréal.**

- Dans le marché du neuf, la copropriété accapare plus de la moitié des mises en chantier du grand Montréal, et ce, depuis 2011.
- La revente de condos est à l'avantage des acheteurs depuis le début de l'année 2013.
- Le nombre de condos neufs achevés et inoccupés se chiffrait à 2 640 en septembre 2014, ce qui représente une hausse de 40 % depuis un an. L'année 2006 en avait dénombré 3 500.
- En novembre 2014, le prix médian des copropriétés avait gagné 2 % dans la région métropolitaine de Montréal, pour s'établir à 230 000 \$.

Source : FCIQ



**ST-PIERRE & ASSOCIÉS**  
SCIENCE DU BÂTIMENT

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !**

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

**UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**  
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



## FORMATION CONDO POUR COURTIER IMMOBILIERS

# UNE VALEUR INESTIMABLE



Marie-France Vachon a suivi la première Formation Condo pour courtiers immobiliers en 2011, date de sa mise en place par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), en collaboration avec le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur. Elle a fait partie d'un groupe témoin à l'époque. Aux dires de la principale intéressée, les cours qui sont donnés dans le cadre de cette formation sont extrêmement pertinents.

« J'en savais déjà un bout sur la copropriété quand je m'y suis inscrite, moi qui cumulais plus de 20 ans d'expérience au compteur comme courtier immobilier. J'ai néanmoins appris une foule de choses, notamment comment faire la distinction entre une déclaration de copropriété verticale et une autre horizontale », de dire Marie-France Vachon. En gros, il fallait comprendre qu'une copropriété par phases comporte ces deux types de déclaration. La première est propre à chacun des immeubles, tandis que la seconde englobe toutes les phases, question d'administrer leurs biens communs, par exemple un stationnement souterrain ou extérieur ainsi qu'une piscine.

### BIEN INFORMER LA CLIENTÈLE

Les consommateurs qui s'engagent dans une promesse d'achat doivent lire les deux déclarations, afin d'en comprendre les enjeux. « C'est notamment ce que je précise aux acquéreurs potentiels », mentionne Marie-France Vachon. L'étude d'une déclaration de copropriété est d'ailleurs la première chose qui est apprise pendant cette formation. Elle comprend trois sections, dont le règlement d'immeuble,

au sein duquel il peut notamment être précisé que les animaux sont interdits dans une copropriété. Tout acheteur a intérêt à le savoir.

Marie-France Vachon a également été éveillée à d'autres réalités pendant cette formation, dont celles propres à l'assurance personnelle d'un copropriétaire. Ce dernier doit être couvert pour sa responsabilité civile, ses biens et meubles, mais aussi les améliorations qu'il a apportées à ses parties privatives. Il peut s'agir, par exemple, de travaux réalisés dans une cuisine ou une salle de bain avec des matériaux plus luxueux. Il faut savoir que si ces améliorations ne sont pas déclarées à un assureur, en cas de sinistre, ce dernier ne couvrira que ce qui était prévu à l'origine par le constructeur.

L'une des richesses de cette formation réside dans son contenu varié, ce qui permet aux courtiers qui s'en prévalent d'acquérir des connaissances accrues en copropriété. « Cela comporte des avantages certains, notamment lorsqu'un consommateur veut nous mettre au défi. Il faut savoir que les acheteurs d'aujourd'hui sont beaucoup mieux informés, grâce à l'Internet. Mais ce qu'ils apprennent peut parfois se révéler plus ou moins vrai. En d'autres termes, à nous de faire la preuve que l'on en sait plus qu'eux, ce qui fera une excellente impression », conclut Marie-France Vachon. ■

**Services Immobiliers Bond**

1100 Crémazie Est, Suite 210, Montreal, Québec H2P 2X2  
Tél.: 514 667-5007 • Fax 514 750-7455  
[www.sibond.ca](http://www.sibond.ca)

**G.A.P.I.**

**Georges Fallah,**  
*Architecte*  
Expert en Enveloppe du  
Bâtiment

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

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

# Pour bien comprendre les particularités de la copropriété

Faites affaire avec un  
courtier immobilier

**centris.ca**

# BOILY LTÉE

514 388-4228

[www.lavage-de-vitre.com](http://www.lavage-de-vitre.com)

## Lavage de vitres en hauteur Copropriété

### Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)

### Traitement contre les araignées et autre insectes

- Très haute efficacité • Biologique
- Peut également éliminer les insectes qui ravagent vos fleurs ou vos plantes décoratives
- Copropriété, commercial, industriel, résidentiel.

### Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



**BOILY, PROPRIÉTÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU**

# BOILY LTÉE

## Nettoyage de tapis

[www.nettoyage-de-tapis.ca](http://www.nettoyage-de-tapis.ca)

### Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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



**ESTIMATION GRATUITE**  
**514 388-4228**

*Au plaisir de vous servir!*



85 Boulevard Crémazie Ouest | Montréal, Québec H2N 1L3  
Tél. : 514 388-4228 | Fax : 514 908-2924



## Note d'information remise aux acheteurs

# COUP D'ŒIL SUR L'APPROCHE BELGE

La copropriété québécoise comporte plusieurs lacunes qu'il faudra corriger, dont la note d'information manquante qui doit pourtant être remise aux acheteurs de condos, si celui qui est convoité se trouve dans un immeuble comportant dix appartements et plus. Le RGCCQ en a fait l'une de ses priorités dans un mémoire soumis, en 2010, au ministère de la Justice du Québec.

Mais dans les faits, « cette obligation est trop souvent ignorée par les promoteurs, qui omettent ou négligent de s'y conformer, en tout ou en partie, sans que cela entraîne la moindre conséquence », précise le mémoire. Il en va de même lorsqu'il s'agit d'une copropriété existante, pour laquelle un acquéreur potentiel peinera à obtenir des informations cruciales. Celles-ci lui permettraient pourtant de faire un choix éclairé. Malheureusement, à l'exception des informations concernant les impayés du copropriétaire vendeur à son syndicat de copropriétaires, ce dernier n'a aucune obligation (au sens de la loi) de transmettre quoi que ce soit d'autre à un éventuel acheteur.

### UN DEVOIR D'INFORMATION

Certains pays européens ont beaucoup plus de vécu que nous en copropriété. C'est le cas en Belgique, où la loi stipule des obligations d'information renforcées à être transmises aux éventuels acheteurs. La réforme législative sur la copropriété québécoise, qui est attendue depuis un moment déjà, pourrait imposer de telles mesures, de sorte que la culture changerait radicalement à cet égard.

« La loi sur la copropriété du 30 juin 1994, en Belgique, connue comme étant la loi relative aux appartements, a été modifiée par la loi du 2 juin 2010 qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010. Elle a introduit des modifications importantes concernant la vente des biens immobiliers en copropriété. En fait, au moment d'acheter un condo, l'acquéreur devra être complètement informé sur ses rapports futurs avec

les autres copropriétaires », nous dit Corinne Mostin, avocate belge en droit de la copropriété.

En ce qui a trait à la vente d'un lot, l'obligation d'information est incontournable, autrement cela pourra entraîner des conséquences sur la transaction elle-même. « L'acquéreur pourrait dès lors tenter de se dégager du contrat en prétendant qu'il est nul ou qu'il y a un vice de consentement », précise Corinne Mostin. Si bien qu'avant la signature de la convention ou de l'offre/promesse d'achat, plusieurs éléments d'information et documents seront requis.

### UNE LISTE EXHAUSTIVE

Les consommateurs belges intéressés à un appartement en copropriété existant devront, impérativement, savoir quels sont les montants d'argent actuel déposés au fonds de roulement et au fonds de réserve (fonds de prévoyance); le montant des arriérés dus par le copropriétaire vendeur, le cas échéant; la situation au regard des appels de charges destinés au fonds de réserve qui ont été votés en assemblée générale, et ce, avant la date certaine du transfert de la propriété.

Seront aussi exigés le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il y a lieu; les procès-verbaux des assemblées ordinaires et extraordinaires des trois dernières années; les décomptes périodiques des charges des deux dernières années, ainsi qu'une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires (syndicat). Le syndic de copropriété doit communiquer ces informations sur demande. Il aura 15 jours pour les remettre aux personnes qui les lui auront demandées.

### LE NOTAIRE : UN RÔLE ÉLARGI

« En Belgique, le notaire qui doit officialiser une vente est chargé d'interroger le syndic (gestionnaire de copropriété), préalablement à la passation de l'acte, uniquement sur l'état des charges extraordinaires de la copropriété. Ces renseignements recourent ceux



*Corinne Mostin, avocate*

qui auront déjà été sollicités avant la signature du compromis, tout en étant actualisés », de souligner Corinne Mostin. Précisons que le compromis est un acte de vente qui n'a pas encore été authentifié par un notaire.

Parmi les recommandations comprises dans son mémoire, le RGCCQ est justement d'avis que, dans le cadre d'une transaction, les notaires québécois devraient en faire plus. Ces derniers « reçoivent les actes de vente. En tant qu'officiers publics, ils devraient être davantage impliqués dans la transmission d'information ». Ces mêmes notaires agissent comme « régulateurs » de la transaction. L'idéal serait qu'ils procèdent à un véritable audit, c'est-à-dire à une vérification de tous les aspects juridiques de la copropriété ciblée, préalablement à la signature. Cet audit leur permettrait de « signaler tout problème à un acheteur, voire d'émettre des mises en garde, au besoin », souligne le mémoire.

Ce rôle élargi du notaire consisterait, notamment, à s'enquérir des états financiers d'une copropriété. Or, cette tâche échoit aux notaires belges, qui doivent notamment « informer un acquéreur sur l'état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires, à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété », nous rappelle Corinne Mostin. En somme, la Belgique a appris de ses erreurs en copropriété, tout comme la France d'ailleurs. Il reste à voir si le Québec empruntera la même voie que nos collègues européens, ce qui contribuerait à améliorer un cadre législatif qui doit être dépolé par toute urgence. ■

## Taxe sur les conversions d'immeubles en copropriété

# UNE MESURE IMPRODUCTIVE

Par **Émery Brunet**, notaire au cabinet de Grandpré Joli-Coeur

Le Sud-Ouest a récemment suivi l'exemple d'autres arrondissements montréalais où, depuis un certain temps, les conversions d'immeubles en copropriété sont soumises à une « cession aux fins d'établissement, de maintien de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels ». Cette contribution en argent imposée en a fait sursauter plusieurs. Et pour cause, puisqu'elle représente 10 % de la valeur du terrain où se trouve le bâtiment qui fait l'objet d'une demande de permis de lotissement.

Les élus pourront ainsi maintenir l'offre en logements locatifs, dit-on, pour permettre aux citoyens moins bien nantis de continuer à se loger décentement. À mon sens, cette intention noble recèle un caractère improductif, car, au final, les arrondissements qui ont adopté ce règlement s'en verront pénalisés.

La décision constitue un frein à la rénovation d'immeubles qui ont vieilli et, par extension, à un maintien de la vigueur économique engendrée par ces travaux. Il faut savoir que le parc immobilier résidentiel de Montréal a pris de l'âge. Plusieurs bâtiments présentent diverses lacunes en raison d'un déficit d'entretien.

Leurs propriétaires peinent à en assurer la conservation, car même si des travaux de réfection majeurs étaient entrepris, ils ne pourraient ajuster le prix des loyers en conséquence. En revanche, la conversion de ces immeubles en copropriété permettrait une remise à niveau essentielle. À défaut de le faire, un certain nombre d'entre eux pourraient devenir insalubres.

Concrètement, le règlement se traduira par des scénarios que personne ne souhaite vivre, à savoir des propriétaires de duplex, triplex, quadruplex et cinquplex qui ne pourront pas absorber cette « taxe déguisée ». Une telle entrave à la conversion d'immeubles pénalisera, entre autres, les familles qui auraient aimé vivre en mode intergénérationnel, les amis qui désirent se regrouper ainsi que les personnes qui sont copropriétaires en indivision. Pour tout dire, la mesure empêchera plusieurs personnes d'accéder à la propriété. De leur côté, les promoteurs n'auront aucune difficulté à assumer cette dépense qui, de toute façon, sera refilée aux consommateurs dans le prix d'achat des propriétés qu'ils vendront.



### COMPENSATIONS AUX LOCATAIRES

Le discours qui vise la protection du parc immobilier locatif ne tient pas toujours la route. Il faut savoir que dans un contexte où la copropriété bouscule le paysage urbain québécois, les locataires qui se voient évincés du logement qu'ils occupent reçoivent, la plupart du temps, une compensation financière non négligeable. Les sommes obtenues, qui peuvent atteindre 10 000 \$, 20 000 \$, voire 30 000 \$, pourraient leur permettre de devenir propriétaires.

Quoi qu'il en soit, Montréal s'estime légitimée d'adopter ce règlement, en vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Or, la question qui se pose est la suivante : la Ville peut-elle aller aussi loin? Rien n'est moins sûr. En fait, certains pourraient prétendre que l'esprit de la Loi n'est pas respecté. Il faut comprendre qu'en temps normal, la Loi impose une contribution qui peut prendre deux formes : soit la cession du segment de terrain à être loti, équivalant à 10 % de sa superficie, soit une contribution en argent correspondant à ce même pourcentage (10 %), multiplié par la valeur du terrain. La Ville a le pouvoir discrétionnaire de choisir entre la première ou la deuxième option. En fait, elle met en place, pour ses arrondissements, des règlements non conformes à la Loi. À la lumière de cette logique législative, ce règlement paraît contestable.

Je suis également d'avis que ce règlement a été adapté aux nouvelles réalités des villes et arrondissements, qui cherchent d'autres sources de revenus pour combler des manques à gagner. Le problème c'est qu'encre une fois, la facture est refilée aux citoyens. Pire encore, cette taxe représente un obstacle à la rénovation d'immeubles, une activité pourtant indispensable au maintien et à la conservation du parc immobilier montréalais. ■

# SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

## LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE  
<http://www.sequoias.ca>

244 rue St-Jacques, bureau 40, Montréal H2Y 1L9  
Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688  
[info@sequoias.ca](mailto:info@sequoias.ca)

# GARE À L'AMATEURISME

L'inspection préachat ne saurait être confiée aux amateurs, ou à ceux qui le font en dilettante. Il s'agit d'une opération clé qui précède l'acquisition d'un condo. Pourtant, certains acheteurs se retrouvent en difficulté après une transaction, par le fait d'inspecteurs inaptes à faire le travail dans les règles de l'art. Engagée depuis 2000 dans ce dossier chaud, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) persiste et signe : il faut un meilleur encadrement de la pratique.

Preuve qu'un acquéreur peut se retrouver entre les mains de n'importe qui, un test réalisé en 2000 par l'ACQC et le magazine *Protégez-vous* en dit long sur cette réalité qui, 15 ans plus tard, n'a pratiquement pas changé d'un iota, de dire l'ACQC. Une douzaine d'inspecteurs y avaient examiné une maison-témoin à tour de rôle. Les résultats ont révélé que « la qualité et l'étendue des rapports variaient énormément d'un inspecteur à un autre ». En fait, aucun d'eux n'avait effectué le travail correctement.

## UNE EXPERTISE DOUTEUSE

« Le marché est actuellement encombré par des personnes mal préparées et sans formation adéquate », affirmait Charles Tanguay, président de l'ACQC en 2000. L'amateurisme peut aller loin dans ce domaine, comme le constate pour sa part Guy Giasson, agent de communications à l'ACQC : « on a déjà vu des rapports d'inspection écrits à la main. À l'heure actuelle, tous ceux qui le veulent peuvent devenir inspecteur en bâtiments », affirme-t-il.

Cela dit, il ne faudrait pas mettre tout le monde dans le même sac. Un certain nombre d'inspecteurs préachat ont les compétences requises pour exercer leur métier. Néanmoins, il n'existe toujours pas de « balises claires » quant aux prestations qu'ils doivent livrer, s'étonne l'ACQC. Pourtant, leurs responsabilités sont énormes, puisqu'ils doivent visiter un bâtiment, commenter l'état de ses composantes et dresser une

liste des déficiences recensées. Les défauts observés pourraient faire diminuer substantiellement la valeur dudit bâtiment.

## IMPUTABLES

« Les tribunaux reconnaissent l'importance du travail des inspecteurs préachat, qui sont de plus en plus redevables lorsque poursuivis pour possibles manquements à leurs devoirs », affirme l'ACQC. Mais dans le meilleur des mondes, les consommateurs ne devraient pas en arriver là. Pour cette raison, il est réellement temps de mettre fin à la récréation en matière d'inspection préachat, pense l'ACQC, et de mettre en place un encadrement réglementaire ou législatif digne de ce nom. Ce métier exige une formation adéquate dans le domaine du bâtiment, ce qui implique des compétences théoriques et pratiques spécifiques. Un tel virage permettrait une meilleure protection du public, qui serait beaucoup moins exposé au laxisme et à l'incompétence. ■



Afin d'aider à prévenir les mauvaises expériences en matière d'achat de maisons et de condos, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) recommande la lecture de trois documents : *Le guide d'inspection préachat*, *Le contrat type* et *La déclaration du propriétaire vendeur*. Les consommateurs peuvent se les procurer à l'ACQC, en communiquant avec Guy Giasson au 514 384-2013, poste 26, ou en consultant le portail [acqc.ca](http://acqc.ca).



SMD | ÉLECTRIQUE Inc.

*Pour la qualité et un service de pointe!*

- Spécialiste de l'entretien électrique
- Gestion électrique de bâtiment
- Rénovation et construction
- Résidentiel, commercial, industriel
- Service d'urgence et après sinistre

**Service 24h - 7 jours sur 7**



RBQ 5677-9598-01

Tél.: 450 937-8800  
 Fax : 450 628-7098  
[info@smdelectrique.com](mailto:info@smdelectrique.com)  
[www.smdelectrique.com](http://www.smdelectrique.com)

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) prévient qu'avant d'acheter un condo existant, un acheteur ne devrait pas faire inspecter uniquement l'état de l'appartement convoité, mais aussi les parties communes de l'immeuble où il se trouve.



ASSURANCE DE SYNDICAT  
DE COPROPRIÉTÉ



## Nous sommes les experts en matière d'assurance de copropriété.

Profitez des meilleures protections  
et de nos conseils avisés.

Contactez-nous !

1 855 526-5241

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



Certaines conditions s'appliquent.



Dale Parizeau  
Morris Mackenzie

Cabinet de services financiers

# L'ÉNERGIE À PRIX D'OR

Impliqué sur tous les fronts dans le domaine de la copropriété belge, Jean-Pierre Lannoy ne cesse d'innover.

Après avoir créé Village Copropriété en 2013, il a remis ça en 2014 avec l'événement appelé *Journée Énergie Bâtiments collectifs*. Présentée le 7 novembre à Bruxelles par le Centre d'Étude et de Formations Immobilières (CEFIM), dont Jean-Pierre Lannoy est le président du Comité Scientifique, cette journée portait sur la réduction des coûts énergétiques pour la copropriété belge. Une trentaine de syndicats qui travaillent en Belgique, l'équivalent des gestionnaires de copropriété chez nous, ont participé à cet événement.

Avec son verbe habituel et une grande facilité à captiver l'auditoire auquel il s'adresse, Jean-Pierre Lannoy a fait le lien entre les différents conférenciers invités. Lui-même syndic de copropriété belge, il connaît très bien la réalité propre à cette formule d'habitation dans ce pays. Engagé sur la voie qui préconise son amélioration constante, l'homme, qui s'est bâti une réputation crédible parmi les acteurs européens de la copropriété, est en mode solutions et s'en remet au pragmatisme pour les appliquer.

## DEUX RÉALITÉS OPPOSÉES

Nation qui est synonyme d'abondance et où la privation n'est pas une préoccupation quotidienne, le Québec est à des années-lumière de l'Europe en matière d'économie d'énergie. Même si les tarifs d'hydro-électricité ne cessent d'augmenter chez nous, ils demeurent encore dérisoires en comparaison d'autres régions du monde. Pour tout dire, les Québécois ne ressentent pas encore l'urgence d'abaisser le montant de leur facture énergétique, alors que le scénario est tout autre en Europe, dont la Belgique, où entre 50 % et 60 % des charges communes en copropriété sont investies dans l'approvisionnement en énergie.

Tributaires du nucléaire pour se chauffer et s'éclairer, les copropriétaires belges doivent réfléchir à des



solutions pour alléger leur fardeau financier. À cet égard, Planète Copropriété, dont Jean-Pierre Lannoy est l'un des administrateurs, propose diverses avenues pour alléger la lourdeur des charges en raison de coûts énergétiques exorbitants. Cette association a été mise sur pied en décembre 2009, à Paris, afin d'organiser le colloque européen *La copropriété et le Développement Durable en Europe*. Sa principale mission consiste à réunir les différents acteurs de la copropriété sur ce continent, qu'il s'agisse entre autres des gestionnaires, des copropriétaires et des architectes, pour créer une synergie et l'afflux d'idées profitables pour tous.

## VIEUX ET MAL ISOLÉS

« Quelque 70 % des bâtiments en copropriété belges datent d'avant les années 1970. Ils souffrent d'énormes carences en termes d'isolation et d'efficacité énergétique. Ceux qui pourraient être rénovés se butent, dans plusieurs cas, au respect patrimonial des immeubles d'une autre époque », raconte Jean-Pierre Lannoy. La déficience énergétique des bâtiments en copropriété est aussi criante en France, où le Grenelle Environnement est sur toutes les tribunes, à savoir l'application de solutions énergétiques durables dans plusieurs sphères d'activité.

Pour pallier la problématique endémique des immeubles mal isolés, Planète Copropriété a imaginé la construction d'étages supplémentaires sur des bâtiments en copropriété, afin d'y aménager des appartements qui seront ensuite vendus. L'argent obtenu servira à financer d'importantes rénovations. Les syndicats de copropriétaires concernés pourront, dès lors, bonifier considérablement les performances énergétiques de l'édifice dans lequel ils vivent.

Mais pour pouvoir réaliser ces travaux plus facilement, compte tenu d'un taux d'absentéisme élevé lors d'assemblées générales de copropriétaires, il est question d'une possible réduction des majorités requises lors d'un vote en assemblée. Environ 60 % à 70 % des copropriétaires d'un immeuble sont présents lors d'assemblées en Belgique.

## Le Grenelle Environnement vise une réduction de la consommation énergétique des immeubles de 38 %.

La France espère ainsi (à compter de 2020) réduire de 50 % ses émissions de gaz à effet de serre (GES).

« Si la majorité simple était abaissée à 30 % des voix, cela voudrait dire que des décisions importantes seraient prises par le tiers des copropriétaires, ce qui n'aurait aucun sens », pense Jean-Pierre Lannoy, qui se montre réticent à l'idée d'abaisser les majorités requises, arguant que cette option n'est pas la panacée.

#### BONIFIER L'INFORMATION AUX ACHETEURS

Jean-Pierre Lannoy a, pour sa part, discours sur la relation entre les courtiers immobiliers et les syndicats de copropriété en matière d'efficacité énergétique. Il faut que les acheteurs soient informés du niveau de performance énergétique propre à un immeuble, un volet bien souvent négligé. « Nous voudrions que la quantité d'informations transmises à un promettant-acheteur soit bonifiée, afin d'y ajouter ces données extrêmement importantes », croit Jean-Pierre Lannoy. Il faut savoir qu'en Belgique, la loi oblige les syndicats de copropriété à fournir un certain nombre

## Planète Copropriété était représentée par deux de ses administrateurs, soit l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, ainsi que Laurent Demas, fondateur de VertDurable.com, un cabinet-conseil en financement de la rénovation des copropriétés.

de renseignements aux consommateurs, sans quoi ces derniers pourraient être tentés de se dégager d'un contrat, prétendant qu'il est nul ou qu'il y a un vice de consentement.

Les experts québécois de la copropriété s'attendent, lorsque la réforme législative portant sur ce type d'habitation deviendra une réalité, à ce que l'État mette notamment l'accent sur les notes d'information qui doivent être transmises aux consommateurs. Actuellement, seuls les promettant-acheteurs y ont droit, à la condition qu'ils acquièrent dans une copro-

priété comptant au moins dix condos. Mais dans les faits, « cette obligation demeure bien souvent ignorée par les promoteurs, qui omettent ou négligent de s'y conformer, sans que cela entraîne la moindre conséquence », affirme un mémoire produit en 2010 par le RGCQ. Ce document a été remis au ministère de la Justice du Québec. Cette réforme législative est un passage obligé, car le *Code civil du Québec* qui régit la copropriété n'a pratiquement pas été révisé depuis 1994. Au rythme où vont les choses, cela pourrait se produire avant longtemps. ■

## Vos défis, nos stratégies!

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

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

#### Nous vous seconderons dans la:

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

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



**Valéry Couture**  
Gestionnaire de copropriétés

**Pierre Crevier, B.Gest., Adm.A.**  
Gestionnaire de copropriétés

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





## SOYEZ CONFORME AU CODE DE SÉCURITÉ



### RÉFECTION DE BÉTON

Réfection Magma est le partenaire idéal pour les gestionnaires de bâtiments multi-habitations. Nous effectuons les travaux nécessaires pour faire de votre bâtiment un endroit sécuritaire et conforme au chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Assurez ainsi la pérennité de vos stationnements, façades et balcons.

#### SERVICES OFFERTS:

- Démolition / reconstruction de stationnements, de balcons et d'enveloppe de bâtiment
- Membranes de stationnements
- Démolition robotisée (BROKK)
- Services clé en main
- Injection d'uréthane et d'époxy



T 450 664.4989 F 450 664.0885  
1500, rue Marcel-Benoit, Laval (Québec) H7C 0A9  
[groupemagma.ca](http://groupemagma.ca)  
RBQ 8307-9459-24





G C R

GARANTIE  
DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE

# JEAN DION TIRE SA RÉVÉRENCE

# Coup de théâtre à la Garantie de construction résidentielle (GCR) : Jean Dion a remis sa démission du conseil d'administration le 9 décembre dernier. L'homme y représentait l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC). Il retournera donc vaquer à ses occupations comme secrétaire général de cet organisme, mais n'a pas l'intention d'en rester là.

Le départ de Jean Dion se résume non seulement à des questions de valeurs et de principes, il est également le fruit d'une inquiétude fondamentale : la GCR semble vouloir reproduire des erreurs commises par ses prédécesseurs, ce qui, aux yeux de l'ACQC, affaiblirait son mandat visant une meilleure protection des consommateurs face aux entrepreneurs. Ce nouveau plan de garantie obligatoire a remplacé les anciens appelés Qualité Habitation (QH), Abritat et Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec), tous trois placés sous administration provisoire par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

L'objet de la GCR consistera, essentiellement, à intervenir auprès d'acheteurs de maisons et de condos qui procéderont à une réclamation, en raison d'une problématique de construction qui affecterait la propriété qu'ils ont achetée. Elle devra néanmoins faire mieux à ce chapitre, question de se distinguer des ex-administrateurs de plans de garantie, qui ont acquis la réputation d'être parfois lents à réagir. « Le nouveau Règlement obligera le respect des délais impartis lors d'une réclamation », rapporte Jean Dion.

Mise sur pied en février 2014, à l'initiative d'Agnès Maltais, ex-ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, la GCR a également comme but d'éliminer les « apparences de conflits d'intérêts » –, étant donné que les anciens plans de garantie étaient des créatures d'associations d'entrepreneurs –, et de mieux protéger les consommateurs en cas de litige avec eux.

## DÉMARRAGE LABORIEUX

Une mésentente sur plusieurs fronts a contraint Jean Dion à claquer la porte. L'un des motifs justifiant ce départ touche les contrats préliminaires. Ces documents représentent la genèse d'une vente résidentielle, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un condo. Signés par des promettant-acquéreurs qui désirent acheter une propriété sur plan ou construite, ils sont conçus par et pour des associations d'entrepreneurs, ce qui ne laisse que peu de place aux intérêts des consommateurs. « Pour cette raison, la GCR devrait se faire un devoir moral de créer un nouveau modèle de contrat préliminaire, afin d'éliminer les injustices et iniquités », estime Jean Dion.

« Ces contrats sont à sens unique la plupart du temps », résume pour sa part Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, l'un des organismes sans but lucratif (OSBL) qui siège au CA de la GCR, en compagnie de l'ACQC et de la CAVP (Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite). Ils représentent les intérêts des acheteurs de propriétés dans le domaine résidentiel.

Quand un contrat préliminaire tourne mal, ces derniers en font bien souvent les frais. À titre d'exemple, la protection des acomptes peut atteindre un maximum de 39 000 \$. Si celui versé par un acquéreur est de 50 000 \$, et qu'un promoteur déclare faillite avant d'avoir construit l'immeuble promis, la perte sèche sera de 11 000 \$.

Il faut comprendre que les plans de garantie ont leur limite. Il arrive, en outre, que les superficies initiales s'évaporent comme une flaque d'eau. Encore là, l'acheteur se retrouve à la merci du promoteur quand cela se produit, car les contrats préliminaires comportent des clauses à cet égard qui stipulent, grosso modo, qu'il devra accepter cette réalité. De même, les entrepreneurs sont imputables en cas de retard de livraison. Malheureusement, la plupart des acheteurs ignorent qu'une compensation financière s'applique en pareille circonstance.

## UNE ATTITUDE PASSIVE

Pour justifier son refus d'intervenir dans ce dossier, la GCR affirme « qu'elle n'est pas partie prenante au contrat préliminaire qui intervient entre le bénéficiaire et l'entrepreneur ». Il lui est donc impossible d'y imposer les règles du jeu, dit-on. En revanche, elle propose que soit remis un dépliant aux promettant-acquéreurs, de même que les coordonnées qui leur permettront d'accéder aux services des associations de consommateurs, en l'occurrence l'ACQC et le RGCQ. « Nous sommes plutôt d'avis qu'il faut agir en amont plutôt qu'en aval d'une transaction, afin d'éradiquer les injustices à la source. Ces dépliants ne seront reçus qu'après la signature des contrats. Or, il sera trop tard pour revenir en arrière en cas d'abus de la part d'un entrepreneur. En faisant fi d'intervenir à propos des contrats préliminaires, les dirigeants de la GCR ont abdiqué, renoncé et failli à leurs responsabilités », tonne Yves Joli-Coeur.

## UN JOUEUR MANQUANT

Un autre malaise porte sur le projet ANCRE (Assistance aux nouvelles constructions résidentielles) créé l'été dernier et qui se traduira, si les fonds gouvernementaux pour le soutenir sont obtenus, par l'offre d'un service d'accompagnement aux consommateurs. Lorsque ces derniers procéderont à une réclamation pour possible défaut de construction, ANCRE les dirigera vers les bonnes ressources pour qu'ils puissent étayer leur dossier. « Il s'agira ni plus ni moins d'un service d'information gratuit mis à leur disposition. Pour le moment, nous attendons depuis plusieurs mois une réponse de la RBQ concernant cette demande de financement, laquelle serait très bénéfique aux acheteurs de maisons et de condos », indique Jean Dion. Pendant ce temps, les entrepreneurs s'organisent.



À preuve, l'APCHQ offre, depuis quelque temps, dix heures gratuites de services techniques et juridiques à ses membres entrepreneurs généraux. Cette assistance concerne des « interventions relatives à la GCR normalement facturables », dit-on sur le portail de l'APCHQ.

ANCRE orientera le consommateur lors d'une réclamation, par exemple s'il doit faire appel à un professionnel du bâtiment (ingénieur, architecte ou technologue). Il pourra ainsi démontrer, le cas échéant, que sa résidence est affectée par une problématique de construction. « Adresser une réclamation requiert d'être bien préparé, ce qui permettra de fournir des preuves à l'expert qui gèrera un dossier de réclamation », d'expliquer Jean Dion.

Dans un autre ordre d'idée, ce service d'accompagnement donnerait l'heure juste aux syndicats de copropriétaires, à plus forte raison lorsqu'un promoteur perd la majorité des voix d'une copropriété. L'administrateur provisoire qu'il a désigné doit, dès lors, convoquer une assemblée générale extraordinaire, pour permettre la remise de ses pouvoirs au premier conseil d'administration qui y sera élu. Ce dernier pourra ensuite procéder à la réception des parties communes, après quoi, la plupart des garanties relatives aux dites parties communes entreront en vigueur. Toutefois, il peut s'écouler entre six mois et un an avant que ce transfert de l'administration ne se fasse, alors que la loi prévoit qu'un administrateur provisoire a 90 jours pour tenir une assemblée générale extraordinaire. Pour bien orchestrer les actions multiples que cela suppose, il sera primordial que l'organisme qui accompagnera les consommateurs travaille en symbiose avec la GCR.

La Garantie de construction résidentielle (GCR) a décliné notre demande d'entrevue, laquelle visait à obtenir les commentaires de Me Jacques Leroux, président du conseil d'administration de la GCR, à la suite de la démission de Jean Dion, membre du même CA. La conseillère aux communications et marketing de cet organisme, Julie Gagné, a indiqué que « c'était le choix de Jean Dion de remettre sa démission. Les discussions de notre conseil d'administration se révèlent confidentielles ».



#### REMISE EN QUESTION

Le changement de culture promis par la GCR ne serait-il qu'un vœu pieux? Jean Dion se le demande le plus sérieusement du monde. Ce démarrage chaotique laisse planer de nombreux doutes quant à sa crédibilité. « Si les dirigeants de la GCR ont l'intention de travailler en silo, tout en mettant de côté les associations de consommateurs qui siègent à son CA, le tout se soldera par un échec retentissant. Il faudra corriger le tir pour éviter le pire, ce qui exigera une volonté et un niveau de connaissances adéquats pour le faire. Il faut comprendre que les enjeux sont énormes », prévient Yves Joli-Coeur.

La gestion de ce plan de garantie doit à tout prix être ordonnée, structurée et cohérente pour lui éviter un faux départ, autrement les consommateurs pourraient encore subir des injustices innombrables.

Il s'agirait là d'une ironie du sort, car après tout, ce sont eux qui financent la GCR en totalité. ■

En principe, la Garantie de construction résidentielle (GCR) doit mettre fin aux « apparences de conflits d'intérêts » qui ont été observés au sein des anciens plans de garantie. Elle doit également miser sur une plus grande « transparence » pour mieux « protéger » les propriétaires résidentiels.

**HydroSolution**  
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

LE LEADER EN VENTE ET LOCATION  
DE CHAUFFE-EAU DEPUIS PLUS DE 55 ANS

LEGAL : RBQ #8324-3550-12



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR

» Pour une soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriétés et des tarifs compétitifs, contactez notre directrice des ventes : **Fany Ondrejchak**.

Tél. : 514 326-0606 # 4230 | [FONDREJCHAK@HYDROSOLUTION.COM](mailto:FONDREJCHAK@HYDROSOLUTION.COM)



## LA GARANTIE DÉCENNALE FRANÇAISE

# UN PRODUIT QUI FAIT SES PREUVES

La France s'est dotée d'une garantie décennale en 1978 aux termes de la loi Spinetta, qui a éliminé les recours judiciaires interminables qui pouvaient s'échelonner sur des années.

Grâce à cette garantie couverte par une assurance obligatoire, les règlements ne prennent généralement que quelques mois. En instaurant ce système qui a fait ses preuves, l'État français a considérablement réduit les problématiques de construction résidentielle.

La beauté du produit a de quoi séduire. Et pour cause, puisque les constructeurs de maisons et de copropriétés doivent y souscrire, obligatoirement, auprès d'un assureur en « dommages-ouvrage ». Ne pas le faire conduira inévitablement à des sanctions pénales. Or, afin d'être en mesure de leur offrir cette couverture, les assureurs concernés procéderont à une surveillance des travaux, en obligeant les constructeurs à avoir l'assistance d'un bureau d'études spécialisé. Ils pourront ainsi garantir une construction de qualité, ce qui contribuera à réduire substantiellement les risques de réclamation.

### L'ÉTENDUE DE LA GARANTIE

Les gros dommages qui hypothéqueraient un bâtiment sont couverts pendant une période de dix ans par la garantie décennale, par exemple des infiltrations d'eau causées par un vice de construction ou de conception. « En résumé, un assureur paiera s'il est démontré, hors de tout doute, qu'un vice dénoncé porte atteinte à la solidité d'un immeuble », fait valoir Olivier Brane, un avocat parisien en droit de la copropriété. Le cas échéant, il reviendrait au constructeur de corriger les anomalies recensées.

La garantie décennale entre en vigueur dès après la réception des travaux par le syndic gestionnaire, qui est généralement assisté par le conseil syndical (conseil d'administration). Si la réception des travaux comporte des réserves, les lieux pourront tout de même être habités, à la condition que l'immeuble ne présente aucune dangerosité. « Les réparations seront ensuite exigées par le constructeur visé et son assureur en dommages-ouvrage », d'indiquer Olivier Brane.

### L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Lors d'un scénario de ce genre, une copropriété pourra procéder à une réclamation au moyen d'une assurance dommages-ouvrage, qui aura obligatoirement été souscrite par le constructeur pour le compte de ladite copropriété. L'assurance dommages-ouvrage permet d'obtenir rapidement – habituellement en quelques mois – le versement des sommes réclamées. « Le paiement des travaux est donc assuré sans avoir à rechercher la responsabilité du constructeur. L'assureur se retournera ensuite contre ce dernier pour obtenir le remboursement des montants versés », précise Droits-finances.net.

« Souvent citée en exemple un peu partout dans le monde, la garantie décennale met fin aux contentieux judiciaires, car dans 90 % des cas ce sont les assureurs qui règlent les dommages », de dire Olivier Brane, qui ajoute à la blague qu'une telle assurance a littéralement « vidé les tribunaux français ». La qualité de la construction ainsi que les consommateurs en ont largement bénéficié. ■

## Présomption de responsabilité du constructeur

En France, les constructeurs sont soumis au principe de présomption de responsabilité, selon lequel une personne est présumée responsable d'un dommage causé. Le constructeur doit, pour s'exonérer de sa responsabilité, démontrer que le sinistre est du fait d'un cas de force majeure, du fait de la victime ou du fait d'un tiers.

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792 du Code civil français

Source : Wikipédia



# VICES CACHÉS EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

Par M<sup>e</sup> Ghislain Raymond, avocat au cabinet de Grandpré Joli-Coeur

Avant de se porter acquéreur d'une unité de copropriété, tout acheteur devrait analyser les documents du syndicat de copropriété régissant l'immeuble et vérifier si certaines cotisations spéciales sont à venir en ce qui a trait à la mise à niveau de l'immeuble (réparations).

L'acheteur d'une unité de copropriété se portera acquéreur non seulement de son unité privative - comportant un lot cadastral - mais il se trouvera également à être copropriétaire indivis des parties communes de l'immeuble (généralement l'enveloppe du bâtiment : attention, la déclaration de copropriété définit l'étendue de ces concepts).

Or, qu'arrive-t-il si, un an après s'être porté acquéreur de son unité de copropriété, le copropriétaire se rend compte que l'immeuble est affecté de vices cachés aux parties communes (par exemple, des infiltrations d'eau par les fondations ou par la toiture advenant que ces composantes soient communes)? L'acheteur dispose-t-il d'un quelconque recours contre son vendeur? En vertu de la loi, il est prévu notamment à l'article 1726 du *Code civil du Québec* que le vendeur est tenu



de garantir à son acheteur que le bien et les accessoires qui y sont rattachés sont, lors de la vente, exempts de vices cachés.

En matière de copropriété divise, seul le syndicat a l'intérêt juridique requis pour procéder à des travaux dans les parties communes (article 1039 du *Code civil du Québec*). Incidemment, dans la mesure où le syndicat décidait de procéder à des travaux, il en découlerait évidemment des cotisations spéciales qui seront à la charge de tous les copropriétaires à concurrence de leur quote-part, y compris celui qui s'est porté acquéreur de l'unité de copropriété.

Or, pour la portion des cotisations affectées au copropriétaire acquéreur pour l'exécution des travaux (sa portion du coût des travaux en fonction de sa valeur relative), il a déjà été décidé par un tribunal que l'acquéreur disposait d'un recours contre son vendeur : *Blanchet c. Morin*, 2007 QCCQ 9187.

Évidemment, pour se qualifier pour l'exercice d'un tel recours, encore faut-il que les conditions de base relatives aux vices cachés puissent être remplies, savoir : le vice se doit d'être *caché, grave*, antérieur à la vente et qu'il *diminue l'utilité du bien*. ■

## ALPHA RISK MANAGEMENT (CANADA) INC.



620-1410 RUE STANLEY  
MONTREAL (QUEBEC)  
H3A 1P8  
Raymond Chassé  
rchasse@alpharisk.ca  
514-844-1143



**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



## Plan de gestion d'actifs

- Quel est le **bilan de santé** de l'immeuble ?
- Avez-vous le bon **fonds de prévoyance** ?
- Quels sont les **grosses dépenses** à venir ?
- Le **cahier d'entretien** est-il à jour ?
- Quelles sont les **cotisations nécessaires** pour combler les besoins ?

## PLANIFIKA

APPORTE DES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

1-800-918-7307

INFO@PLANIFIKA.NET

WWW.PLANIFIKA.NET



## DÉGÂTS D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

# LES ASSUREURS NE RIENT PLUS

Les notions de saine gouvernance en copropriété viennent parfois de l'extérieur.



Comme certains syndicats de copropriétaires peinent à se prendre en main, d'autres le font à leur place, dont les assureurs. Plusieurs d'entre eux exigent, désormais, que des mesures préventives accrues soient mises en place dans les immeubles qu'ils desservent. Ils peuvent même en faire une condition au renouvellement d'un contrat d'assurance.

Les copropriétés qui se voient imposer des franchises prohibitives ne sont plus rares. Les dégâts causés par l'eau sont souvent responsables d'un tel constat. L'heure est donc à l'ordre et à la discipline. Tout doit être fait pour rassurer les compagnies d'assurance. L'une des façons d'y parvenir consiste à réduire les risques de dégâts d'eau, grâce à des dispositifs ingénieux qui ont fait leur preuve. Quatre d'entre eux ont fait l'objet d'une attention spéciale. Et pour cause, puisqu'ils pourraient contribuer à faire baisser certaines franchises qui sont astronomiques, à l'heure actuelle, voire aider à prévenir et même réduire les augmentations de primes



## Hydro Solution

### Le Water Guardian

Le Water Guardian comprend un détecteur d'eau avec ou sans fil, une valve en acier inoxydable, un émetteur qui fonctionne en mode Wi-Fi et une boîte de contrôle. Ce système est parfait pour éviter qu'un chauffe-eau ne déverse la totalité de son contenu, en cas de fuite. Une sonde est installée au sol dans le bac de rétention du chauffe-eau en question. À la moindre présence d'eau, elle communique une alerte à la boîte de contrôle qui coupera l'alimentation en eau.

Un chauffe-eau qui coule, mais dont la valve d'alimentation est stoppée immédiatement, cessera de fuir. Il faut savoir que même si l'appareil comporte un trou, l'eau n'en rejaillira pas en raison d'une absence d'air. « Le chauffe-eau suintera et perdra une quantité infinitésimale d'eau sur une période plus ou moins longue, si bien que même en cas d'absence pendant quelques semaines, l'écoulement ne serait que minime », informe Pierre-Marc Lamoureux, vice-président opérations finances chez Confort Expert. Bien évidemment, il est recommandé d'aviser son syndicat de copropriétaires en cas d'absence prolongée. Ses administrateurs pourront entrer dans un appartement si cela s'avérait nécessaire. Précisons que le Water Guardian peut être raccordé à la domotique. De plus, il procède lui-même à un test de fonctionnalité une fois par mois.

**Pour en savoir plus :**

**Tél : 514 353-0077**

**Sans frais : 1 877-353-0077**

**hydrosolution.com**



30 ans

## MC Ventilation

Division de Maisonair Climatisation inc.

RBQ : 2265-4214-53

- Service de climatisation
- Projet clé en main
- Chauffage, ventilation
- Balancement et nettoyage de conduits
- Résidentiel et commercial

24, de la Seigneurie Est, suite 100  
Balinville Qc. J7C 3V5

Tél. : (450) 433-1136

Télééc. : (450) 433-9368

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

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

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

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

## ÉVITEZ LES FEUX DE SÈCHEUSE

LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE  
ET RÉPARATION DE  
CONDUIT DE SÈCHEUSE



514 337-5111  
[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)

## DÉGÂTS D'EAU EN COPROPRIÉTÉ LES ASSUREURS NE RIENT PLUS

### Groupe Vigilance

#### — La valve WaterCop

Groupe Vigilance s'est associé au fabricant américain DynaQuip Controls, qui a mis au point un système de sécurité « haute performance » appelé WaterCop, lequel détecte et interrompt les fuites d'eau qui peuvent survenir dans une résidence. Lors d'une fuite détectée au moyen d'un capteur, la valve WaterCop coupe l'arrivée d'eau principale. L'interruption est immédiate, tandis qu'une alerte prévient un centre de télésurveillance. Le propriétaire concerné par une fuite d'eau en sera informé rapidement. Cela contribuera à réduire l'étendue des dégâts potentiels.



#### RACCORDÉ À LA DOMOTIQUE

En affaires depuis près de 15 ans, Groupe Vigilance mise sur la protection contre le vol et les incendies. Elle a ensuite intégré la détection des dégâts d'eau dans sa gamme de produits et services offerts. « Depuis les quatre dernières années, l'entreprise travaille en étroite collaboration avec plusieurs compagnies d'assurance », nous dit Martin Brousseau, président du Groupe Vigilance.

Plusieurs de ses systèmes d'alarme fonctionnent en vertu du protocole Z-Wave, qui utilise une technologie radio de faible puissance. Le WaterCop peut être raccordé au Z-Wave de sorte que si le système d'alarme est armé en mode absence, l'arrivée d'eau principale sera automatiquement coupée. Il est possible de raccorder cette valve à un système d'alarme avec ou sans fil existant, car Groupe Vigilance a développé un relais qui rend la chose possible. Les usagers d'un tel système peuvent en contrôler les paramètres sur place ou à distance.

Pour en savoir plus :

Tél : 450 657-7911

Sans frais : 1 866 522-7911

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



### Bélanger-UPT— La valve TimeOut (Valve d'arrêt automatique)

Brevetée et commercialisée sous la marque de commerce Keeny, la valve TimeOut prévient les fuites d'eau du lave-linge, dans le cas où les boyaux qui y sont raccordés devaient céder. « Les dégâts d'eau causés par cette négligence sont les plus fréquents, car, la plupart du temps, les gens laissent les entrées d'eau ouvertes après la lessive », relate Luc Ouellet, gestionnaire des ventes grossistes chez Bélanger-UPT. Cela crée une pression sur les boyaux qui, au bout d'un moment, finiront inévitablement par percer et fuir.

La valve TimeOut est entièrement mécanisée et ne requiert aucune alimentation électrique. Elle comprend une valve, deux raccords d'entrée d'eau en laiton dont la dimension est standard, ainsi qu'une minuterie d'une durée maximale de deux heures et demie. Elle doit être enclenchée avant que ne commence une session de lavage. Testée pendant plus de 10 000 cycles de lavage, la valve TimeOut n'a jamais bronché. Elle est vendue au Québec depuis quelque temps, bien qu'elle prenne ses origines aux États-Unis. Ce produit est offert en trois versions, dont l'une d'elles est munie d'un dispositif anti-bélier. Précisons que Bélanger-UPT distribue ce produit auprès de grossistes en plomberie, où les consommateurs peuvent se le procurer.

**Pour en savoir plus :**

**Tél. local : 514 940-9634**

**Sans frais : 1 800 361-5960**

**belanger-upt.com**



## Instal Précision — Le NoWa

Entièrement conçu au Québec, le système de détection d'eau NoWa comprend un module maître, un détecteur avec fil et d'autres sans fil dont le nombre sera déterminé selon les besoins, ainsi qu'une valve électrique. Chaque détecteur est muni de deux capteurs qui détecteront les fuites d'eau. Ce système propose dix sonneries différentes, lesquelles seront identifiées à une zone ou à un appareil qui laisse fuir de l'eau. Le système Nowa détectera aussi les bris de tuyauterie. Cela est rendu possible grâce à une sonde de température qui se trouve dans le module maître.

« Les composantes de Nowa sont très fiables », informe Guillaume Bussièrès, président fondateur d'Instal Précision et plombier de formation. Instal Précision est l'une des entreprises qui proposent ce produit chez nous. Elle compte à son actif quelque 80 immeubles en copropriété et multilogements. « Ce système doit être installé par un plombier certifié. Je ne pêche pas pour ma paroisse en affirmant cela, car, trop souvent, on a vu des amateurs causer des dégâts d'eau par le fait d'installations déficientes », rappelle Guillaume Bussièrès. D'ailleurs, pour tous travaux relatifs à la plomberie, plusieurs copropriétés obligent leurs copropriétaires à requérir les services d'un plombier.

**Pour en savoir plus :**

**Tél. local : 514 952-8694**

**plomberieinstalprecision.com**



## ODYSSEE 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](http://www.odysseeaquatique.com)**



**H P D G** évaluation et gestion  
immobilières

## Gestion de Syndicats de copropriété Évaluation de valeur assurable de copropriété

*Notre  
expertise  
et notre  
intégrité*

*sauront  
répondre  
à tous vos  
besoins.*



**info@hpdg.ca / www.hpdg.ca**

**Tél. : 514-276-8717 / Fax : 514-276-8797**

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



## Cinquième édition du Pavillon Condo



du 5 au 8 février 2015  
au Stade olympique de Montréal



### UN PRÉCIEUX ALLIÉ

L'une des conférences à surveiller portera sur l'achat ou la vente d'une propriété assistée par un courtier immobilier. Elle sera donnée par Yves Joli-Coeur ainsi que Patrick Hiriart, courtier immobilier agréé DA, courtier conseil à la formation et aux examens à l'OACIQ (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec). À moins de connaître l'ensemble des tenants et aboutissants d'une transaction de ce genre, un courtier immobilier est indispensable. Il est tenu d'observer un code de déontologie, ce qui confère une protection accrue aux consommateurs. Il dispose aussi de formidables outils de travail, dont Centris.ca, un portail où sont inscrits plus de 100 000 propriétés à vendre. Quelque 80 % des maisons et des condos disponibles au Québec y sont répertoriés, a récemment indiqué la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Un courtier immobilier dirigera le trafic avec équité et impartialité, notamment en ce qui a trait aux transactions impliquant un condo. Avant de plonger dans la copropriété convoitée, mieux vaut savoir si un immeuble est assuré pour sa valeur à neuf et s'il a été bien entretenu, pour ne citer que ces exemples.

Les dégâts d'eau et inondations en copropriété sont d'autres sujets d'actualité. Ils seront exposés aux visiteurs du Pavillon Condo par Serge Déry, VP assurance des entreprises et développement des affaires Soly Chabot Ranger, et l'avocat Clément Lucas, qui est également à l'emploi du cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Les assureurs sont désormais chatouilleux à l'égard des copropriétés. Certaines d'entre elles sont devenues « orphelines », victime de l'abandon des compagnies d'assurance, parce que jugées trop à risque. Elles ont dû se tourner vers des compagnies qui prennent en charge les cas les plus lourds, moyennant des coûts astronomiques.

Le rendez-vous annuel 2015 des copropriétaires aura lieu au Pavillon Condo, du 5 au 8 février prochains au Stade olympique. Cet événement est présenté dans le cadre de l'ExpoHabitation de Montréal. Pour une cinquième année consécutive, le Pavillon Condo accueillera des milliers de visiteurs. Ces derniers pourront assister, comme d'habitude, à diverses conférences portant sur des sujets d'intérêt en copropriété. Ils pourront aussi se prévaloir de consultations juridiques gratuites d'une durée de 20 minutes chacune.

Le Pavillon Condo est une initiative du RGCQ et de Condolegal.com, qui est maintenant accessible sur Facebook. En 2015, ses organisateurs présenteront, en grande primeur, les firmes qui adhéreront à une étude de fonds de prévoyance standardisée. Ce nouveau produit est offert en exclusivité par le RGCQ. Les

entreprises accréditées à cette étude pourront utiliser ses termes et définitions, ainsi qu'identifier chacune des composantes (ex. : portes, fenêtres et éléments mécaniques) d'un immeuble au moyen d'une numérotation.

Le RGCQ le dit depuis ses débuts, en 1999 : le fonds de prévoyance est l'unique moyen d'assurer la pérennité du patrimoine bâti en copropriété. Sans cette cagnotte indispensable, un syndicat de copropriétaires s'expose à de sérieux ennuis.

« En 30 ans de pratique du droit de la copropriété, je dois dire qu'un nombre grandissant d'immeubles sont en voie d'être en difficulté, s'ils ne le sont pas déjà, à cause d'une insuffisance de fonds de prévoyance. Pire encore, certains syndicats n'en ont même pas », déplore l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur.



## RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT VOTRE CONSULTATION JURIDIQUE GRATUITE 20 MINUTES AVEC UN AVOCAT OU UN NOTAIRE



TOUS LES DÉTAILS SUR [pavilloncondo.com](http://pavilloncondo.com)

Dans ce contexte, plusieurs syndicats de copropriétaires devront faire leur examen de conscience. Au mieux, ils seront appelés à mettre l'accent sur une plus grande prévention des sinistres, sans quoi ils pourraient eux aussi être délaissés par les assureurs. À moins que l'un d'entre eux continue de les prendre en charge, tout en imposant des limitations de couverture et une franchise prohibitive. Cela équivaut somme toute à une absence de couverture d'assurance.



### UN ÉVÉNEMENT PHARE

La plupart des gens qui se rendent au salon ne tarissent pas d'éloges. « Tous parlent d'un événement complet où ils trouvent généralement ce qu'ils cherchent », affirmait l'an dernier Robert Yelle, vice-président exécutif chez ExpoPromotion, propriétaire de l'ExpoHabitation de Montréal. Et pour cause, puisque les visiteurs peuvent rencontrer des centaines d'exposants. Ils ont également droit à des attractions spectaculaires. Cette année, 12 maisons grande nature seront présentées au public. « Du jamais vu! », disent les organisateurs de cet événement.

En 2015, l'ExpoHabitation sera scindé en cinq grands secteurs. La salle 3 regroupera entre autres le Pavillon Condo et sa quarantaine d'exposants, parmi lesquels se trouveront G.A.P. Immeubles inc. et son président Georges Fallah, un architecte qui a développé une expertise de plus de 25 ans en enveloppes de bâtiments. Il a souvent été appelé, en dernière instance, à résoudre des problématiques de construction dans certaines copropriétés.

Les kiosques du RGCQ et de Condolegal.com seront bien évidemment de la partie, sans compter celui de la maison d'édition Wilson & Lafleur, où le public pourra notamment se procurer le dernier livre écrit par Yves Joli-Coeur : *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*.

### UN TAUX DE SATISFACTION INÉGALÉ

Rappelons que l'ExpoHabitation de Montréal a attiré, en 2014, un nombre record de 93 682 visiteurs. On en attend au moins 100 000 en 2015. L'un des événements les plus courus au Québec, cette grande foire annuelle est une destination de choix pour tous ceux qui se passionnent pour l'immobilier, les présentations multiples hors de l'ordinaire et bien sûr la copropriété. ■

# Gestion de copropriétés

CÉGEP DE  
**Saint-Laurent**

FORMATION CONTINUE

## Début du programme Février 2015

Pour tous renseignements,  
contactez le 514.747.6521 poste 8888  
et consultez le site

[www.cegepsl.qc.ca/copropriete](http://www.cegepsl.qc.ca/copropriete)

## Développement de compétences en:

- Gestion et communication
- Droit et comptabilité
- Techniques du bâtiment

Formation le soir et le samedi

## Programme de formation de 765 heures

Pour s'inscrire ou être informé des  
prochaines rencontres d'information :

[www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier](http://www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier)



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

## Quels sont les avantages d'être membre du RGCQ ?

### Des conseils pratiques

- Consultations illimitées sur notre ligne téléphonique « Info-gestion », pour tous les administrateurs de la copropriété.
- Consultation juridique de trente (30) minutes, une fois par année, avec un de nos partenaires juridiques régionaux.
- Plus d'une quinzaine d'activités de formation sur la copropriété offertes à un tarif avantageux.

### Des références

- La revue *Condoliation*, livrée à chacun des administrateurs, lors de chacune des parutions.
- Un bottin de fournisseurs, donnant accès à un réseau d'experts œuvrant dans le domaine de la copropriété, livré à chacun des administrateurs.
- Une section réservée aux membres sur notre site Internet, offrant des outils facilitant la bonne gestion, dont la série de guides « ÉduCondo ».

### Des privilèges et des rabais

- Des rabais allant jusqu'à 90 %, chez de nombreux partenaires, sur présentation de la carte privilèges condo remise à chaque copropriétaire.
- Entrée VIP pour 2 personnes à l'Expo Habitation de Montréal au Stade olympique.
- Jusqu'à 15 % de rabais sur plusieurs publications spécialisées en copropriété, dont les titres suivants :
  - *Le condo : tout ce qu'il faut savoir*
  - *Manuel de gestion pour la copropriété*
  - *Le fonds de prévoyance, gage de réussite en copropriété*
  - *Code de la copropriété divisée.*

### Une voix collective

- Être membre du RGCQ, c'est joindre les rangs d'une association qui fait avancer les choses :
  - Implication auprès des instances gouvernementales pour expliquer les aspects problématiques du domaine de la copropriété;
  - Implication avec l'Ordre des administrateurs agréés pour la professionnalisation du métier de gestionnaire de copropriété;
  - Membre du Comité consultatif sur la copropriété, initiative du ministre de la Justice du Québec en partenariat avec la Chambre des notaires du Québec.

**NOUVEAU INTRANET PERSONNALISABLE**

# Les conférences du Pavillon Condo 2015

## EXPO-HABITATION DE MONTRÉAL 2015

### Jeudi 5 février 2015

- 13 h 30 L'achat et la vente de votre condo**  
L'importance d'un courtier lors d'un achat ou d'une vente
- 14 h 30 Les grands travaux en copropriété et la sécurité de votre immeuble**  
L'importance de l'entretien préventif et les obligations imposées par la Régie du bâtiment du Québec
- 16 h 00 Les dégâts des eaux et inondations en copropriété**  
Assurer votre habitation et faire face aux sinistres
- 17 h 15 Condo sur plan : dépôt, superficie et livraison**  
Obligations contractuelles, droits, recours et gestes à poser

### Vendredi 6 février 2015

- 11 h 45 Acheter pour louer**  
Quels sont les avantages et les pièges à éviter?
- 12 h 45 Êtes-vous réellement préparé pour vivre en condo?**  
Les avantages et les inconvénients de la vie en condo
- 13 h 45 Les premières années de votre copropriété**  
La prise de contrôle par les nouveaux administrateurs, l'assemblée de transition et ses suites
- 15 h 00 Vers une crise de l'assurance**  
État du marché de l'assurance condo au Québec
- 16 h 15 Copropriété divisée ou indivise?**  
Les pour et les contre
- 17 h 00 Étude de fonds de prévoyance standardisée**  
Le lancement du label de conformité
- 17 h 45 La déclaration de copropriété**  
Apprenez comment faire de la déclaration de copropriété votre alliée
- 18 h 30 La formation en gestion de copropriété du Cégep Saint-Laurent**  
Un programme qui a du succès!

### Samedi 7 février 2015

- 11 h 45 L'achat et la vente de votre condo**  
Que faut-il savoir de l'immeuble avant d'acheter?
- 12 h 45 Les conditions de votre offre d'achat : attention!**  
Dépôt, remise de documents, réparations : tout serait-il possible?
- 13 h 45 Normes et problèmes d'insonorisation en copropriété**  
Musique, talons, toilettes : découvrez les solutions possibles pour atténuer le bruit
- 15 h 00 Fenêtres, balcons, terrasses et portes : qui doit payer quoi?**  
La répartition de l'entretien et des travaux des parties communes à usage restreint
- 16 h 15 L'école d'éducation permanente de l'Université McGill et sa formation en gestion de copropriété**  
Le succès et les projets futurs
- 17 h 45 Pourquoi les frais de condo ne cessent d'augmenter?**  
Perception des charges communes : mode d'emploi du syndicat
- 18 h 30 Frais de condo impayés**  
S'assurer de la perception des charges communes

### Dimanche 8 février 2015

- 11 h 45 Le financement des travaux en copropriété**  
L'arrivée de nouvelles solutions pour les syndicats
- 13 h 30 Gestionnaire professionnel ou gestionnaire bénévole?**  
Les différents modes de gestion en copropriété
- 15 h 00 Les prélèvements bancaires : une solution efficace pour les administrateurs**  
La perception des charges communes simplifiée

À noter que le programme des conférences est sujet à changement sans préavis. Consultez le site pavilloncondo.com pour la liste à jour.





# Une première à Sherbrooke



trateurs et gestionnaires, et contribue à renforcer la bonne gouvernance de ce mode d'habitation aux besoins spécifiques.

Au total, plus de 60 personnes ont eu la chance de bénéficier de l'expertise de M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. L'activité a aussi permis aux professionnels de la région qui ont un intérêt pour la copropriété de se rencontrer et de partager leurs expériences.

C'est enfin grâce à l'aide précieuse de bénévoles de la région que nous avons pu mettre en place cette formation. ■



Pauline Routhier, M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur et Michelle Auger

Le 6 octobre dernier, pour la première fois depuis sa création, le RGCQ se déplaçait dans les Cantons-de-l'Est, plus précisément à Sherbrooke, pour y organiser l'une de ses activités phares, le Speed-Condo. Toujours dans le but de former et d'informer le public en matière de copropriété, cette édition hors série traitait du fonds de prévoyance. Incontournable en matière de copropriété, le fonds de prévoyance revêt des aspects techniques parfois complexes qu'il est indispensable de bien comprendre pour que cette réserve financière remplisse ses objectifs. Les récents projets immobiliers dans la région offrent une belle occasion de partir du bon pied en se dotant, dès le départ, des meilleurs outils pour assurer la conservation de l'immeuble.

En offrant des formations dans les régions où la copropriété est en croissance, le RGCQ poursuit sa mission auprès des copropriétaires, adminis-

## Calendrier du RGCQ-Provincial

### FÉVRIER

5 au 8 février 2015

**Le Pavillon Condo de l'Expo-Habitation de Montréal**

*Montréal*

February, 16<sup>th</sup> 2015

**Condos : Everything you should know**

*Pointe-Claire*

### MARS

7 mars 2015

**Activité gratuite grand public**

*Québec*

9 mars 2015

**Speed-Condo : Rédaction et adoption d'un règlement d'immeuble**

*Blainville*

### AVRIL

12 avril 2015

**Évaluation et fonds de prévoyance**

*Québec*

18 avril 2015

**Colloque RGCQ : Les implications d'une réforme législative sur la copropriété**

*Longueuil*

### MAI

11 mai 2015

**Speed-Condo : Le rôle des administrateurs lors d'un achat ou d'une vente**

*Laval*

24 mai 2015

**Médiation et arbitrage**

*Québec*

### JUIN

8 juin 2015

**Speed-Condo : Le promoteur et vous**

*Montréal*

### SEPTEMBRE

27 septembre 2015

**Servitudes et copropriétés par phases**

*Québec*



## LA BANQUE ÉQUITABLE À LA RESCOUSSE DES COPROPRIÉTÉS

Les syndicats de copropriétaires auront de quoi pavoiser au cours des prochaines années. Ceux qui éprouveront des difficultés financières pourront, s'ils répondent à des critères d'admissibilité préétablis, contracter un prêt à la Banque Équitable pour payer des travaux majeurs à faire dans leur immeuble. C'est ce qu'a annoncé Elizabeth Willis, directrice principale de comptes à la Banque Équitable, lors du colloque automnal 2014 du RGCQ. L'événement avait lieu le 22 novembre dernier au Holiday Inn de Laval.

Cette institution financière est dans les affaires depuis plus de 40 ans. Elle offre ce produit dans d'autres provinces canadiennes depuis un moment déjà, et souhaite maintenant faire de même au Québec. Il y a fort à parier que plusieurs copropriétés saisiront cette occasion d'obtenir du financement, d'autant plus que l'histoire est désormais bien connue : projeter des travaux est une chose, mais avoir la capacité de les payer en est une autre. Malheureusement, les syndicats de copropriétaires sont nombreux à détenir des fonds de prévoyance insuffisants. Incapables d'être à jour dans la conservation du bâti, ils se retrouvent avec des immeubles qui accusent un déficit d'entretien, ce qui vient compliquer les choses.

### POUR PALLIER LA NÉGLIGENCE

« Au Québec, la plupart des copropriétés n'ont pas mené d'études de fonds de prévoyance, car rien ne les y oblige », fait remarquer Elizabeth Willis. Or, en prêtant aux syndicats de copropriétaires, la Banque Équitable veut justement « pallier l'insuffisance des fonds de prévoyance ». Cette option permettra, la plupart du temps, d'éviter des appels de charges parfois substantiels qui sont très impopulaires. Cette institution financière canadienne, qui est l'une des rares à venir en aide aux copropriétés, se spécialise dans les prêts hypothécaires.



Elizabeth Willis

Ces prêts consentis permettront, notamment, la réfection des toitures et des façades d'un bâtiment, des systèmes de ventilation, de la plomberie, des ascenseurs, des piscines et des stationnements souterrains et extérieurs. Dans une autre catégorie, l'argent emprunté pourra aussi être utilisé pour entreprendre des travaux jugés écoresponsables, par exemple le remplacement des fenêtres et du système de chauffage afin d'économiser de l'énergie. Un syndicat pourrait aussi s'en prévaloir pour installer une

thermopompe géothermique, des panneaux solaires ainsi que pour aménager un toit végétalisé. Il est même possible de financer les appartements réservés aux surintendants et aux invités.

### DES CONDITIONS S'APPLIQUENT

Bien évidemment, les copropriétés qui voudront emprunter devront être en bonne santé financière. Celles dont l'état de délabrement est avancé, ou qui ont été abandonnées par leur assureur, risquent d'essuyer une fin de non-recevoir. Les candidats admissibles à l'obtention d'un prêt devront soumettre une série de documents d'information, pour que la banque puisse effectuer l'étude du dossier. Les pièces justificatives requises sont, par exemple, la déclaration de copropriété, les états financiers incluant les trois derniers exercices, le budget annuel, les procès-verbaux des deux dernières assemblées générales annuelles, ainsi qu'une liste des améliorations et des réparations à faire dans l'immeuble.

La Banque Équitable arrive comme une véritable bouée de sauvetage au Québec. Elle permettra la mise à niveau de nombreux immeubles, mais, plus important encore, cet argent désormais disponible donnera un nouveau souffle à plusieurs copropriétés qui en ont besoin. ■



Consciente que les copropriétés sont vieillissantes au Québec, « ce qui exerce une pression financière accrue sur les syndicats de copropriétaires », la Banque Équitable jouit d'une vaste expertise en matière de prêts qui leur sont accordés. L'amortissement de ceux-ci varie, généralement, entre cinq et 15 ans.



QUÉBEC

## SEREZ-VOUS UN MEILLEUR COPROPRIÉTAIRE EN 2015?

Par M<sup>e</sup> Michel Paradis, président, RGCQ-Québec

En ce début d'année, nous vous proposons dix bonnes résolutions pour être un meilleur copropriétaire :

1. Tu respecteras le travail bénévole de tes administrateurs.
2. Tu reliras ta déclaration de copropriété.
3. Tu prendras soin de respecter à la lettre ta déclaration de copropriété.
4. Tu assureras les améliorations que tu as apportées à tes parties privatives, ainsi que ta responsabilité civile, et tu remettras une copie de ta police d'assurance aux administrateurs.
5. Tu paieras tes charges dans les délais et selon les modalités indiquées.
6. Tu donneras accès à ton unité si les administrateurs te donnent les avis requis (et tu leur auras remis tes clés pour les cas d'urgence).
7. Tu n'oublieras jamais que tu as maintenant des voisins de tous les côtés qui ne doivent normalement

jamais t'entendre dans tes activités quotidiennes.

8. Tu participeras aux assemblées de copropriétaires (ou tu donneras ta procuration si tu prévois t'absenter).
9. Tu remplaceras ton chauffe-eau lorsque le syndicat l'exigera (et toute autre installation susceptible de causer un dommage à l'immeuble).
10. Tu envisageras d'offrir ton aide pour l'administration de l'immeuble, soit dans un comité ou encore pour des tâches bénévoles.

Nous constatons que les syndicats où les copropriétaires adhèrent tous à ces principes de base fonctionnent plus efficacement et se retrouvent généralement à l'abri des litiges. Il va de soi que les administrateurs ont tout de même des obligations et des responsabilités, surtout lorsque les copropriétaires se comportent de façon exemplaire. Nous aborderons, dans un prochain éditorial, les règles devant gouverner la tâche des administrateurs.

Bonne année 2015! ■



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

Prochaines activités :  
Consultez  
<http://www.rgcq.org/activites>  
pour les détails

L'avantage de vivre ensemble  
**privilegescondo.com**

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

 jusqu'à up to <b>90%</b>	 jusqu'à up to <b>40%</b>	 jusqu'à up to <b>30%</b>	 tarifs avantageux special rates	 <b>8%</b>	 jusqu'à up to <b>100\$</b>
 <b>15%</b>	 <b>10%</b>	 <b>15%</b>	 <b>10%</b>	 jusqu'à up to <b>12%</b>	 <b>10%</b>
 <b>10%</b>	 <b>25%</b>	 <b>10%</b>	 <b>10%</b>	 <b>10%</b>	 tarifs avantageux special rates
 jusqu'à up to <b>20%</b>	 tarifs avantageux special rates	 jusqu'à up to <b>15%</b>	 tarifs avantageux special rates	Propulsée par le  Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec	

**POUR PLUS DE DÉTAILS**  
CONCERNANT LES OFFRES DISPONIBLES,  
[www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com)





## UNE ANNÉE MÉMORABLE!

Par **Michel Mancini** secrétaire RGCCQ – RGCCQ-Outaouais

La seconde partie de mon article portant sur l'histoire du droit québécois décrit, sommairement, les circonstances qui ont conduit à la création du Code civil et de la législation, lesquels ont donné naissance à la copropriété au Québec.

En 1804, la France se dotait d'un code civil. Appelé Code Napoléon, à la mémoire de ce célèbre empereur français d'origine corse, il constituait l'une des principales sources de droit qui ont inspiré les commissaires chargés de la codification du *Code civil du Bas-Canada*. À l'époque, le droit civil privé en usage dans la colonie provenait de sources diverses. Il souffrait par conséquent d'un manque d'homogénéité et d'uniformité dans son application.

À la demande de George-Étienne Cartier, l'un des Pères de la Confédération de 1867, une commission de codification fut instituée en 1857. Sa mission visait à rassembler, dans un seul document, les règles contenues dans les coutumes, les lois et les ordonnances royales. La commission produira sept volumineux rapports, dont le dernier fut déposé le 15 novembre 1864. Par proclamation de Lord (Charles Stanley) Monck, alors gouverneur du Canada-Uni, la mise en vigueur de l'*Acte concernant le Code civil du Bas-Canada* fut fixée au 1<sup>er</sup> août 1866.

### UNE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ

Le 28 novembre 1969, le Québec se dotait à son tour d'une loi sur la copropriété, soit la *Loi concernant la copropriété des immeubles*. Le texte de la loi abrogea l'article 521 du *Code civil*, jusque-là la seule disposition traitant de la propriété par étages. En outre, les nouveaux articles 441b à 442p, consacrés à la copropriété des immeubles, y furent ajoutés. La profession notariale réclamait depuis longtemps une législation pour encadrer ce nouveau mode d'habitation qui, pourtant, existait ailleurs dans le monde et même au Canada. Fait intéressant à noter, c'est l'Office de révision du Code civil qui, reconnaissant que la situation revêtait un caractère



d'urgence, recommanda au ministre de la Justice de légiférer en ce sens sans attendre la réforme globale.

En 1994 entra en vigueur le nouveau *Code civil du Québec*, lequel remplaçait l'ancien *Code civil du Bas-Canada* qui, à l'époque, avait 128 ans d'existence. Il va sans dire que la société québécoise avait profondément changé pendant tout ce temps. Or, un important fossé s'était creusé au fil des années entre les vieux préceptes édictés par l'ancien Code, ainsi que les bouleversements déclenchés par l'industrialisation et l'urbanisation du monde moderne. C'est dans ce contexte que fut amorcé, le 10 février 1955, la refonte du Code civil dont le processus se poursuivra sans relâche et aboutira au projet de loi 125, lequel sera adopté et sanctionné par l'Assemblée nationale le 18 décembre 1991. Son entrée en vigueur avait été fixée au 1<sup>er</sup> janvier 1994. Le Québec devint ainsi (avec plus tard les Pays-Bas) le premier État au monde à avoir révisé en entier son *Code civil*.

Je ne peux clore cette brève incursion dans l'histoire du droit québécois sans mentionner la création, en 1999, d'un organisme qui a contribué, à sa façon, à améliorer les règles de droit encadrant la copropriété. Vous aurez compris qu'il s'agit du RGCCQ, qui célèbre 15 ans d'existence en 2014. À titre d'organisme phare, le RGCCQ, par l'entremise de ses chapitres et de ses nombreuses tribunes, guide, conseille et prend position, conformément à sa mission première de promouvoir des pratiques exemplaires. Son but ultime est d'assurer la pérennité des biens de ses membres et du public. Je profite de l'occasion pour saluer l'engagement et la détermination de ses fondateurs et leur souhaite, à eux et aux initiatives qu'ils ont lancées, « Longue vie et prospérité! » ■



Ligne Info-Condo 819 771-2087  
Courriel : [gatineau@rgccq.org](mailto:gatineau@rgccq.org)

# UNE NORME EXCLUSIVE AU RGCQ

Phénomène nouveau qui prend forme dans le paysage québécois de la copropriété, les études de fonds de prévoyance standardisées changeront radicalement la donne.

Le concept était dans les cartons du RGCQ depuis un moment déjà. Après l'avoir peaufiné pendant toute une année, un comité mis en place pour en jeter les bases a finalement tenu son pari. Désormais, les firmes spécialisées en études de fonds de prévoyance pourront appliquer la méthode, moyennant une accréditation délivrée par le RGCQ.

Les premières entreprises qui adhéreront au principe seront présentées au Pavillon Condo, un événement qui a lieu et place à l'ExpoHabitation de Montréal. L'édition 2015 se déroulera du 5 au 8 février prochains au Stade olympique. Véritable première au Québec, l'étude de fonds de prévoyance standardisée innove de diverses façons. Pour tout dire, elle fournira aux entreprises accréditées le loisir d'utiliser des définitions et termes exclusifs, sans compter une numérotation propre à chaque composante (ex. : portes, fenêtres et éléments mécaniques) d'un immeuble, afin d'atteindre la standardisation escomptée. Tout syndicat de copropriétaires pourra s'en prévaloir, question d'avoir les sommes d'argent requises pour assurer la pérennité de son environnement bâti.

## MONTRER PATTE BLANCHE

Les firmes qui seront accréditées devront être membres d'un ordre professionnel associé au bâtiment et dotées d'une assurance professionnelle. « Elles devront aussi démontrer leurs compétences », insiste Jan Towarnicki (Adm. A.), président du comité qui fut chargé d'en élaborer les paramètres en compagnie

d'autres professionnels. Cela ne se résumera pas simplement à des connaissances théoriques, car côté pratique, toutes auront la responsabilité d'aller apprécier, sur le terrain, l'état de vétusté des composantes et équipements d'un bâtiment. Même s'il s'agit d'un édifice relativement neuf, certaines constructions font en sorte que des équipements dureront moins longtemps. Le contraire est également vrai. « Les études de fonds de prévoyance ne peuvent pas se faire uniquement à distance, sur papier. Il faut mettre son nez dans la cuisine et la main à la pâte », résume Jan Towarnicki.

L'un des buts avoués de cette étude vise à en faire une norme, en quelque sorte, au même titre que le sont les certificats de localisation, les ventes notariées ou les déclarations de copropriété, pour ne citer que ces exemples. « L'autre objectif visé consiste à offrir une option plus qu'intéressante aux consommateurs, qui pourront acheter un appartement dans une copropriété qui s'en est prévaluée », d'ajouter Jan Towarnicki. L'étude dont il est question sera facile à comprendre pour monsieur et madame Tout-le-monde, car les termes utilisés seront les mêmes d'un document à un autre.

## RECONNAÎTRE L'EXPERTISE

Produire une étude de fonds de prévoyance requiert plusieurs connaissances. « Les firmes à la hauteur sauront apprécier l'état réel des composantes d'un bâtiment, qu'il s'agisse par exemple d'éléments

mécaniques, d'ascenseurs et de façades d'immeubles, car elles feront appel à des ingénieurs, des architectes ou des technologues professionnels qui maîtriseront des champs d'expertise spécifiques », résume Jan Towarnicki. Il faut par ailleurs se méfier des exécutants dont la conscience est élastique, c'est-à-dire ceux qui ajusteront leurs études aux caprices d'un syndicat de copropriétaires. « Une telle attitude pourrait fausser grandement les données et semer la confusion », souligne Jan Towarnicki.

Les études de fonds de prévoyance représentent l'unique façon d'assurer la pérennité du bâti en copropriété. S'en prévaloir évitera les cotisations spéciales, à défaut d'avoir l'argent nécessaire pour maintenir un immeuble à niveau. Celle que propose le RGCQ modifiera significativement les façons de faire, et devrait créer un effet d'entraînement à la fois salubre et contagieux. ■

Le comité sur l'étude de fonds de prévoyance standardisée, créée par le RGCQ, était constitué de six firmes qui évoluent dans le domaine du bâtiment :

**Benoit Allaire, technologue professionnel**  
ALLB (président)

**Georges Fallah, architecte**  
G.A.P. Immeubles (président)

**Bernard Gaudreault, HBS-LPSF**  
Planifika (président)

**Martin Leclerc, évaluateur agréé**  
Servitech Services Conseils

**Hubert St-Pierre, ingénieur**  
St-Pierre & Associés (président)

**Réjean Touchette, technologue professionnel**  
Cossette & Touchette (président)

La gestion d'une copropriété requiert de l'expertise et du doigté.

# « METTRE LES GESTIONNAIRES AU DÉFI »

Jean-Pierre Lannoy

Entre les firmes de gestionnaires qui se comportent en véritables professionnelles et les autres, pour qui la gestion de copropriété est une œuvre plus ou moins artisanale, il faut savoir séparer le bon grain de l'ivraie.

C'est ce que la Belgique a fait, en 1995, quand elle a créé l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Cet organisme regroupe entre autres les syndicats de copropriété, qui sont l'équivalent des gestionnaires de copropriété chez nous. Dans l'édition printanière 2014 du magazine *Condoliation*, un article publié sur deux pages a bien décrit ce qu'est l'IPI, c'est-à-dire un organisme qui a balisé les pratiques propres à cette profession pour éradiquer l'amateurisme, un laisser-aller parfois flagrant ainsi que la fraude financière.

Le Québec aurait intérêt à suivre cet exemple, ce qui contribuerait à mieux protéger les syndicats de copropriétaires ainsi que leur immeuble. Certaines copropriétés font malheureusement affaire avec des gestionnaires incompetents. Professionnaliser ce métier serait donc la meilleure chose qui puisse arriver, comme le soutiennent plusieurs experts, afin de débarrasser le marché (autant que faire se peut) des sujets indésirables qui n'y ont pas leur place. L'Ordre des administrateurs agréés du Québec (ADMA) travaille depuis un moment, déjà, pour que ces gestionnaires deviennent membres de leur organisation. Ceux qui n'en feraient pas partie ne pourraient pas exercer cette fonction.

## LA RÉVOLUTION BELGE

Les consommateurs belges ont été les premiers bénéficiaires de l'IPI, qui regroupe des professionnels soumis à un code de déontologie. En cas de non-respect des règles, les personnes fautives sont sanctionnées par des chambres exécutives qui font office

de tribunaux. En 2012, un syndic de copropriété belge a été emprisonné pendant une semaine. Il avait dérobé des centaines de milliers d'euros dans plusieurs copropriétés. On voulait ainsi l'empêcher d'en soulager d'autres qu'il avait à sa charge. L'IPI ne badine pas avec les règles. Depuis sa création, il n'a pas hésité à servir des avertissements quand cela s'avérait nécessaire, à blâmer et à suspendre des membres pendant un certain temps, voire à les radier quand ils ne se sont pas conformés au code de déontologie.

Le Québec a franchi une étape intéressante en vue de responsabiliser certains de ses gestionnaires de copropriété. « À preuve, l'Université McGill propose un certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété au Québec, en collaboration avec le cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Pour sa part, le RGCQ offre des sessions de formation dites continues », lance Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. Organisme sans but lucratif (OSBL) fondé il y a 15 ans, le RGCQ a contribué, dans une large mesure, à parfaire les compétences des gestionnaires de copropriété. Rappelons que Jean-Pierre Lannoy agit à titre d'invité à l'Université McGill, une fois l'an, dans le cadre du cours intitulé *Gestion de la vie quotidienne de la copropriété*. Il y présente un exposé qui porte sur le modèle de gestion européen.

« Inutile de créer un IPI à la québécoise si, en parallèle, aucun système d'amélioration n'a été mis en place. Je parle de bonification des compétences moyennant des cours, des diplomations, des formations continues obligatoires ainsi que des ateliers », de poursuivre Jean-Pierre Lannoy. En d'autres termes, un organisme réglementaire seul ne suffit pas. Il faut former ceux qui en sont membres, encore et encore,

afin qu'ils deviennent meilleurs. « Améliorer les compétences signifie être en amont des problématiques que posent certains gestionnaires de copropriété », ajoute-t-il.

## UNE RÉGLEMENTATION INTELLIGENTE

Imposer un code de déontologie aux gestionnaires est une chose. Leur faire comprendre comment le respecter en est une autre. « C'est un peu comme mettre quelqu'un derrière les barreaux sans qu'il comprenne réellement pourquoi. Cet individu risque d'y retourner rapidement après avoir été remis en liberté », croit Jean-Pierre Lannoy. Au final, les gestionnaires de copropriété ressortiront gagnants d'une réglementation intelligente, ce qui déteindra assurément sur le grand public, qui s'en verra beaucoup mieux servi. ■



Parmi les nombreux titres qu'il cumule, Jean-Pierre Lannoy est président du Comité Scientifique du Centre d'Étude et de Formations Immobilières (CEFIM) en Belgique. Il est également secrétaire général de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens (ABSA), syndic de copropriété, soit l'équivalent des gestionnaires de copropriété chez nous, ainsi qu'expert judiciaire.



**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***   
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

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

RBQ 2733-8649-71

# POUR SORTIR DE LA ZONE ROUGE

Le réveil des copropriétés québécoises a sonné, en raison de la mise en application du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), le 18 mars 2013.

Celles pour qui la saine gestion n'était qu'un détail secondaire, voire un exercice « futile » et considéré comme « trop cher », devront désormais faire un examen de conscience.

Le CBCS ne fera pas d'exception. Tous ceux que cette nouvelle réglementation vise devront s'y soumettre. On parle des bâtiments comprenant au minimum deux étages et huit logements. En d'autres termes, elle incitera plusieurs syndicats de copropriétaires à se prendre en main. Les obligations d'inspection des façades d'immeuble comptant cinq étages ou plus, ainsi que des dalles de stationnements étagés et des systèmes de sécurité, pourraient représenter l'occasion de faire le point. Tant qu'à devoir rendre des comptes à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui pilote le CBCS, pourquoi ne pas en profiter pour faire un audit complet portant sur l'état d'un immeuble, afin d'assurer sa conservation et ainsi sortir de la zone rouge?

## CONFIER SON IMMEUBLE À DES EXPERTS

Pour des administrateurs de copropriété, bien souvent, le poste relatif à l'entretien et aux réparations à faire dans un immeuble est nébuleux. Afin d'y voir plus clair, mieux vaut s'adresser aux spécialistes qui en font leur pain quotidien. Ils proposeront dès lors



un plan de gestion d'actifs, dont la première étape consiste à produire un certificat d'état d'immeuble. Cette tâche ne peut être accomplie que par des architectes, des ingénieurs et des technologues professionnels (T.P.). Le certificat d'état d'immeuble est une « photographie » de ce qu'un bâtiment a dans le ventre, en quelque sorte. Il permettra de répertorier divers équipements, par exemple les systèmes de ventilation et de climatisation. L'objectif consiste à établir leur durée de vie utile.

Une étude de fonds de prévoyance suivra. Ainsi, les sommes qui y seront accumulées pourront parer au vieillissement du bâti, grâce à des projections à long terme qui établiront les besoins financiers d'une copropriété.

**À l'emploi de la firme Planifika, l'architecte Michel Brière procède à l'audit d'un immeuble, afin d'identifier les éléments qui devront y être réparés ou remplacés.**

Différentes stratégies financières seront mises de l'avant pour y parvenir, dont une analyse qui tiendra compte de la valeur de remplacement des composantes d'un immeuble.

« Les syndicats pourront, ainsi, faire face aux travaux d'importance qui ne peuvent attendre, ou procéder au remplacement des parties communes arrivées à échéance, sans pour autant devoir réclamer des cotisations spéciales aux copropriétaires »,



Une copropriété mal gérée trouvera plus difficilement preneur. Cela aura une incidence non négligeable sur la valeur des condos qu'elle abrite, dont le bâtiment pourrait ne plus être assurable s'il s'avère trop hypothéqué.

#### LA BISBILLE

Administrer une copropriété n'est pas facile. D'une part, les copropriétaires font souvent pression pour que les frais de condos n'augmentent pas et, d'autre part, ils supportent mal les appels de charges qu'entraîne une mauvaise gestion du bâti. Dans un cas comme dans l'autre, les reproches ne sont jamais bien

loin, raison pour laquelle les administrateurs de copropriété doivent être doués dans l'art de convaincre, et surtout, connaître les enjeux associés à leurs fonctions. On ne le rappellera jamais assez souvent : les administrateurs ont une lourde responsabilité sur leurs épaules. En cas d'erreurs et d'omission de leur part, ils pourraient être poursuivis en justice à titre personnel.

Il faut se rappeler que les acheteurs sont beaucoup plus avertis qu'auparavant. Une copropriété mal gérée trouvera plus difficilement preneur. Cela aura une incidence non négligeable sur la valeur des condos qu'elle abrite, dont le bâtiment pourrait ne plus être assurable s'il s'avère trop hypothéqué. Mieux vaut prévenir que guérir, dit un vieil adage qui prend tout son sens en copropriété. L'entretien du bâti est une condition *sine qua non* à sa pérennité. Néanmoins, plusieurs experts pensent que cette formule d'habitation collective devra traverser la tempête, avant que des changements radicaux ne s'opèrent. Si les mentalités commencent à évoluer, il reste toutefois beaucoup de chemin à parcourir avant que la situation ne se régularise. La proactivité ne pourra qu'être rentable à long terme, ne serait-ce que pour protéger l'investissement de milliers de copropriétaires. ■

explique Bernard Gaudreault, HBS-LPSF (Harvard Business School-Leading Professional Service Firms), président chez Planifika et membre du comité chargé d'élaborer une étude de fonds de prévoyance standardisée. Ce comité a été mis en place il y a quelques mois par le RGCQ.

Mieux vaut tard que jamais en matière de fonds de prévoyance. Même pour les copropriétés d'un certain âge qui n'en ont pas. Il ne faut pas s'attendre à des miracles en pareille situation, mais il y a moyen de limiter les dégâts si tout le monde y met du sien. « Il sera toujours possible d'échelonner les cotisations sur un horizon de cinq ans, pour pouvoir ainsi rattraper un certain temps perdu. Les sommes accumulées ne combleront peut-être pas tous les besoins, néanmoins, elles porteront leurs fruits », soutient Caroline Langlois, directrice du développement des affaires chez Planifika, une entreprise spécialisée en maintien d'actifs immobiliers et d'infrastructures. Cette suggestion vaut son pesant d'or, d'autant plus que le marché de la revente des condos est devenu extrêmement concurrentiel.

En toute fin, un carnet d'entretien sera également fort utile, puisqu'il déterminera à quel moment les équipements d'un immeuble devront être entretenus ou remplacés. Ce carnet indiquera, avec précision, les objectifs de maintenance à atteindre selon des échéanciers arrêtés. Ce document fera aussi office d'aide-mémoire au fil du temps. Bien souvent, les nouveaux administrateurs ignorent ce que leurs prédécesseurs ont fait, car il ne subsiste aucune trace de leurs actions. En revanche, un carnet d'entretien, s'il a été respecté à la lettre, évitera les doublons et se concentrera sur les choses à faire en priorité.

« Qu'elle soit grande ou petite et plus ou moins disposée sur le plan financier, toute copropriété devrait avoir une idée précise des travaux d'entretien et de réparation à y faire, et savoir à quel moment ceux-ci devraient être réalisés », souligne Caroline Langlois. Déjà très présente dans les secteurs institutionnel, industriel et commercial, Planifika compte également dans ses rangs quelques syndicats de copropriétaires. Au cours des prochaines années, elle compte accroître sa présence dans ce créneau de marché, car la demande y est croissante. La copropriété québécoise a 45 ans, mais le boom a réellement commencé dans les années 1990. Bon nombre d'immeubles abritant des condos ont désormais un historique.

**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



## CONDUITS DE CHEMINÉES NON CONFORMES

## ÉVITER L'EFFET DOMINO

PLUSIEURS COPROPRIÉTAIRES QUÉBÉCOIS JOUENT À LA ROULETTE RUSSE, CAR, SANS LE SAVOIR, LEUR FOYER AU BOIS COMPORTE DES CONDUITS DE CHEMINÉES DONT L'INSTALLATION N'EST PAS CONFORME. REGROUPÉS DANS UN SEUL ET MÊME VIDE TECHNIQUE VERTICAL, LEQUEL SE TROUVE À L'INTÉRIEUR DES MURS, CES CONDUITS RISQUENT DE METTRE LE FEU À TOUT MOMENT.

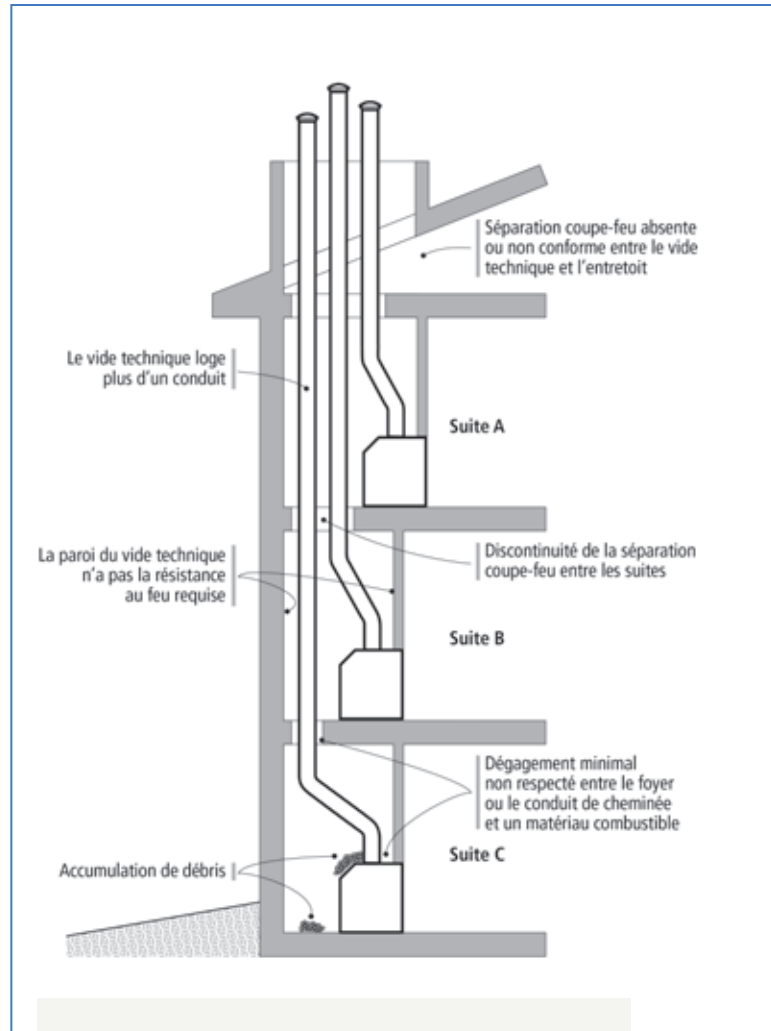
## DANS UN MONDE IDÉAL

Selon la réglementation en vigueur publiée dans le Code de construction du Québec, tout conduit de cheminée devrait loger dans son propre vide technique vertical, et être doté de séparations coupe-feu (jusqu'au toit) dont la résistance aux flammes variera entre 45 minutes et une heure. Un conduit de cheminée devrait aussi respecter les dégagements requis, ce qui fait défaut bien souvent, en raison d'une déviation à une trop grande proximité des matériaux combustibles (ex. : cloisons et planchers adjacents). Il en résulte un phénomène appelé pyrolyse, qui enflamme le bois à des températures beaucoup plus basses que prévu, lorsque celui-ci est exposé à la chaleur pendant une longue période.

Une fois devenu très chaud, un conduit pourrait également entraîner, « par rayonnement », la propagation du feu aux éléments combustibles d'appartements mitoyens, et embraser un immeuble entier en un rien de temps. On parle ici de l'effet domino. « Les pompiers ont constaté la chose à plusieurs reprises dans le passé, quand ils ont été appelés à combattre le feu dans des bâtiments résidentiels étagés », confirme Marie-Claude Masson, porte-parole à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

Face à cette situation préoccupante, la RBQ a réagi en produisant le *Guide pour présenter une demande de mesures différentes*. Réalisé en 2009 à l'attention des entrepreneurs en construction et des professionnels du milieu, ce guide permet de proposer des solutions de rechange dans un immeuble existant, en vertu de l'article 128 de la *Loi sur le bâtiment*. C'est que dans la majorité des copropriétés existantes où les conduits de cheminée sont non conformes, les vides techniques verticaux sont trop étroits pour appliquer la réglementation en vigueur.

*Le Guide pour présenter une demande de mesures différentes, disponible sur le portail de la RBQ (rbq.gouv.qc.ca), s'adresse aux entrepreneurs et professionnels en bâtiment. Ce document traite des modifications à apporter aux foyers dont l'installation des conduits de cheminées est non conforme, et ce, dans les bâtiments construits avant le 31 décembre 2009. Ceux-ci doivent compter quatre étages et moins. Ces mesures différentes peuvent être proposées à la RBQ ou à une municipalité, selon l'autorité à laquelle une copropriété est assujettie.*



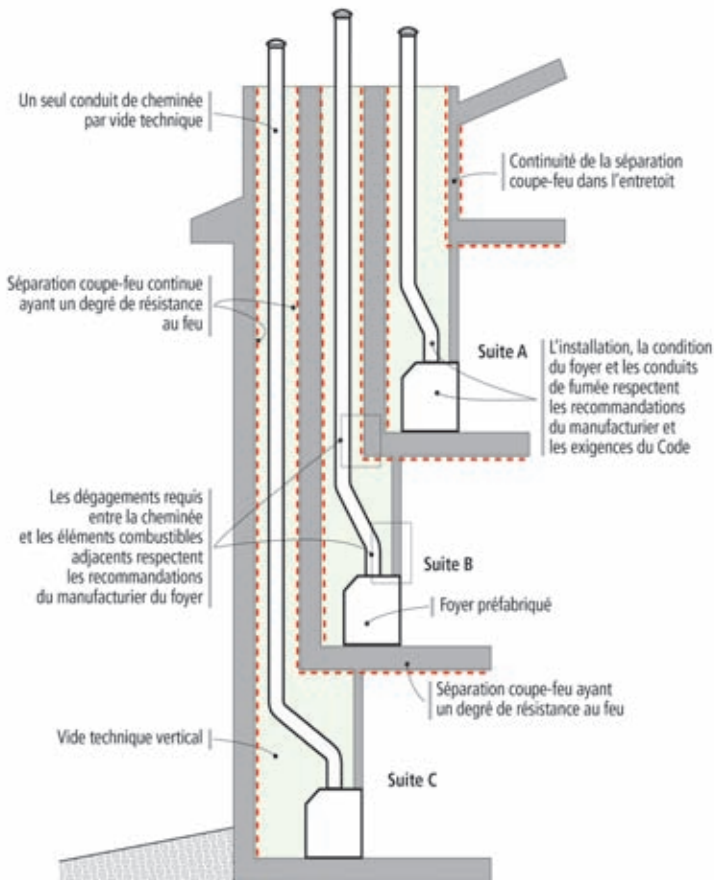
*Cette image illustre l'installation de conduits de cheminées non conformes. À droite, installation conforme de conduits de cheminées.*

Source : RBQ

## DÉSINTÉRÊT DES ASSUREURS

Les assureurs sont nombreux à avoir délaissé le marché de la copropriété, à cause d'une pléthore de réclamations pour dégâts d'eau, mais aussi en raison d'un nombre élevé d'incendies provoqués par la négligence. Une grande majorité de ceux qui continuent d'assurer les copropriétés, dont celles qui abritent des foyers au bois, « exigent des preuves démontrant que ceux-ci sont correctement installés », indique Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages chez Dale Parizeau Morris Mackenzie. Un certificat de conformité ne sera valide que s'il a été produit par des personnes compétentes. À défaut d'en avoir un, les foyers devront être condamnés.

**AVANT D'ACHETER UN CONDO EXISTANT**, l'inspection préachat est un *must*, car elle permettra la détection « probable » de foyers au bois dont l'installation n'est pas conforme. Tout acquéreur potentiel devrait aussi demander à un copropriétaire vendeur une preuve que cette mal façon a été corrigée. Pour vérifier si un foyer au bois et ses équipements sont installés adéquatement, un syndicat de copropriétaires doit contacter un professionnel en bâtiment (ex. : ingénieur, architecte ou technologue professionnel).



Un projet de règlement visant à interdire les appareils ou foyers à combustible solide (sur l'ensemble du territoire montréalais) pourrait être adopté quelque part en 2015. Si tel était le cas, leur utilisation deviendrait proscrite à compter du 31 décembre 2020, « sauf s'il font l'objet d'une certification confirmant qu'ils n'émettent pas plus de 1,3g/h (grammes/heures) de particules fines dans l'atmosphère ». Précisons que « cette interdiction ne s'appliquera pas dans le cas d'un appareil à granules certifié EPA (*Environmental Protection Agency*), installé avant la prise d'effet du présent règlement ».

La copropriété québécoise a démontré toute sa vulnérabilité en matière de saine gouvernance. Les foyers au bois non conformes ou mal entretenus en sont un exemple. Les mentalités ne changeront pas du jour au lendemain à ce chapitre, mais éventuellement, la négligence risque fort de rattraper les syndicats de copropriétaires délinquants. ■

**SolutionCondo c'est :**

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

Une équipe de plus de **35 professionnels** de la gestion

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

**Plusieurs milliers** d'unités de condos sous gestion

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



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

La solution pour la gestion de votre copropriété



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



# LOUER RAPIDEMENT VOTRE CONDO

Chaque mois, c'est **20 000 visiteurs unique** cherchant à se loger, qui visite **AppartMap**. Mensuellement, 2000 d'entre eux nous demandent de leur trouver un endroit où habiter.

[www.appartmap.ca](http://www.appartmap.ca) | 819 200-1011

NOUS SOMMES FIÈRE D'AVOIR RÉALISÉ LE SITE WEB DU RGCQ



# INTERRUPTION DE L'ARRIVÉE D'AIR NEUF DANS UN IMMEUBLE UNE APPROCHE À ÉVITER

Par **Jean-Pierre Huppé**, Fusion Énergie

Les gestionnaires d'immeubles de logements locatifs ou abritant des condos sont tentés, bien souvent, d'intégrer une minuterie aux systèmes de ventilation qui s'y trouvent.

Ces systèmes jouent plusieurs rôles, dont celui d'acheminer de l'air neuf dans un édifice. L'approche semble attrayante, à priori, car elle réduit les coûts de chauffage et de climatisation. En fait, une minuterie interrompra pendant plusieurs heures, chaque jour, l'alimentation en air neuf d'un édifice. Qu'à cela ne tienne, il faut savoir que cette méthode est non conforme aux normes en vigueur et entraînera, assurément, des effets néfastes sur la santé des personnes et l'état des bâtiments.



La réglementation oblige, en tout temps, un apport d'air neuf dans les espaces communs d'immeubles multi-étagés. Selon le Code national du bâtiment, les tours d'habitation appartiennent au groupe C. Or, l'un des articles de ce code stipule, notamment, qu'« À l'exception des garages de stationnement visés par l'article 6.2.2.3, les débits auxquels de l'air extérieur doit être fourni aux pièces et aux espaces d'un bâtiment ne doivent pas être inférieurs aux débits exigés. »

## Votre univers

## mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

**monpeintre.ca**  
couleur mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

Par ailleurs, la norme AINSI/ASHREA 62 recommande un taux de ventilation minimum. Elle suggère en outre que cette ventilation soit fonctionnelle lorsqu'un espace est occupé par des personnes.

Question de simplifier l'interprétation des codes, certaines villes comme Montréal interdisent l'arrêt des systèmes de ventilation. « Les installations de

ventilation mécanique exigées doivent être en fonction continue durant les heures d'occupation des pièces et des espaces du bâtiment », rappelle un règlement municipal sur cette question.

La ventilation continue permet de maintenir une pression d'air positive dans les corridors, ce qui assure l'aération d'un bâtiment, prévenant ainsi l'arri-

vée d'air vicié en provenance des appartements vers lesdits corridors. Cela contribuera, bien évidemment, au confort et à l'hygiène des occupants d'un immeuble. Qui n'a pas déjà été incommodé par les odeurs de cuisine dans les aires communes d'un édifice? Cela s'explique par un manque d'aération, ce qui crée une pression d'air négative et provoque un reflux d'air vicié qui se transporte des appartements vers les espaces communs. En somme, personne ne souhaite vivre dans un immeuble au sein duquel l'air est malsain.

Tout ça pour dire que le défi du gestionnaire d'une copropriété est de concilier l'économie d'énergie, le confort des usagers ainsi que la conformité à la réglementation. Cela est possible grâce à la mise à niveau des contrôles propres aux systèmes de ventilation, lesquels comportent, bien souvent, des logiques d'automatisation désuètes et d'une autre époque. Fusion Énergie, qui a développé une expertise depuis plus de 20 ans dans la réalisation de projets clés en main, peut prendre en charge la gestion des systèmes de ventilation d'un bâtiment.

Plutôt que d'arrêter la ventilation et l'apport en air frais dans un immeuble, la nuit et les week-ends, Fusion Énergie adapte les systèmes pour moduler le taux de ventilation selon l'horaire de la journée et les habitudes des résidents. Fusion Énergie assure une surveillance de tous les systèmes énergétiques des immeubles dont elle a la responsabilité, et ce, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, à partir de son centre de contrôle. Fusion Énergie allie ainsi les économies d'énergie (garanties par contrat) à la conformité et au confort des usagers. Le tout se traduit par d'importantes réductions des coûts énergétiques et, par le fait même, par une augmentation de la valeur d'un immeuble. ■



## Les spécialistes de la Gestion Technique Immobilière

Téléphone : 514 334-4114 • Télécopieur : 514 221-4188



IMMOPLEX.COM



**10** ans déjà !

**EXPERTISE**  
**SERVICE PERSONNALISÉ**  
**PROFESSIONNALISME**  
**DISPONIBILITÉ**

**Téléphone**  
450-619-6174

**Télécopieur**  
450-619-7695

info@immoplex.com

# ARGUS

**PROBLÈMES...**  
**Infiltrations d'eau?**  
**Maçonnerie?**  
**Calfeutrage?**  
**(514) 624-6536**

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca



JOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK

condo  
legal.com  
TOUT SUR LA COPROPRÉTÉ

Le cabinet d'avocats et de notaires  
de Grandpré Joli-Coeur  
est un chef de file en droit de la copropriété,  
droit immobilier, financement et droit des affaires.

#### Principaux services en copropriété

Assemblées de copropriétaires;  
Présidence et secrétariat d'assemblée;  
Rédaction des documents de convocation d'assemblée;  
Création et mise à jour du registre des copropriétaires.

#### Litige et médiation

Recours pour vices cachés et déficiences;  
Représentation auprès des plans de garantie;  
Recouvrement des charges communes impayées;  
Injonction pour non-respect de la déclaration de copropriété.

#### Rédaction

Déclarations de copropriété et amendements;  
Réécriture de déclaration de copropriété;  
Documents requis lors des démarrages de copropriétés;  
Notes d'information et contrats préliminaires.



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

2000, ave McGill College, bureau 1600, Montréal QC H3A 3H3  
Tél. : 514 287-9535 Fax : 514 499-0469



# DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN  
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

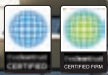
## > Solutions en bâtiment

Infiltration d'eau  
Enveloppe du bâtiment  
Mécanique du bâtiment  
(ingénieurs)

## > Restauration de bâtiment

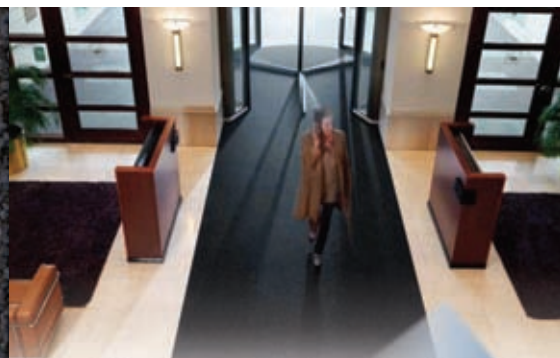
## > Entretien préventif

## > Rénovation



2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7  
T 450.466.7318 F 514 312.6202  
[www.rsbspecialistes.com](http://www.rsbspecialistes.com)

RBQ 5568 7921 01



## ENTRETIEN SOLATHEQUE

### Fourniture et installation de tapis d'hiver

Aussi disponible :

- Enlèvement
- Nettoyage dans notre atelier
- Nettoyage sur place
- Entreposage dans notre atelier



### Nettoyage de tapis approuvé par les grands Manufacturiers de tapis

Méthodes utilisées selon vos besoins :

- À sec
- Encapsulation
- Extraction avec solutions chaudes
- Estimation gratuite

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

5667, Chemin St-François, Ville St-Laurent, Qc H4S 1W6  
Tél. : (514) 335-6026 poste 36

# Le pont

## ENTRETIEN MÉNAGER



15 ans de services personnalisés  
**ménage quotidien / aires communes**

Service de portiers/24h sur 24h



COMMERCIAL RÉSIDENTIEL

Pour estimation gratuite

**T.514.273.8787 | [www.lepontconfort.com](http://www.lepontconfort.com)**

## CONTRAT D'ASSURANCE FACILE D'OBTENIR UN PRIX



Souscrire une assurance ne devrait pas se résumer qu'à négocier un prix, comme le pensent la plupart des consommateurs. Cet exercice est facile, mais lors d'une réclamation, les choses peuvent se corser. De là l'importance de choisir le bon courtier pour magasiner un produit d'assurance. Il trouvera celui qui est parfaitement adapté à vos besoins et pourra, si nécessaire, vous assister en cas de réclamation. N'oubliez jamais que la valeur d'un bon contrat d'assurance ne se vérifie que le jour de son règlement.

Un dossier de réclamation n'excédant pas 5 000 \$ se négocie sans problèmes. Si le montant d'argent atteint 100 000 \$, la pente est un peu plus difficile à gravir. Et quand il bondit à un million \$ et plus, la situation prend des proportions titanesques, car plusieurs intervenants sont impliqués. Si bien qu'une personne inexpérimentée peinera à négocier sa réclamation, alors qu'un courtier qualifié saura démêler les imbroglios potentiels, de sorte que vous ne soyez pas pris au dépourvu en pareille situation.

La firme de courtage pour laquelle je travaille, Invesa, dispose de son propre département des sinistres. Il s'agit là d'un avantage considérable, puisqu'il devient dès lors possible de suivre l'évolution d'une réclamation, ainsi que la qualité de son règlement. Pendant l'étape menant à sa conclusion, je fais office d'intermédiaire entre un client et l'assureur. Cela pourrait éviter des recours judiciaires dont vous feriez les frais, simplement parce que vous ne maîtrisez pas la nature d'un contrat d'assurance.

J'ai récemment dû plaider la cause d'un client qu'un assureur refusait d'indemniser. Après avoir consulté le département des réclamations d'Invesa, nous nous sommes aperçus qu'il y avait peut-être matière à litige dans ce dossier. En fait, il subsistait une interprétation qui n'était visiblement pas claire. Au final, mon intervention a permis à ce client d'obtenir un montant de 45 000 \$. Une personne qui ne connaît pas le domaine de l'assurance, et qui aurait négocié seule sa réclamation, n'aurait probablement pas pu recouvrer cette somme d'argent.

En tant que courtier en assurance de dommages, j'ai obtenu un certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété à l'Université McGill. Je comprends donc parfaitement l'ensemble de vos besoins en assurance et peux contribuer, autant que faire se peut, à l'atteinte des objectifs d'administrateurs et de gestionnaires de copropriété, ou encore de promoteurs.

En faisant affaire avec nous, vous obtiendrez beaucoup plus qu'un prix; vous afficherez, en prime, un taux de satisfaction élevé. Et ça, ça n'a pas de prix!

Si vous avez des questions, n'hésitez surtout pas à communiquer avec moi. Au plaisir de vous aider. ■

Pour en savoir plus :



**Claude Paquette**

Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurances de dommages/Invesa  
Tél. : 450 781-6561, poste 257  
ou sans frais 1 800 561-6560  
Fax : 450 781-4851  
Cell. : 514 497-6922  
225, Promenade du Centropolis, bureau 220  
Laval (Québec) H7T 0B3  
www.invesa.com | monassurancecondo.com  
Courriel : claude.paquette@invesa.com



## BÉTON SURFACE DURABLE • LAVABLE • INODORE



**Offrez-vous ce qu'il y a de mieux pour la protection de votre garage intérieur**

- › Polyuréa avec flocons
- › Membrane Époxy 100% solide

BetonSurface.ca | 514.419.5945 | info@betonsurface.ca





 <p><b>14,99\$</b> 7 nos 48,65\$ 14,99\$</p>	 <p><b>-69%</b> 1 an 55,08\$ 16,95\$</p>	 <p><b>-69%</b> 1 an 195,51\$ 59,95\$</p>	 <p><b>-61%</b> 1 an 150,28\$ 58,95\$</p>	 <p><b>-62%</b> 1 an 65,88\$ 24,95\$</p>	 <p><b>20,00\$</b> 1 an 54,00\$ 20,00\$</p>
 <p><b>-34%</b> 1 an 54,45\$ 35,95\$</p>	 <p><b>-38%</b> 1 an 54,45\$ 33,95\$</p>	 <p><b>-55%</b> 1 an 87,45\$ 38,95\$</p>	 <p><b>-59%</b> 1 an 89,50\$ 36,95\$</p>	 <p><b>-58%</b> 1 an 83,40\$ 34,95\$</p>	 <p><b>-43%</b> 1 an 56,28\$ 31,95\$</p>
 <p><b>15,00\$</b> 9 nos 44,91\$ 15,00\$</p>	 <p><b>-73%</b> 1 an 59,88\$ 15,95\$</p>	 <p><b>-57%</b> 1 an 39,92\$ 16,99\$</p>	 <p><b>14,95\$</b> 1 an 35,80\$ 14,95\$</p>	 <p><b>9,95\$</b> 1 an 29,94\$ 9,95\$</p>	 <p><b>-66%</b> 12 nos 47,40\$ 15,95\$</p>
 <p><b>14,95\$</b> 8 nos 23,60\$ 14,95\$</p>	 <p><b>-51%</b> 1 an 51,00\$ 24,95\$</p>	<p><b>285 TITRES DISPONIBLES!</b> 46 TITRES À 15\$ OU MOINS 58 TITRES ÉLECTRONIQUES 64 NOUVELLES PUBLICATIONS!</p>		 <p><b>-10%</b> 1 an 78,00\$ 69,95\$</p>	 <p><b>-40%</b> 1 an 51,60\$ 30,95\$</p>
 <p><b>-79%</b> 2 ans 430,92\$ 89,95\$</p>	 <p><b>-45%</b> 1 an 57,75\$ 31,95\$</p>	<p><b>JUSQU'À 10\$ DE RABAIS SUPPLÉMENTAIRE!</b> (SUR ACHATS MULTIPLES)</p>		 <p><b>-47%</b> 1 an 138,00\$ 73,00\$</p>	 <p><b>-33%</b> 1 an 90,00\$ 59,95\$</p>
 <p><b>14,95\$</b> 1 an 54,90\$ 14,95\$</p>	 <p><b>14,95\$</b> 1 an 45,90\$ 14,95\$</p>	 <p><b>-67%</b> 1 an 49,50\$ 16,48\$</p>	 <p><b>-44%</b> 1 an 35,70\$ 19,95\$</p>	 <p><b>14,95\$</b> 1 an 17,94\$ 14,95\$</p>	 <p><b>13,95\$</b> 1 an 49,90\$ 13,95\$</p>
 <p><b>-56%</b> 1 an 62,91\$ 27,95\$</p>	 <p><b>-27%</b> 1 an 26,00\$ 18,95\$</p>	 <p><b>-41%</b> 1 an 31,92\$ 18,95\$</p>	 <p><b>-36%</b> 1 an 38,70\$ 24,95\$</p>	 <p><b>-35%</b> 1 an 41,70\$ 26,95\$</p>	 <p><b>14,95\$</b> 1 an 31,92\$ 14,95\$</p>
 <p><b>-72%</b> 1 an 71,88\$ 19,99\$</p>	 <p><b>-46%</b> 1 an 440,96\$ 233,96\$</p>	 <p><b>-53%</b> 1 an 410,80\$ 193,96\$</p>	 <p><b>-42%</b> 1 an 341,12\$ 199,00\$</p>	 <p><b>-337\$</b> 1 an 463,58\$ 126,36\$</p>	 <p><b>-276\$</b> 1 an 409,00\$ 126,36\$</p>

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

**LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!**

**POURQUOI PAYER PLUS CHER?**



# Prendre de bonnes résolutions et s'y astreindre

Par Claude Motard,  
stagiaire NIV IV, Université McGill  
Adapté et approuvé par  
Christina Timotheatos D.T.P.,  
coordonnatrice en nutrition



Le premier terme propre à SMART est « Spécifique », c'est-à-dire que la résolution prise doit être précise. Évitez un objectif vague, sinon il deviendra trop facile de le remettre à plus tard. Déterminez quels moyens vous allez utiliser pour l'atteindre. Dans le cas d'un changement d'habitudes alimentaires, il faudra peut-être songer à s'inscrire à un groupe de soutien ou à prendre un rendez-vous avec un nutritionniste.

## MESURER SES RÉOLUTIONS

« Mesurable » est le second critère accolé à SMART. Pour savoir à quel moment vous aurez atteint votre objectif, il faudra que celui-ci soit quantifiable. Indiquez en chiffres ce que vous visez, par exemple se faire des lunchs « quatre » fois par semaine ou n'aller au restaurant qu'« une » fois par semaine, ce qui permettrait une perte de poids de « quatre » kilos, et ce, à l'intérieur d'un délai que vous vous serez fixé. Pour garder le moral et rester motivé, le terme « Attirant » se veut une récompense. Choisissez d'abord une activité physique qui vous plaît, participez ensuite à un cours de groupe avec des amis, puis offrez-vous un cadeau lorsque vous avez

relevé un défi minceur. Cela peut se traduire par l'achat d'accessoires de sport, une robe ou une sortie de ski, ce qui rendra votre résolution beaucoup plus alléchante.

## SOYEZ RÉALISTE

Continuez à persévérer en vous fixant des objectifs réalistes (critère « Réaliste »). Si vos résolutions exigent plusieurs changements, vous pouvez dresser une liste des objectifs sur lesquels vous désirez travailler et, chaque semaine, mettre l'accent sur l'un ou deux d'entre eux. Vous pourrez par exemple décider que vos déjeuners seront constitués d'un bol de céréales, et agrémenter vos collations d'un fruit et d'un yogourt.

En dernier lieu, le mot « Temporel » vous aidera à créer des échéanciers que vous pourrez respecter. L'un des trucs pour y parvenir consiste à diviser un objectif en mini-objectif, et d'inscrire des dates précises à votre agenda. Il pourra notamment y être souhaité la perte de deux kilos dans un laps de temps raisonnable.

Rappelez-vous que si une résolution est motivée par une remise en forme, il ne faut surtout pas se gêner pour consulter un nutritionniste. Il déterminera ce qui est réalisable et pourra fournir plein d'outils pour y arriver. De plus, il vous aidera à maintenir la motivation nécessaire à un cheminement vers un mode de vie plus sain. Chacune de vos réussites augmentera votre confiance d'atteindre un nouveau palier. Cela décuplera l'envie d'en mener d'autres à terme. ■



Le Nouvel An est propice à la prise de résolutions. Celles-ci représentent une chance de démarrer l'année du bon pied. Mais comment s'y prendre pour se fixer des objectifs et les respecter?

Il existe un moyen très simple de se souvenir des cinq critères essentiels à un objectif, de sorte qu'il soit atteignable. Le moyen en question se nomme SMART (intelligent). En développant et en adaptant vos résolutions autour de ce concept, vous maximiserez les chances qu'elles se concrétisent. À titre d'exemple, partons du principe qu'en 2015, vous changerez vos habitudes alimentaires et peaufinerez le tout selon le concept SMART.

**Toitures PME inc.**  
L'expérience fait la différence

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3663**  
Sans frais 1 877 304-3660  
**www.toiturespme.com**

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

**CONSULTEK**  
EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
*Science du bâtiment*

consultek@videotron.ca  
999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9  
**Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843**

**DEVIMO inc.**  
Consultation et développement immobilier

ÉVALUATEURS AGRÉÉS  
TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS  
INGÉNIEURS

- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Inspection préreception
- Expertise technique
- Évaluation de la valeur assurable

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

555, boul. Lacombe, bur. 227,  
Repentigny, Qc J5Z 3B5  
**WWW.DEVIMO.CA**

**Le Chiffon Doré**  
Entretien Intérieur/Extérieur  
de Copropriétés

**Ernesto Williamson**  
Directeur des opérations  
Tel.: (514) 325-0825 / Fax: (514) 325-9135  
info@chiffondore.com

Entretien Résidentiel  
& Commercial Disponible

# INFILTRATIONS D'EAU? PROBLÈMES MAÇONNERIE, CALFEUTRAGE, ETC...

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



**SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3478 WILLIAM TREMBLAY**  
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres  
et à la base des murs de briques



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉ HENRI-DESLONGCHAMPS**  
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



**RÉSIDENCE PRIVÉE DU CONSUL DE LA BELGIQUE À MONTRÉAL**  
Réfection professionnelle des joints de mortier, injections des pierres fissurées,  
impermeabilisation des murs de pierres.



**SYNDICAT COPROPRIÉTÉ 310 LOUISE LAMY**  
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 4478 LAVAL**  
Restauration professionnelle et ponctuelle des joints de mortier défectueux



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 2030 ST-ANTOINE OUEST**  
Reconstruction des sections des murs de briques avec des ventres de bœuf

## CONSTRUCTION ARGUS INC.

Titulaire d'une licence délivrée en vertu de la loi sur le Bâtiment du Québec No. 2543-4697-04



Correspondance :  
C.P. 9  
Kirkland (Québec)  
H9H 0A2

Tél. : 514 624-6536  
Fax : 514 696-8995  
arguss@videotron.ca

Siège Social :  
17060 Valentine  
Pierrefonds (Québec)  
H9J 3A9



**AGENCE DE LOCATION**

Location immobilière J.Ponce

**ARCHITECTES**

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

**ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES**

Cusson & Létourneau  
 Labre & Associés

**ASCENSEURS**

Schindler Ascenseurs Corporation

**ASSURANCES**

Alpha Risk management  
 Assurances ML  
 Dale Parizeau Morris Mackenzie inc.  
 Desjardins Assurances Entreprises  
 Dubé Cooke Pedicelli  
 Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger Ltée  
 Invessa, Assurances  
 et services financiers  
 La Capitale Assurances générales  
 Lareau, courtiers d'assurance  
 Les Assurances Gaudreau Demers et  
 Associés  
 SSQ Auto – Assurances Accés  
 Générales  
 SSQ Auto – Assurances Christian  
 Tardif

**AUDIO-VISUEL**

Studio express

**AVOCATS**

Chianetta Avocats  
 de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
 Papineau Avocats inc.  
 M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini

**BÉTON**

Réfection Magma  
 Calfeutrage  
 MK Calfeutrage

**CHAUFFE-EAU**

Hydro Solution

**COMPTABILITÉ**

Lussier et Séguin, CPA

**CONCIERGERIE/PORTIERS**

Seproli

**EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**

Fusion Énergie

**ÉLECTRICIEN**

SMD Électrique

**ENTREPOSAGE**

Depotium/Cubeit

**ÉQUIPEMENT**

Chariot Suprême  
 Kinequip

**ÉTHANOL**

Flammes Concept

**ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

Eximmo Montréal  
 GLT+ Services conseils

**FENÊTRES**

Fabeta  
 Fenestra  
 Fenplast Portes et Fenêtres

**GESTIONNAIRES**

Cabinet de gestion Désormiers Lamy  
 Centraux gestion immobilière  
 Condo Action  
 Condo Stratégis  
 CondoVision  
 E-mc gestion immobilière  
 Équipe Propri-Gestion  
 Fitzback Services  
 Gesco-Conseil  
 Gescon RM  
 Gesta Conseils inc.  
 Gestactif inc.  
 Gestion Bagdad  
 Gestion Condo Harmonie  
 Gestion Condo Plus inc.  
 Gestiondecondos.com  
 Gestion d'immeubles RSW  
 Gestion d'immeubles M.R.  
 Gestion E.S.P.  
 Gestion et expertise immobilière BCP Inc.  
 Gestion Imhotep  
 Gestion immobilière Broccolini  
 Gestion immobilière Griffin  
 Gestion immobilière HPDG  
 Gestion immobilière Imppac inc.  
 Gestion immobilière MRS  
 Gestion immobilière Subec  
 Gestion immobilière Vertical  
 Gestion immobilière Wilkar  
 Gestion Immoplex inc.  
 Gestion JB Plus/AI Prestige  
 Gestion Mont-Tremblant  
 Gestior  
 Groupe conseil Tapama  
 Groupe immobilier Celico  
 Groupe Ultimmo  
 Henri Proulx, ADM.A.  
 Lecor inc.  
 Magestion2010 inc.  
 Option Condo  
 Sequoia Gestion immobilière  
 Service de gestion d'immeubles M.R.  
 Services immobiliers Bond  
 Services immobiliers Trustcan  
 Solutioncondo.com  
 Solutions gestion Joannette

**HOMME À TOUT FAIRE**

Beau-frère à louer

**INGÉNIEURS**

Amec  
 Centre CIEBQ  
 Consultants facades plus  
 Gesco / Norex  
 Inspec-sol  
 Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.  
 ProspecPlus Conseil  
 Protech-IB  
 St-Pierre et associés  
 TBMaestro

**INSPECTION PRÉRÉCEPTION**

Pros-pec Habitation

**INSONORISATION**

Fintec Canada inc.

**INSTITUTION FINANCIÈRE**

Banque Équitable  
 BMO - Banque de Montréal

**LIBRAIRIE/ÉDITION**

Wilson &amp; Lafleur Ltée

**LOCATION D'OUTILS**

Location d'outils Simplex

**LOGICIEL**

Les Consultants Ingénium Inc.  
 Solutioncondo.com

**LUMINAIRES**

Luminaires &amp; Cie

**MAÇONNERIE**

Construction Argus

**NETTOYAGE DE CONDUITS**

Nettoyage DRY SEC  
 Ventilation Detectair

**NETTOYAGE DE TAPIS**

Entretien Solathèque

**NETTOYAGE DE VITRES**

Services d'entretien Boily Ltée

**NOTAIRES**

de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
 LRV Notaires S.E.N.C.R.L.

**PEINTRE**

Monpeintre.ca

**PEINTURE**

Benjamin Moore & Cie  
 Bétonel

**PISCINES**

Odyssée Aquatique  
 Poséidon Spa et Piscines

**PLANCHERS**

Boutique du plancher  
 Planchers Houle

**PLOMBERIE**

Bélangier UPT  
 Le Groupe Vigilance Inc.  
 Plomberie Instal-Précision

**PORTES DE GARAGE**

Les Portes JPR  
 Portes Nadeau

**PRÉLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS**

Otonom Solution

**RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS**

Service 2000 Électroménagers

**REGISTRE**

Services Conseils RD3C

**RÉNOVATIONS**

Les Aluminiums Williams Inc.  
 Les Habitations Mo-Dern Inc.  
 RSB Spécialistes en bâtiment

**SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER**

Gum X  
 Le Chiffon Doré  
 Lepont Confort  
 Service d'entretien Pro-pret inc.

**SÉCURITÉ**

Desjardins Systèmes de sécurité  
 Guard-X  
 Secutrol

**SINISTRES**

Groupe Tandem

**TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS**

ALLB inc.  
 Consultek  
 Cossette & Touchette inc.  
 Devimo  
 NivoEx

**TOITURES**

Alliance Toitures  
 LK industrie Inc.

**TRAVAUX EN HAUTEUR**

Vertical Solutions

**VALEUR ASSURABLE**

Groupe Proval  
 Specs  
 SPE Valeur Assurable

**VENTILATION**

Aéro Mécanique Turcotte  
 Biovac System  
 MC Ventilation  
 Ventilation Detectair





# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La *Remise à neuf* **FENESTRA**<sup>TM</sup>

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

