

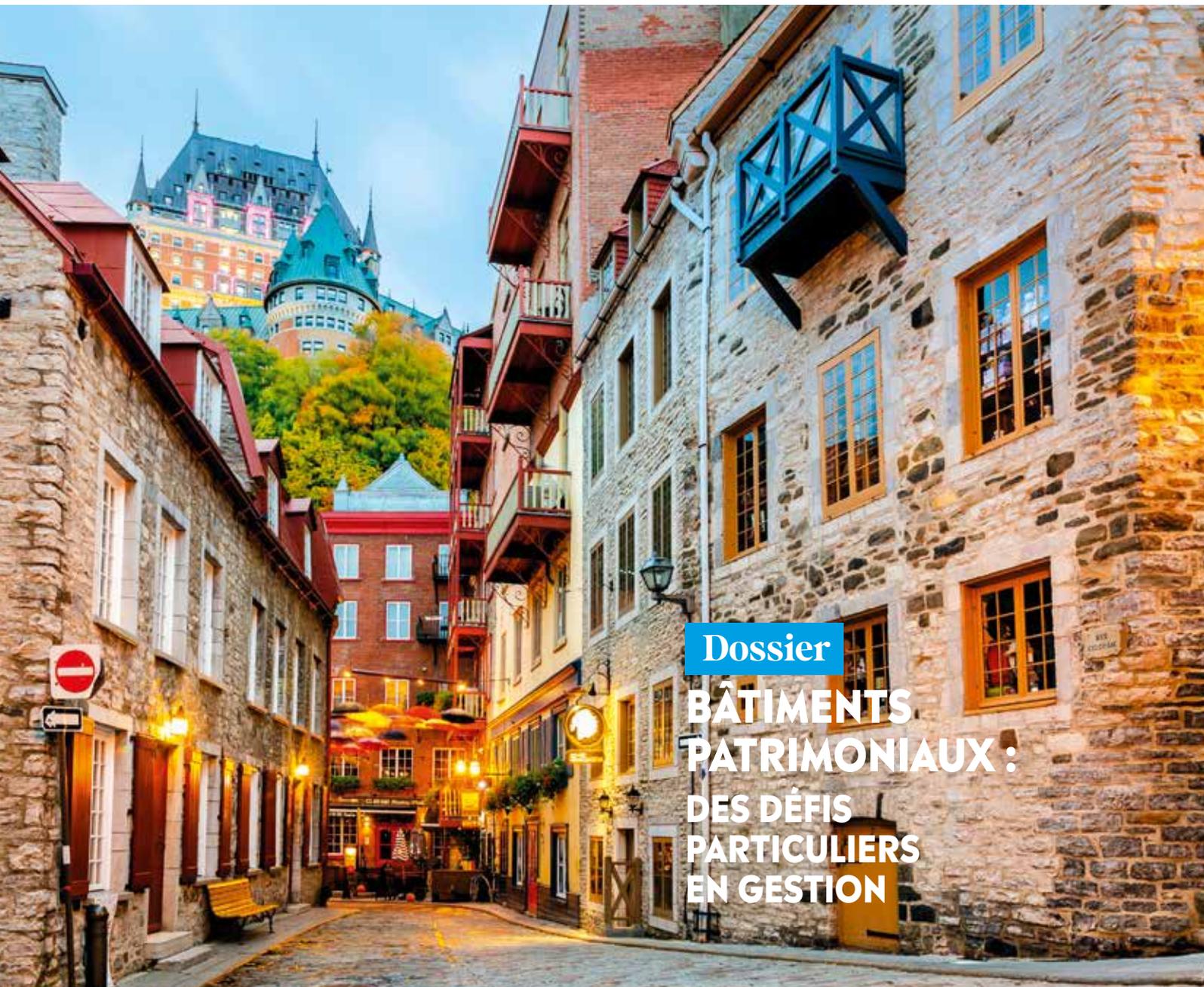
Vol. 24 | N°2 Été 2023



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Condoliation

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



Dossier

**BÂTIMENTS
PATRIMONIAUX :
DES DÉFIS
PARTICULIERS
EN GESTION**

**LOCATIONS À
COURT TERME :
CONDOS
DE VILLÉGIATURE
ET AIRBNB**

**PORTRAIT :
M^e CHRISTINE GAGNON,
ÉMINENTE JURISTE
ET AUTEURE**

**DRAME
IMMOBILIER
AU FAUBOURG
BOISBRIAND**



9 780571 230457

ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

4,95 \$

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



***Chez Desjardins
Sécurité du Bâtiment,
notre mission est d'assurer
votre protection!***

**SERVICE
24/7**

**ALARME INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
DÉTECTEUR CO² • CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA**

Desjardins Sécurité du Bâtiment
vous offre une vaste gamme de services
pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

Vente et service : 514 768-6315
www.desjardinsalarmes.qc.ca

Distributeur autorisé  **NOTIFIER**[®]
by Honeywell

RBQ 2733-8649-71



4 Éditorial

par M^e Yves Joli-Coeur, président
et secrétaire général du RGCQ

6 Copropriétés québécoises en situation de fragilité

Quand mauvaise qualité
de la construction et vices cachés
riment avec faillite

16 Condos de villégiature

Un milieu de vie
pas toujours reposant

22 Location à court terme en copropriété

Les copropriétaires doivent
se conformer à la réglementation
sur l'hébergement touristique

28 Resserer la vis aux locateurs en infraction

Québec dépose un nouveau projet
de loi pour renforcer la *Loi sur
l'hébergement touristique*

29 Dossier : Patrimoine bâti Copropriétés et bâtiments patrimoniaux

Un riche patrimoine à préserver

42 Chronique gestion Gérer une copropriété

Assurer la pérennité du patrimoine
bâti en copropriété

Info RGCQ

61 Bon été !

par Clémence Beauvais,
directrice des événements
et des communications

62 RGCQ Québec

Difficile métier que celui
d'administrateur d'un syndicat
par M^e Michel Paradis

63 Du nouveau à la GCR !

André Bourassa nommé
au conseil d'administration

65 RGCQ Outaouais

Les faces cachées
de la location et
du prêt usage
par Michel Mancini

68 Le RGCQ et le site Condolégal : s'adapter à vos besoins depuis 1999

70 Bienvenue aux nouveaux membres corporatifs



46 Chronique juridique La réglementation en copropriété

Incontournable pour un milieu
de vie paisible

49 Portrait Christine Gagnon

Par amour du notariat
et pour l'aspect humain du droit

55 Aménagement paysager

Des défis de taille
dans les copropriétés



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Une lueur d'espoir à l'horizon ?

PAR M^E YVES JOLI-COEUR,
avocat émérite,
président et secrétaire général du RGCC



Le drame dévoilé par les journalistes et qui frappe durement environ 160 familles de copropriétaires à Boisbriand n'est malheureusement pas unique; il a simplement une ampleur plus effrayante que les autres. Au Québec, à l'heure actuelle, nous n'avons aucun moyen de savoir si l'assemblage d'un bâtiment a été fait correctement, si les normes électriques ont été respectées, si l'étanchéité est adéquate. La structure des immeubles érigés à Boisbriand a pu pourrir calmement, à l'abri des regards, pendant des années, avant que des signes d'anomalie apparaissent.

Depuis trop longtemps, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec presse les différents gouvernements qui se sont succédé de rendre obligatoire une surveillance indépendante des chantiers de construction, à diverses étapes cruciales au cours des travaux. Cela se fait depuis des décennies dans la plupart des autres provinces canadiennes, dont notre voisine l'Ontario.

Il est inconcevable que la situation actuelle perdure : des bâtiments mal conçus sont mal construits, sur des chantiers mal surveillés, sans mesure de contrôle véritable. Les inspections visuelles réalisées après coup, lorsque tous les murs extérieurs et intérieurs sont refermés, ne suffisent pas. Se défilier sous prétexte que des inspections en cours de chantier coûteraient cher et retarderaient la construction est injustifié, comme le démontre l'expérience des autres provinces canadiennes qui procèdent à de telles inspections. Quand les calamités structurales se pointent dans les bâtiments, il en coûte considérablement plus cher que ce qu'une inspection obligatoire systématique, en cours de chantier, aurait occasionné.

Dans un rapport publié en décembre 2022, l'Autorité des marchés financiers s'inquiétait du resserrement des normes de souscription des assureurs relativement aux immeubles récents. Certains refusent ce type de risque en raison de la fréquence des sinistres causés par des vices de construction. Déjà, bon nombre de syndicats de copropriétaires voient les assureurs leur imposer

des franchises de dizaines, voire de centaines de milliers de dollars. Autant dire que les syndicats sont laissés à eux-mêmes et deviennent ainsi leurs propres assureurs.

Or, une certaine lueur d'espoir semble poindre à l'horizon. La situation serait en voie de s'améliorer grâce notamment à l'adoption du projet de loi 16. Toutefois, le règlement qui mettra en vigueur les dispositions phares du projet de loi 16 (le carnet d'entretien et les études de fonds de prévoyance obligatoires) se fait toujours attendre. Nos interlocuteurs au sein du gouvernement affirment que cela sera chose faite – à brève échéance.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) étudierait la possibilité d'introduire la surveillance obligatoire des chantiers; Garantie de construction résidentielle (GCR) multiplie déjà graduellement le nombre d'inspections de chantiers. La RBQ réfléchirait à aussi à étendre le champ d'application du plan de garantie obligatoire à des immeubles de plus grande taille. Pour l'instant, outre les maisons jumelées ou en rangée, ce plan obligatoire ne couvre que les immeubles détenus en copropriété divise comptant quatre unités privatives superposées ou moins, sans tenir compte des espaces de stationnement et des cases de rangement. Enfin, la RBQ plancherait sur des formations obligatoires pour les entrepreneurs, préalables à un examen en vue d'obtenir une licence.

Le Québec doit rattraper son retard et ne peut plus laisser des copropriétaires à leur triste sort. Nous osons espérer que les gouvernements interviendront avec une aide à Saint-Jérôme et Boisbriand, à la manière de celles qui furent apportées aux propriétaires aux prises avec la pyrrhotite en Mauricie, au milieu des années 2010. Fidèle à sa mission, le RGCC poursuit ses démarches afin qu'une meilleure protection générale des consommateurs immobiliers soit enfin instaurée au Québec. □

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec – RGCC

1200, avenue McGill College,
bureau 1500,
Montréal (Québec) H3B 4G7
T : 514 916-7427
www.rgcc.org

Rédactrices en chef
et rédactrices principales
Caroline Martel
Véronique Martel

Collaborateurs
et collaboratrice
Kaysie Hawke
M^e Michel Paradis
M^e Richard Lecouffe
M^e Wassim Hamdy

Équipe éditoriale
M^e Denise Brosseau
Hélène Joli-Coeur
Kalia Blais
M^e Richard LeCouffe

Révision linguistique
et révision des maquettes
Ginette Bédard

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcc.org

Production graphique
Bernard Lamy
Sophie Bellemare
blamylamy@gmail.com

Impression
et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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


RGCC
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Gestionnaires | Administrateurs

Condos & Copropriétés

Réduisez vos risques

En tant que gestionnaire ou administrateur, vous aimeriez bien réduire les risques de sinistres dus aux manques d'entretiens des unités de climatisation et conduits de sècheuses.

Convaincre les copropriétaires de prendre les mesures nécessaires peut s'avérer difficile et un défi logistique. **C'est encore plus complexe en l'absence de clause spécifique dans la déclaration de copropriété.**

Notre approche clé en main, exclusive **Concierge CVAC - Services à la carte pour condos** se charge de tout et vous sauve beaucoup de temps.

Prenez un rendez-vous de 15 minutes pour découvrir comment



Scanner code ici ►

Ce sera un plaisir de vous expliquer notre approche unique, qui réduit les risques tout en faisant le bonheur de milliers de copropriétaires de plusieurs de nos clients.

Sylvain Peratsakis, Cofondateur/Président
concierge@ventekair.com



HVAC Concierge CVAC

Entretien préventif, nettoyage et décontamination
Central • Mural/Mini Split • Échangeurs d'air • Conduits de sècheuses

RESPIREZ PROPRE

Air sain | Environnement sain

L'expertise de VentekAir auprès des syndicats de copropriétés surpasseront vos attentes. **Satisfaction garantie.**

5,0 ★★★★★ Plus de 250 avis





COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES EN SITUATION DE FRAGILITÉ : QUAND MAUVAISE QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION ET VICES CACHÉS RIMENT AVEC FAILLITE

L'entretien et la conservation du bâti représentent la principale raison d'être du RGCQ. Le Regroupement a de nouveau été interpellé par l'actualité qui suscite de vives inquiétudes, avec une affaire de faillite pour les syndicats Pimbina, qui composent la copropriété du Faubourg Boisbriand.

Les quelque 160 copropriétaires du Faubourg Boisbriand sont aux prises avec une situation de dépérissement « accéléré » de leurs unités construites il y a à peine 15 ans, en raison de la mauvaise qualité de la construction et de vices cachés. Depuis des décennies, le RGCQ sonne l'alarme auprès des autorités concernant les déficits de qualité des constructions résidentielles, les déficits de surveillance des chantiers, les déficits d'entretien, ainsi que le manque d'encadrement législatif lorsqu'il est question de copropriété au Québec. Malheureusement, un nouveau drame est récemment venu secouer le monde de la copropriété au Québec.

En effet, en avril dernier, un sombre verdict est tombé pour ces copropriétaires : ils sont menacés de tout perdre.



MAUVAISE QUALITÉ ET VICES DE CONSTRUCTION

La cause? L'état de délabrement avancé de 27 habitations de six unités de condos chacune : défauts de conception et de construction, vieillissement prématuré, moisissures, pourrissement du bois et contamination fongique - le résultat d'infiltration d'eau derrière les façades de brique - sont en train de pousser le syndicat de la copropriété à la faillite. Un héritage de bâtiments qui, apparemment, étaient déjà mal en point dès le départ.



LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Bienvenue à la technologie LTE.



PLUS SIMPLE. PLUS SÛRE.

Le système NOWA 4S utilise toute la puissance et la fiabilité du réseau cellulaire LTE pour se synchroniser en temps réel avec le portail et sécuriser notre surveillance à distance. C'est aussi une nouvelle ère en matière de simplicité d'installation et d'utilisation.

Aussi simple que trois touches

Le seul à utiliser le pouvoir de l'écran

Fini les risques de coupure du réseau wifi

Cryptage supérieur de vos données

CERTIFIÉ
 PREVCAN

Pour être reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié par la PREVCAN.

Demandez une présentation pour votre
syndicat de copropriété dès maintenant.

1-877-287-7777 | nowa4s.com

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Mieux comprendre les vices cachés

Il peut arriver que des défauts de construction non apparents, appelés vices cachés, se révèlent après l'achat d'un immeuble résidentiel ou d'une unité en copropriété.

Voici 12 choses importantes à connaître sur les vices cachés :

1. Vice caché : un vice « caché » se définit comme une défectuosité non apparente qui rend l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue son utilité. Le vice provient souvent d'une malfaçon ou d'une méthode de construction en violation des règles de l'art.

2. Vice apparent : un vice est considéré « apparent » lorsqu'il peut être décelé par un acheteur prudent et diligent, sans l'aide d'un expert en immobilier.

3. Obligation de divulgation : le vendeur a l'obligation légale de divulguer tous les vices cachés dont il a connaissance. S'il omet de le faire, l'acheteur peut intenter une action en justice pour obtenir réparation.

4. Obligations des courtiers immobiliers : les courtiers immobiliers ont l'obligation légale de divulguer tous les vices cachés dont ils ont connaissance. Ils doivent également agir avec diligence et honnêteté envers leurs clients, en fournissant des informations complètes et exactes sur la propriété.

5. La garantie de qualité : c'est l'expression utilisée par le Code civil du Québec pour désigner la garantie contre les vices cachés (articles 1726 et suivants). Le vendeur n'est pas tenu de garantir un vice apparent ou un vice caché connu de l'acheteur.

6. Inspection professionnelle : il est fortement recommandé de faire inspecter la propriété par un professionnel qualifié, avant l'achat. Une inspection minutieuse permet d'identifier des indices de vices cachés, aidant ainsi l'acheteur à prendre une décision éclairée.

7. Notification du vice caché : l'acheteur doit notifier le vice caché au vendeur dans un délai raisonnable après sa découverte. Il est recommandé

de le faire par lettre recommandée avec accusé de réception pour avoir une preuve de la notification.

8. Conditions d'action : Pour avoir gain de cause contre le vendeur en matière de vice caché, l'acheteur doit prouver que le vice était effectivement caché et qu'il lui était inconnu, que le vice rendait le bien impropre à l'usage auquel il était destiné ou avait une valeur significativement moindre, et que le vice existait au moment de la vente.

9. Recours possibles : si le vice caché est avéré, l'acheteur peut demander une réduction du prix, l'annulation de la vente, ou obtenir des dommages et intérêts, y compris les frais de réparation.

10. Arbitrage et médiation : avant d'engager une action en justice, il est possible de recourir à des méthodes alternatives de règlement des litiges, telles que l'arbitrage ou la médiation, pour résoudre les différends liés aux vices cachés et à la garantie de qualité.

11. Clause d'exclusion : il est possible qu'une vente se fasse avec clause d'exclusion de garantie des vices cachés. Il est donc essentiel de lire attentivement le contrat préliminaire et les documents de mise en vente, avant toute signature, et de poser des questions au vendeur pour obtenir toutes les informations pertinentes sur le bien.

12. Recours contre les professionnels de l'immobilier : l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est l'organisme qui régit les courtiers immobiliers au Québec. En cas de problème avec un courtier immobilier, il est possible de déposer une plainte auprès de l'OACIQ, qui peut prendre des mesures disciplinaires. Si un courtier immobilier néglige ses obligations de divulgation, cela peut entraîner un préjudice financier pour l'acheteur.



← *Des défauts de conception et de construction, vieillissement prématuré, moisissures, pourrissement du bois et contamination fongique - le résultat d'infiltration d'eau derrière les façades de brique - sont en train de pousser le syndicat de la copropriété à la faillite.*

Le constat crève-cœur : en plus de devoir se reloger dans l'immédiat pour certains, il faudrait déboursier environ 500 000 \$ par unité de copropriété, pour réhabiliter les habitations et régler les nombreux problèmes, quoique l'alternative de tout démolir - c'est un quartier complet qui risque de disparaître - semble être la réponse indiquée dans les circonstances. Les copropriétaires, abandonnés à leur sort et eux-mêmes personnellement au bord du gouffre financier, sont donc maintenant pris en otage... par leur logement. En effet, les sommes qui seraient nécessaires pour réhabiliter les habitations dépassent la valeur marchande des logements, grevant les économies des copropriétaires et, pour certains, leurs projets d'avenir ou de retraite.

L'achat d'un bien immobilier est l'investissement le plus important dans la vie d'une majorité de consommateurs. Par conséquent, tous sont en droit de s'attendre à acquérir un produit de qualité, afin d'avoir la paix et la tranquillité d'esprit. Assurer la qualité du bâti dès sa conception et sa réalisation, mettre en place le carnet d'entretien et la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance sont des éléments essentiels qui font actuellement défaut pour mieux protéger les consommateurs et propriétaires de condos.

« Malheureusement, la situation des copropriétaires du Faubourg Boisbriand ne représente pas un cas isolé. L'âge moyen du parc immobilier en copropriété divise désormais les 30 ans; il ne faut pas se leurrer, plusieurs im-

meubles sur le territoire québécois sont aussi en danger. Il est essentiel de se pencher sur les moyens à déployer pour assurer la qualité des constructions, la conservation, et la pérennité des immeubles et de ce mode de vie qui grandit en popularité chaque année», souligne M^e Joli-Cœur, avocat émérite et président du RGCQ. « C'est un réel enjeu de société. Des drames comme celui du Faubourg Boisbriand peuvent être évités. »



RÉFECTION DE BÉTON

STATIONNEMENTS, BALCONS ET PLUS!



COMMERCIAL, INDUSTRIEL ET MULTI-RÉSIDENTIEL

- Réfection de stationnements
- Démolition robotisée de béton
- Réfection de façades et de balcons en béton
- Membrane d'imperméabilisation
- Colmatage et injection de fissures
- Projets clés en main



450 664-4989
301, rue Legault, Blainville
(Québec) J7C 0Y1
RBQ : 5784-1280-01

formaplus.ca



NOTRE CABINET SE SPÉCIALISE EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET INDIVISE

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

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

CONSEILS ET AVIS
JURIDIQUES

MÉDIATION
ET ARBITRAGE

CHARGES
COMMUNES

REPRÉSENTATION

FORMATION
ADAPTÉE
À VOS BESOINS

DERRIÈRE
TOUT CONFLIT,
IL Y A D'ABORD
ET AVANT TOUT
DES INDIVIDUS
QUI SE CÔTOIENT
AU QUOTIDIEN

Chianetta
Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

3030, Boul Curé Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9

T. 514 281.5100 | F 514 788. 0975
info@calegal.ca | www.calegal.ca

ACTUALITÉS | COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES EN SITUATION DE FRAGILITÉ

Ce n'est pas d'hier que le RGCQ sonne l'alarme auprès des autorités; les mécanismes permettant d'assurer la qualité de la construction résidentielle au Québec sont nettement insuffisants. Pourtant, les solutions sont connues et reconnues. L'organisation réclame entre autres, depuis des années, la surveillance obligatoire des chantiers de construction, et estime que le gouvernement doit s'impliquer financièrement. « Il faut se poser la question : pourquoi cette situation se présente-t-elle? La première cause, évidemment, c'est que l'on ne peut garantir une construction de qualité au Québec. Il faut que le gouvernement assume sa responsabilité morale d'un déficit législatif qu'on connaît depuis des décennies au Québec », affirme M^e Joli-Cœur.

Car malgré la succession de projets de loi, morts au feuilleton, et malgré toutes les promesses de corriger le tir, au fil des années, l'absence de surveillance des chantiers au Québec demeure et s'avère plus qu'inquiétante; elle est à la source même de tels drames humains que celui du Faubourg Boisbriand.

FAIRE ABOUTIR LA RÉFORME D'ENVERGURE DU CADRE LÉGISLATIF DE LA COPROPRIÉTÉ : IL Y A URGENCE... EN LA DEMEURE

Si le projet de loi 16 adopté en 2019, lequel doit réformer en profondeur le droit de la copropriété divise, ainsi que l'encadrement des inspections préachat des bâtiments, représente un pas en avant pour les copropriétés québécoises, il se réalise malheureusement à pas de tortue. Plusieurs des mesures qu'il contient sont entrées en vigueur le 10 janvier 2020, tandis que d'autres, parmi les plus importantes, ne le sont toujours pas, notamment l'obligation de faire réaliser une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien.

« Comment se fait-il que, trois ans après l'adoption du projet de loi 16, nous soyons toujours en attente de règlements critiques, qui préciseront notamment les modalités et les dates d'entrée en vigueur de certaines des nouvelles dispositions législatives? Malgré le déficit législatif dont il a hérité dans ce domaine, le gouvernement doit agir dans la célérité », presse M^e Yves Joli-Cœur.

Il y a urgence pour le gouvernement de prendre enfin en charge le dossier de la surveillance des chantiers et d'en faire une priorité, pour qu'ultimement une véritable surveillance complète des chantiers par des professionnels soit mise en place. Le gouvernement doit aussi agir sans délai pour finaliser sa réforme et faire entrer en vigueur toutes les dispositions du projet de loi 16, et ce, dans le but de protéger les intérêts des citoyens et citoyennes copropriétaires au Québec. □

BFL CANADA

Protection Condo

PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉS

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

**POUR DE PLUS AMPLES
RENSEIGNEMENTS,
COMMUNIQUEZ AVEC :**



Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec
T. 514 904-4434
pbeauvais@bflcanada.ca



METTRE FIN À UNE COPROPRIÉTÉ DIVISE

PAR M^E RICHARD LeCOUFFE,
avocat-conseil en droit immobilier,
spécialisé en droit de la copropriété divise

La fin de la copropriété divise d'un immeuble ne semble pas avoir été un sujet de grande préoccupation du législateur québécois, lors de la réforme du *Code civil*, en 1994. Il a alors reproduit les quelques dispositions antérieures, tout en assouplissant la majorité de voix des copropriétaires requises pour y mettre fin. En effet, alors que l'ancienne disposition exigeait l'unanimité des voix, désormais une majorité des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix des copropriétaires suffit. Or, dans des situations comme celles de copropriétés situées à Saint-Jérôme et à Boisbriand, que nous évoquons dans un autre article de ce numéro, cette exigence assouplie risque d'occasionner bien des soucis.

Diverses situations sont susceptibles de mener à la fin d'une copropriété. La réunion de toutes les fractions dans un même patrimoine est la plus évidente et la plus fréquente, surtout dans de petites copropriétés, dans l'hypothèse où un copropriétaire unique désire y mettre fin. Il n'a qu'à suivre la recette prévue au *Code civil*. La fin d'une copropriété pourrait aussi survenir, par exemple, à la suite d'un sinistre ayant détruit le bâtiment, après une décision de l'assemblée des copropriétaires en ce sens. Le syndicat dispose alors d'une indemnité d'assurance, qui est remise au fiduciaire d'assurance. Celui-ci détermine la part de chacun des copropriétaires, en fonction de la valeur relative des fractions et paie, avec cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires. Mais que fait-on, dans le cas des copropriétés situées à Saint-Jérôme ou à Boisbriand, où il n'y a aucune indemnité d'assurance ? Et que plusieurs dizaines d'immeubles sont en cause ?



UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Le *Code civil* prévoit une seule façon pour mettre fin à une copropriété divise : la décision en ce sens par les trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires. Cette décision doit être consignée dans un écrit que doivent signer à la fois le syndicat et tous les créanciers hypothécaires, sans exception. Un copropriétaire ou un créancier hypothécaire qui voudrait s'y opposer n'aurait d'autre choix que de requérir l'intervention d'un juge. Le copropriétaire devrait le convaincre que la décision a été prise au mépris de ses droits ou qu'une erreur s'est produite dans le calcul des voix. Quant au créancier hypothécaire, ce dernier serait sans doute également limité à ces arguments.

PUBLICATION AU REGISTRE FONCIER ET AU REGISTRAIRE DES ENTREPRISES

L'écrit constatant la décision de l'assemblée, avec signature des créanciers hypothécaires, doit ensuite être publié au Registre foncier. Cet écrit pourrait prendre la forme d'un avis de dissolution, comme pour toute personne morale; il doit également être produit auprès du Registraire des entreprises.

Il n'y a pas de piscine dans votre condo ? Arrangez-vous pour que ça reste ainsi.



AKWA* ferme automatiquement la valve d'eau principale, peu importe dans quelle pièce la fuite est détectée.

Vous recevez immédiatement une notification par courriel ou texto via un système Wi-Fi autonome.

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* Toute référence au seul terme « AKWA » désigne le produit de prévention et détection de fuites d'eau « AKWA Technologies », tandis que toute mention aux termes « AKWA Concierge » au complet désigne un autre produit d'AKWA Technologies Solutions inc.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

NOMINATION D'UN LIQUIDATEUR

Un liquidateur doit aussi être nommé, lequel est saisi, en plus des biens du syndicat, de l'immeuble et de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble. Ainsi, pendant la saisie du liquidateur, les copropriétaires ne peuvent pas vendre leur fraction (ou ce qu'il en reste) ni l'hypothéquer ou l'assujettir à des servitudes, etc., sans le consentement du liquidateur. L'avis de nomination du liquidateur doit également être envoyé au Registraire des entreprises.

LES POUVOIRS DU LIQUIDATEUR

Les pouvoirs du liquidateur de copropriété s'assimilent à ceux du liquidateur d'une succession sur les biens de celle-ci. Il agit en tant qu'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration. Idéalement, toutefois, la résolution mettant fin à la copropriété et le nommant liquidateur prévoit ses pouvoirs de façon plus explicite.

Sa tâche consiste notamment à payer les dettes du syndicat et à percevoir les créances de ce dernier, le cas échéant. À partir des produits de l'aliénation de l'immeuble, le liquidateur rembourse les créanciers hypothécaires et remet le solde aux copropriétaires, en fonction de la valeur relative de leurs fractions.

Il dispose de cinq ans pour procéder à la liquidation et doit conserver les livres et registres du syndicat au moins pour cette durée. Si la procédure de liquidation n'est pas terminée dans ce délai, le dossier est dévolu au ministre du Revenu, sauf autorisation du tribunal pour prolonger le délai.

AVIS DE CLÔTURE

La liquidation du syndicat se termine par la publication d'un avis de clôture auprès du Registraire des entreprises et au Registre foncier. Il n'est pas requis - ce serait même une erreur - de radier la déclaration de copropriété au Registre foncier. Celle-ci doit continuer d'y apparaître comme faisant partie de la chaîne de titres.



DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

Dans des cas comme ceux de Saint-Jérôme et de Boisbriand, la fin de la copropriété constitue une option et une possibilité, mais les embûches seraient certainement considérables. Sans indemnité d'assurance pour démolir les immeubles, où trouve-t-on l'argent ? Une mise sous séquestre serait-elle possible, dans de tels cas ?

Le liquidateur pourrait-il vendre les immeubles tels quels, avec le terrain, à un acheteur qui souhaite y construire un nouveau développement ? Est-ce que ce serait ce dernier qui devrait se charger de la démolition et de voir à recadastrer les lots ?

Seul l'avenir saura répondre à ces épineuses questions. Mais force est d'admettre qu'il s'agit d'une véritable tragédie pour tous ces copropriétaires, qui aspiraient à une vie définitivement plus agréable. 

Votre solution en gestion immobilière.

Services de gestion immobilière dans le Grand-Montréal, sur la Rive-Sud et la Rive-Nord.

Service urgence 24/7 **Service personnalisé** **Disponibilité**

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7


Gestion de copropriété, locatif, commercial

 Sans frais Grand-Montréal
1 855-619-6174 **450 619-6174**

 Courriel
info@immoplex.com

 Site internet
www.immoplex.com



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



Gestion de projets avec échanciers
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse
Plus de 20 ans d'expérience



**REPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES**



**COUPE-FROID ET
MÉCANISMES**



CALFEUTRAGE



**INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX**



**FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES**



**INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS**



**INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**



DOUCHE



CLOISON VITRÉE



**RÉPARATION DE
SOLARIUM**



**INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX**



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01
info@bascoworld.com | bascoworld.com



CONDOS DE VILLÉGIATURE : UN MILIEU DE VIE PAS TOUJOURS REPOSANT

L'engouement pour le tourisme local, la normalisation du télétravail, l'attrait des régions et les récents emballements du marché immobilier, tendances de fond exacerbées par la pandémie mondiale, confirment l'attractivité d'investir dans une copropriété de villégiature.

Dans les dernières décennies, deux tendances lourdes en immobilier se sont imposées et marquent aujourd'hui les relations entre copropriétaires, comme entre ceux-ci et leur syndicat, dans un nombre croissant de copropriétés : l'achat d'unités destinées à la location et la location à court terme. Si ces deux réalités réunies créent parfois un climat tendu, voire explosif, au sein des copropriétés dont la destination est résidentielle, elles représentent une occasion d'affaire de plus en plus alléchante dans les copropriétés à destination hôtelière. Bienvenue dans les condos de villégiature où les enjeux de gestion sont uniques et méconnus !

Destination idyllique, environnement bucolique, installations sportives à faire rêver les plus grands sportifs, luxe et commodité : les condos de villégiature ont tout pour séduire. Mais attention ! Si trop de premiers acheteurs de copropriété comprennent mal leurs responsabilités et le mode de vie de ce type de propriété, les risques de conflits dans les copropriétés de villégiature sont encore plus grands, en raison de la diversité des profils de copropriétaires.

UNE COHABITATION UNIQUE

Alors que les copropriétés à destination résidentielle regroupent des personnes qui partagent des valeurs et un projet de vie semblables, l'adage « qui se ressemble s'assemble » s'applique de manière différente en villégiature. Le dénominateur commun y est plutôt la valeur de l'investissement et l'appréciation de l'environnement général où se

situe la copropriété. Les profils d'intérêts et démographiques de copropriétaires varient considérablement. En villégiature, il y a habituellement trois profils de copropriétaires :

- Les résidents permanents, dont il s'agit de la résidence principale;
- Les résidents occasionnels, dont il s'agit de la résidence secondaire;
- Les investisseurs ou locataires, qui ne résident pas dans la copropriété qu'ils possèdent.

Il n'est pas difficile de voir comment la cohabitation de ces profils types peut générer des tensions ! « Certaines des zones de conflits les plus fréquentes concernent les charges communes liées aux améliorations des parties communes et des services, ainsi que les besoins des résidents », résume M^e Wassim Hamdy, avocat en droit immobilier et copropriété chez Therrien Couture Joli-Cœur. En voici quelques exemples.

- Les charges communes de copropriété (frais de condo) : pour le copropriétaire investisseur ou locateur, les charges communes sont une charge d'exploitation qui réduit la marge de profit. Les augmenter réduit donc son rendement.
- L'aménagement paysager : les copropriétaires qui sont des résidents saisonniers auront des priorités différentes, parfois divergentes, quant à l'importance de fleurir, de verdier et d'aménager les aires communes extérieures. Idem pour le déneigement des stationnements extérieurs.
- Les installations sportives : de la même manière, les résidents qui profitent des infrastructures et des lieux avoisinants, comme un lac ou des pistes de randonnées, ont souvent une perception différente de l'importance d'investir dans des équipements de conditionnement physique ou des sentiers pédestres, par exemple.
- Les jugements de valeur sont fréquents, mais risqués. Les résidents permanents sont parfois frustrés de devoir « attendre leur tour », alors que les demandes des locataires doivent souvent être traitées avec empressement en raison de la durée réduite de la présence de ceux-ci dans l'immeuble.

DROITS ET RESPONSABILITÉS DES SYNDICATS, DES COPROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

Les copropriétés de villégiature sont des établissements touristiques et doivent se conformer aux normes de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), notamment en raison de la location offerte pour des séjours de moins que 31 jours.

Les syndicats de copropriété, y compris ceux constitués pour des fins de villégiature, sont soumis aux mêmes dispositions du *Code civil du Québec* en ce qui concerne les droits et obligations des syndicats de copropriété et des copropriétaires. Ainsi, la déclaration de copropriété peut inclure des conditions de location, telles que la durée du terme du bail de location, la transmission d'un avis écrit contenant des informations sur les locataires et une clause pénale prévoyant des amendes pour le non-respect du règlement de l'immeuble, entre autres.

Le conseil d'administration ne traite généralement qu'avec le copropriétaire, et le locataire n'a de relation qu'avec le copropriétaire-locateur. Le locataire est considéré comme un tiers par rapport à la copropriété. « Toutefois, si un locataire perturbe le voisinage de manière anormale, tout copropriétaire qui subit un préjudice peut tenter une action en justice contre le copropriétaire et le locataire pour les dommages subis. Le syndicat peut également demander la résiliation du bail si le non-respect d'une obligation, comme stipulé dans le règlement de l'immeuble, par le locataire entraîne un préjudice sérieux et irréparable à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble, après avoir informé le locateur et le locataire avant d'entamer cette démarche. Les critères d'action et les démarches pour obtenir cette résiliation sont similaires à celles contre un copropriétaire. Cependant, ce recours ne peut être intenté que par le syndicat », informe M^e Hamdy.

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

7735 Boul. Provencher, Montréal (Québec) H1S 2S9

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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

www.condostrategis.ca


Stratégis

Certes, **les copropriétaires** ont le droit de louer leur unité, et ce droit fait partie intégrante de leur droit de propriété. Mais ce droit de louer connaît des limites, et ce, en fonction de la destination de l'immeuble (résidentielle, commerciale, villégiature...). Pour s'adonner à l'activité de location, les copropriétaires doivent savoir qu'il y a non seulement des règles à respecter, mais des démarches à suivre. Tout

d'abord il faut analyser si la copropriété sera considérée comme un établissement d'hébergement touristique en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique*. Les dispositions de cette loi s'appliquent lorsqu'un copropriétaire offre en location au moins une unité d'hébergement à des touristes contre rémunération pour une période de moins que 31 jours. Une fois que le copropriétaire constate que son unité

sera considérée comme étant un établissement d'hébergement touristique, il doit effectuer une demande d'enregistrement de sa copropriété, tout en respectant la réglementation municipale en matière de zonage, de nuisance, de sécurité et de salubrité. Il doit notamment joindre à sa demande des copies d'une preuve d'assurance pour chaque événement et de la déclaration de copropriété.

Qu'est-ce qu'un condo de villégiature ?

Le site Internet *Condolegal.com* définit la destination hôtelière, ou de villégiature, d'une copropriété comme ceci : « Usage qui est alloué aux parties privatives, en vertu de la déclaration de copropriété (acte constitutif de copropriété), afin que celles-ci soient affectées (principalement ou exclusivement) au commerce d'hôtellerie. Ce type de destination permet notamment qu'un service d'hébergement payant soit offert à une clientèle de passage. »

Pourtant, comme le précise M^e Wassim Hamdy, avocat en immobilier et copropriété chez Therrien Couture Joli-Cœur, « le *Code civil du Québec* ne définit pas le concept de villégiature. Ainsi le sens usuel de ce terme doit prévaloir. La jurisprudence définit le concept de villégiature comme étant un séjour de repos, de vacances ou aux fins de récréation à la campagne ou dans un lieu de plaisance. Il rejoint notamment le concept du chalet, de la maison de campagne. Il s'agit donc d'un lieu que l'on habite sporadiquement ou de façon répétée pour des fins de villégiature (même pour de longues périodes), mais qui ne constitue pas le domicile ou la résidence habituelle du locataire. »

Les condos de villégiature sont habituellement situés à même des centres de villégiature ou à proximité de ceux-ci, que le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office de la langue française du Québec définit comme « ensemble d'installations hôtelières et d'aménagements de loisir, typiquement situé en un lieu reconnu pour ses attraits géographiques ou culturels ». On les retrouve donc en dehors des centres urbains, le plus souvent dans une petite municipalité touristique située près d'un accès à des installations sportives ou récréatives tirant parti de la nature (ski, randonnée, pêche, vélo, etc.).

IL EXISTE TROIS GRANDES CATÉGORIES DE COPROPRIÉTÉS DE VILLÉGIATURE.

1. La copropriété locative est la propriété d'une compagnie exploitante responsable de l'ensemble de l'immeuble qui loue les unités à des particuliers, à la manière d'un établissement hôtelier. « La location peut être de très courte durée comme à long terme. Touristes, résidents permanents et résidents secondaires se côtoient donc au quotidien », affirme M^e Hamdy.
2. La copropriété hôtelière (*condotel* ou *condo-hôtel*) est une propriété immobilière comme les autres, mais faisant partie d'un hôtel ou d'un complexe hôtelier dont l'exploitation et la gestion relèvent d'une compagnie « *pool de location* », par le biais d'une convention aux termes de laquelle les membres conviennent de mettre en commun les revenus de location de leurs unités et de partager les dépenses inhérentes à cette gestion. En général, la plupart des *condotels* suivent un principe de ratio 10-90, ce qui signifie que le copropriétaire peut utiliser l'unité pendant 10 % de l'année, soit l'équivalent de 36 jours. Le reste du temps, l'unité doit être mise à la disposition d'un groupe de location. « Les propriétaires paient les taxes foncières et peuvent revendre, généralement, leur copropriété hôtelière à leur guise », explique M^e Hamdy.
3. La copropriété à temps partagé (le « *time-sharing* ») demeure la propriété de l'exploitant-hôtelier et n'est donc pas la propriété de son occupant. « Il s'agit d'une forme de copropriété où plusieurs personnes détiennent conjointement l'unité et partagent la jouissance à différentes périodes de l'année, selon un calendrier préétabli, le tout en se partageant une part proportionnelle des charges communes et des taxes foncières... De plus, il est courant que les propriétaires de copropriétés en *time-sharing* puissent échanger leur temps de jouissance avec des propriétaires de biens similaires dans d'autres destinations, moyennant des frais compensatoires », conclut M^e Hamdy.

Vivez dans la TRANQUILLITÉ D'ESPRIT

Avec notre solution la plus complète de prévention des dégâts d'eau

Saviez-vous que la majorité des sinistres en assurance habitation sont liés à des dégâts d'eau ?

Qu'il s'agisse d'un robinet qui fuit, d'un lave-vaisselle désuet ou d'un mauvais branchement de machine à laver, les causes sont nombreuses et celles-ci entraînent des coûts élevés en réparation. Il n'est donc pas surprenant de voir les frais d'assurance augmenter considérablement. Des enjeux auxquels font face plusieurs syndicats de copropriétés. Nous avons une solution : la prévention !

SERIE Notre système à son meilleur

- Détecte et arrête les fuites d'eau pour prévenir les dommages. Soyez notifié aussitôt!
- Suivez l'état de votre équipement en temps réel sur vos appareils
- Jusqu'à 60 zones, capteurs illimités
- Notification lors d'un déplacement d'un capteur



**Avec installation certifiée

Service CLÉ-EN-MAIN pour copropriétés

- Administration centralisée sans frais pour les gestionnaires d'immeubles et les syndicats de copropriétés
- En coup d'œil, surveillez l'état de l'ensemble des équipements
- Production de rapports de statistiques sur les alertes
- Planification des installations de tout l'immeuble
- Propriétaires de notre technologie, nous pouvons personnaliser le produit et l'installation selon le type de besoins de l'immeuble
- Financement disponible
- Émission de certification d'installation pour tout l'immeuble



S'adapter aux besoins de nos clients et du marché avec des produits innovateurs, c'est notre priorité!



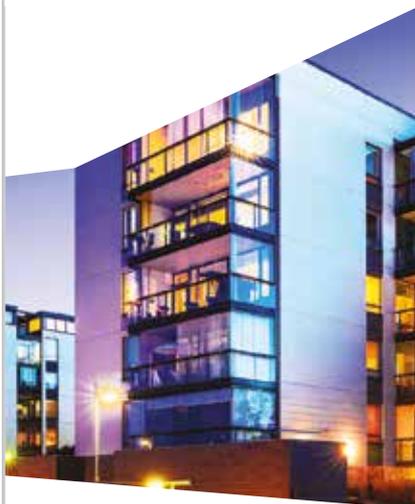
Demandez une soumission

Conçu et fabriqué au Québec avec grand souci écologique

Fier membre de :  

water-protec.com


LAUCANDRIQUE
GESTION DE COPROPRIÉTÉS



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



NOUS DESSERVONS

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



Un *Allié*

sur qui vous pouvez compter !

4305, boulevard Lapinière, bureau 100
Brossard (Québec) J4Z 3H8

WWW.LAUCANDRIQUE.COM

514 871-1234

INFO@LAUCANDRIQUE.CA

Le locataire a l'obligation, pendant la durée du bail, d'user du bien loué avec prudence et diligence, et de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres copropriétaires ou locataires.

Puisque **les locataires** sont considérés comme des tiers par rapport au syndicat, il est dans l'intérêt du copropriétaire de leur fournir une copie du règlement de l'immeuble, y compris les modifications apportées, pour qu'il leur soit opposable. Cette mesure permet d'assujettir les locataires aux mêmes obligations que les copropriétaires relativement à la jouissance des lieux habités, et ce, tout en préservant les droits du locataire de ne pas se voir opposer un règlement qu'il ignore. L'exemplaire du règlement de l'immeuble pourra être remis au locataire par le copropriétaire, mais le syndicat pourra aussi le faire pour éviter que le défaut d'un copropriétaire ne puisse nuire aux droits des autres copropriétaires.

L'opposabilité du règlement d'immeuble à l'égard du locataire ne déresponsabilise jamais le copropriétaire-locateur. « Le locataire a l'obligation, pendant la durée du bail, d'user du bien loué avec prudence et diligence, et de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres copropriétaires ou locataires, sous peine d'être tenu envers ces derniers de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès aux lieux. En cas de nuisances significatives causées par le locataire (le plus souvent, si ce dernier est trop bruyant ou en cas de troubles du voisinage), c'est au copropriétaire d'agir auprès de son locataire pour faire cesser tout désordre signalé par le syndicat », insiste M^e Hamdy.

DE BONNES PRATIQUES POUR ÉVITER LES CONFLITS

« Une façon efficace de prévenir les conflits est de favoriser une représentation diversifiée des profils au sein du conseil d'administration, tout en encourageant la communication et la transparence », conseille M^e Hamdy.

Cette recommandation s'applique aux syndicats de tous les types de copropriétés et s'y décline différemment. Pour les syndicats des copropriétés de villégiature, voici certaines des meilleures pratiques.

- Viser la représentativité des profils lors de la composition du conseil d'administration.
- Prendre le temps de considérer le point de vue de chacun des profils types de copropriétaires avant d'arrêter une décision, afin d'envisager tous les impacts de celle-ci.
- Maintenir une communication constante, en maximisant les possibilités technologiques : rencontres virtuelles, courriels, groupes de discussion, sondages pour les disponibilités, etc.
- Profiter des assemblées délibérantes (réunions du conseil d'administration ou des comités et assemblée générale annuelle) pour discuter franchement et ouvertement, dans le calme et le respect, des sujets épineux, comme l'utilisation et l'accès au stationnement ainsi qu'à la piscine, la gestion des matières résiduelles, les fêtes et autres rassemblements, la circulation dans les parties communes, ou tout autre sujet propre au syndicat.

Fait important à noter, les professionnels de la gestion de copropriété et les présidences d'assemblée spécialisées sont particulièrement utiles pour la réussite des assemblées générales dans ces circonstances. 



LE SEUL PARTENAIRE DONT VOUS AUREZ BESOIN!

POUR DES SERVICES DE POINTE EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION DES URGENCES ET DE RESTAURATION APRÈS SINISTRES

- ✓ Des équipes locales prêtes à intervenir en tout temps
- ✓ Engagé à assurer la sécurité de tous les occupants de logements multifamiliaux
- ✓ Planification avant sinistre grâce à notre programme d'intervention d'urgence prioritaire (PIUP)
- ✓ Une mise à l'échelle qui permet de prendre en charge n'importe quelle immeuble résidentiel à plusieurs unités, quelle que soit sa taille.
- ✓ Des solutions adaptées aux besoins spécifiques de la propriété

NOS SOLUTIONS:

-  **RESTAURATION APRÈS UN ÉVÉNEMENT CATASTROPHIQUE**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR L'EAU ET LES INONDATIONS**
-  **RÉCUPÉRATION DES DOMMAGES CAUSÉS PAR LE FEU ET LA FUMÉE**
-  **RECouvreMENT DES PERTES IMPORTANTES ET COMPLEXES**
-  **ASSAINISSEMENT DES MOISSURES ET DE L'AMIANTE**



**ON VOUS AIDE À RESTAURER,
RECONSTRUIRE ET SE RELEVER.**

800.867.6726 | FIRSTONSITE.CA



LOCATION À COURT TERME EN COPROPRIÉTÉ :

LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT SE CONFORMER À LA RÉGLEMENTATION SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

La destination de l'immeuble, prescrite dans la déclaration de copropriété, est l'indicateur clé qui détermine si un copropriétaire a le droit d'effectuer de la location à court terme ou non - et les modalités d'une telle location.



PAR M^e WASSIM HAMDY,

avocat en droit immobilier et copropriété
chez Therrien Couture Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.

Même si la déclaration de copropriété est muette sur cette question, il faut aussi se demander si les locateurs se conforment aux lois en vigueur sur l'hébergement touristique de courte durée.

Le 16 mars 2023, un événement tragique s'est produit dans un immeuble patrimonial à Montréal, qui a coûté la vie à sept personnes. La cause en a été notamment la non-conformité des logements offerts en location sur la plateforme Airbnb. En réponse à cette tragédie, Airbnb a annoncé qu'elle supprimerait de sa plateforme toutes les annonces de location à court terme de logements qui ne respectent pas la réglementation en vigueur au Québec. Quelle réglementation s'applique aux copropriétés ? Quels sont les droits et les responsabilités des copropriétaires et des syndicats ?



#1 EN PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

AKISENS
Gestion des risques |   



Surveillance 24/7
Système tout-en-un
Meilleur assurabilité
Centrale de surveillance

SYSTÈME INTELLIGENT
DE SURVEILLANCE DES FUITES D'EAU

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

Les dégâts dus aux fuites d'eau font partie des premières préoccupations des copropriétaires et des gestionnaires d'immeubles. En effet, ils peuvent vous causer plusieurs ennuis : dommages entraînant des réparations coûteuses, ennuis de santé, chicanes entre voisins, etc. De plus, s'ils se produisent à répétition, ils peuvent nuire à votre assurabilité. Et si vous aviez un moyen d'éviter tout ça?

C'est ce que vous offre le système de surveillance des fuites d'eau AkiSens. Il utilise un algorithme spécialisé en gestion des risques. Des fuites d'eau au débit anormal, en passant par les risques liés à votre absence, AkiSens s'en occupe !

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

NOUVEAU DÉTECTEUR AKISENS

Le détecteur d'AkiSens détecte les fuites d'eau, l'humidité et le risque du gel permettant une saine gestion de plusieurs problèmes néfastes pour votre immeuble et votre santé.

Ce qui la rend unique, c'est sa capacité de localisation. Votre système vous alerte lorsque la sonde est déplacée. La zone à risque bénéficie donc d'une protection supplémentaire afin d'optimiser la gestion des risques occasionnés par les fuites d'eau. Faites comme des milliers d'utilisateurs et plusieurs gestionnaires immobiliers. Faites confiance à AkiSens.



 CONÇU, FABRIQUÉ ET TESTÉ AU QUÉBEC.

www.akisens.com

1.844.333.7018

Au Québec, l'hébergement touristique de courte durée est réglementé par la *Loi sur l'hébergement touristique* (LHT) et son *Règlement sur l'hébergement touristique*. Les propriétaires de logements offerts en location doivent enregistrer leur établissement auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) - même s'il s'agit de leur résidence principale. Les locataires doivent donc non seulement s'assurer de se conformer aux règles de zonage de la municipalité, mais aussi de détenir une attestation de classification de la CITQ. En effet, celle-ci est mandatée par le ministère du Tourisme pour gérer le programme d'enregistrement des catégories d'hébergement visées par la LHT et son règlement.

QU'EST-CE QU'UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ?

Pour être considéré comme un hébergement touristique, le logement proposé en location doit remplir cinq conditions, conformément à la *Loi sur l'hébergement touristique* :

1. Il doit s'agir d'un établissement,
2. offrant au moins une unité d'hébergement, telle qu'un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper,
3. offert en location à des touristes,
4. contre rémunération,
5. pour une période n'excédant pas 31 jours consécutifs.

Ainsi, ces conditions ne sont pas applicables pour les locations de plus de 31 jours consécutifs. Les locataires doivent alors plutôt utiliser le bail obligatoire fourni par le Tribunal administratif du logement, notamment pour les locations à des fins résidentielles.

L'OBLIGATION D'ENREGISTRER UN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Plusieurs conditions doivent être respectées pour obtenir un enregistrement auprès de la CITQ. Dans le cas d'une copropriété, outre

Qu'est-ce que la « destination de l'immeuble » et à quoi sert-elle ?

Les reportages télévisés montrant les ravages provoqués par des touristes inconscients, dans les logements loués via les plateformes comme Airbnb, permettent de comprendre le désarroi des copropriétaires voisins de ces unités et des syndicats qui doivent vivre avec les conséquences de la location à court terme (souvent interdite) dans leur immeuble. Sans que les conséquences soient toujours aussi dévastatrices, les désagréments peuvent être nombreux : va-et-vient constant, bruit ou tapage nocturne, utilisation abusive des stationnements réservés aux visiteurs (et même aux occupants), bris ou usure prématurée d'équipements des parties communes, dégâts d'eau, et pire encore. Voilà pourquoi la destination de l'immeuble et le respect de la déclaration de copropriété sont nécessaires, non seulement à l'harmonie qui doit régner au sein de la copropriété, mais également à la préservation du patrimoine bâti.

La destination d'immeuble a pour objet de délimiter l'étendue des droits des copropriétaires et d'assurer la protection de leurs droits individuels. En outre, elle impose certaines limites à la façon dont ils peuvent jouir de leurs parties privatives, ainsi que des parties communes. En copropriété divise, la destination de l'immeuble est la description de l'usage alloué à ce dernier. Les types d'usages, et donc les types de destinations, sont les suivants :

- Destination résidentielle,
- Destination commerciale,
- Destination hôtelière,
- Destination de villégiature,
- Destination mixte.

La destination d'immeuble est notamment déterminée par l'acte constitutif de la copropriété inclus dans la déclaration de copropriété. En effet, les tribunaux appliquent une notion élargie de la destination de l'immeuble, selon laquelle celle-ci ne dépend pas uniquement d'une clause insérée dans la déclaration de copropriété. C'est pourquoi d'autres éléments, extérieurs à la déclaration de copropriété, doivent aussi être pris en compte, comme :

- Le caractère de l'immeuble : ses caractéristiques physiques, son mode d'occupation ou son aménagement;
- La situation de l'immeuble : son environnement, les caractéristiques du quartier, etc.;
- La qualité de la construction et des matériaux : la qualité de l'isolation phonique, la qualité énergétique du bâtiment ainsi que son aspect architectural;
- La distribution des appartements : le nombre de pièces qu'ils comprennent;
- Le prestige, le luxe, et le confort de l'immeuble et des unités : la présence d'un portier, ou d'un ascenseur, par exemple.

Considérer des facteurs extérieurs à l'acte constitutif permettrait par exemple à un tribunal de se pencher sur les circonstances spécifiques de chaque immeuble pour répondre à la question « Quel est le genre d'immeuble voulu par les copropriétaires ? », afin de déterminer les limites des droits et responsabilités de chacun.

En collaboration avec [Condolegal.com](https://condolegal.com)

l'autorisation de la municipalité, ainsi que le titre de propriété et la preuve d'assurance responsabilité civile de 2 000 000 \$, le copropriétaire qui souhaite devenir locateur à court terme doit fournir à la CITQ une copie de la déclaration de copropriété ou une autorisation du syndicat de copropriétaires, lui permettant d'offrir la location de sa résidence à court terme.

Les hôtes qui offrent de l'hébergement touristique de courte durée en dehors de leur résidence principale sont considérés comme des établissements d'hébergement touristique général et doivent, de ce fait, déposer une demande d'enregistrement en utilisant le formulaire approprié. En revanche, les hôtes qui offrent de l'hébergement touristique dans leur résidence principale sont considérés comme des établissements de résidence principale et doivent soumettre un formulaire différent. Dans tous les cas, cependant, les hôtes doivent obtenir un avis de conformité signé par leur municipalité avant de pouvoir présenter une demande d'enregistrement auprès de la CITQ. Cette démarche vise à s'assurer que les logements offerts en location répondent aux normes de sécurité et de qualité en vigueur dans la province.

Il convient de souligner que la location à court terme peut avoir un impact sur l'assurabilité de l'immeuble. En effet, l'assurance d'un immeuble détenu en copropriété divise, dont la destination est résidentielle, couvre généralement les dommages causés par des événements tels que des incendies, des dégâts d'eau, des bris de vitres et des vols. Cependant, si un copropriétaire décide de louer son unité à court terme, cela peut être considéré comme une activité commerciale et, par conséquent, mener à une augmentation des primes d'assurance pour le syndicat, voire lui faire perdre son assurance du fait que le risque est accru. Enfin, la location à court terme peut également avoir un impact sur la valeur de la propriété, en ce que les acheteurs potentiels peuvent être découragés de se porter acquéreurs, par la présence de nombreuses unités offertes en location à court terme, ce qui pourrait réduire la valeur de la propriété.

RESPECTER LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Lorsque la destination de l'immeuble est résidentielle, les copropriétaires ont tout intérêt à se conformer à la loi ainsi qu'à la déclaration de copropriété.

ProTech IB

Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE DES COPROPRIÉTAIRES

ProTech IB est votre expert en génie du bâtiment et vous offre des solutions sur mesure pour tous vos besoins en génie-conseil.

EXPERTISE TECHNIQUE

- Certificat d'état d'immeuble
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Expertises d'enveloppe du bâtiment
- Structures de béton

OPTIMISATION DES COÛTS

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



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

514 992-3537 | www.protechib.ca | info@protechib.ca

En effet, outre les clauses pénales qui peuvent être prévues dans cette dernière, interdisant la location à court terme, l'article 37, alinéa 1 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, prévoit qu'une personne qui commet une infraction est passible d'une amende de 2 500 \$ à 25 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 5 000 \$ à 50 000 \$, dans les autres cas. Il en va de même pour toute personne qui ferait une fausse déclaration dans un document prescrit par la loi et les règlements. Ainsi, le coût total des sanctions peut grimper avec célérité. À cet égard, un récent jugement a condamné une copropriétaire à verser au syndicat de copropriétaires un montant de 83 387 \$, soit 49 000 \$ au syndicat pour les infractions impayées, de même qu'une somme de 34 387 \$ pour les honoraires extrajudiciaires de l'avocat du syndicat, pour avoir délibérément mis en location son unité à de multiples reprises sur Airbnb, et ce, malgré la clause de la déclaration de copropriété l'interdisant formellement. La Cour supérieure a également ordonné à la défenderesse, par

voie d'injonction, de cesser de louer son logement pour des périodes de moins de 12 mois consécutifs.

Il est à noter que la discussion ci-dessus porte uniquement sur les copropriétés strictement résidentielles. Dans le cas d'une copropriété dont la destination permettrait la location à court terme, telle qu'une destination commerciale ou de villégiature, il serait inapproprié de voter un règlement interdisant la location à court terme à la majorité simple des copropriétaires réunis en assemblée, car cela entraînerait un changement de la destination de l'immeuble. Un tel changement exigerait plutôt un vote à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Il est primordial pour les copropriétaires de respecter la loi et les règlements en vigueur en matière d'hébergement touristique pour éviter toute sanction financière ou pénale. En outre, cela permet également d'assurer la sécurité et la qualité des logements offerts en location sur les plateformes de location à court terme, telles qu'Airbnb, et de prévenir d'éventuels accidents tragiques comme celui survenu en mars 2023 à Montréal. 



VALORIS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MONTRÉAL, LAVAL,
RIVE-NORD, RIVE-SUD,
SHERBROOKE

**10%
DE RABAIS**
CODE PROMO
RGCQ

**COPROPRIÉTÉ
LOIS 141 et 16**

COÛT DE RECONSTRUCTION
À NEUF POUR LES ASSURANCES
(LOI 141)

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE
(LOI 16)

CARNET D'ENTRETIEN
(LOI 16)

VALEUR MARCHANDE
ACTUELLE ET POTENTIELLE

**OBTENEZ UNE
SOUSSION
EN MOINS DE
24 HEURES**
438 259-3149

info@valoris.ca
www.valoris.ca



ASA AUBERT SYLVAIN
+ ASSOCIÉS INC.
Évaluateurs agréés

40 ANS
2023

CAA
Recommandé

**COÛT DE RECONSTRUCTION
POUR ASSURANCE**

AUTRES SERVICES D'ÉVALUATION :
COMMERCIAL - INDUSTRIEL
COMPLEXES MULTIFAMILIAUX

Denys Aubert 418 877-7777
Évaluateur agréé 1 866 373-3883 sans frais

Partout au Québec
Depuis 1983 info@aubertsylvain.com

www.ValeurAssurable.com



Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

La première solution de paiement au service de l'immobilier au Québec depuis 15 ans

3 mois gratuits pour les membres du RGCQ
Inscrivez-vous sur notre site avec
le code promo : RGCQ23





RESSERRER LA VIS AUX LOCATEURS EN INFRACTION : QUÉBEC DÉPOSE UN NOUVEAU PROJET DE LOI POUR RENFORCER LA LOI SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Le 8 mai dernier, la ministre du Tourisme, Caroline Proulx, a déposé le projet de loi 25, intitulé *Loi visant principalement à améliorer la qualité de l'offre touristique, dans le but de renforcer davantage la réglementation de l'hébergement touristique au Québec via les plateformes transactionnelles comme Airbnb.*

Le projet de loi 25 vise à « lutter contre l'hébergement touristique illégal ». C'est que même s'il est obligatoire de détenir un numéro d'enregistrement pour offrir de l'hébergement touristique au Québec, moins de 30 % des annonces respectent actuellement la loi. Rappelons que la *Loi sur les établissements d'hébergement*, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022, oblige dorénavant les locateurs à court terme à enregistrer leur résidence auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) qui délivrera un certificat d'autorisation d'exploitation.

Outre les annonces n'affichant pas leur permis d'exploitation, certaines sont carrément illégales, comme ce fut tristement le cas pour celles du bâtiment patrimonial où a sévi un incendie, dans le Vieux-Montréal, causant la mort de sept personnes. L'arrondissement de Ville-Marie interdit effectivement la location à court terme dans ce secteur, ce qui n'a pas empêché le propriétaire de publier des annonces pour plusieurs logements sur Airbnb.

Pour pallier l'inaction des plateformes transactionnelles et le manque de conformité de la forte majorité de locateurs, le projet de loi 25 propose plusieurs modifications importantes, notamment :

1. L'augmentation des amendes : le projet de loi propose d'augmenter considérablement les amendes pour les propriétaires et les plateformes de location qui ne respectent pas la réglementation. Les amendes pourraient atteindre jusqu'à 250 000 \$ pour une première infraction et jusqu'à 500 000 \$ pour une récidive.

2. L'imputabilité des plateformes transactionnelles : le projet de loi prévoit que les plateformes de location, telles qu'Airbnb, soient tenues responsables des infractions commises par leurs hôtes. Cela signifie que les plateformes pourraient être poursuivies et condamnées à payer les amendes imposées aux hôtes.

3. Renforcement des pouvoirs d'inspection : le projet de loi accorde des pouvoirs accrus aux inspecteurs de la CITQ pour effectuer des inspections, obtenir des documents et recueillir des preuves en cas d'infractions présumées.

Le projet de loi 25 est en cours d'examen et de débat à l'Assemblée nationale du Québec. Le gouvernement souhaite son adoption avant la fin de la session parlementaire, le 9 juin, dans le but de renforcer les mesures de réglementation de l'hébergement touristique et de dissuader les locations illégales dans la province, en vue de la haute saison touristique. Il s'agit d'un premier pas, reconnaît la ministre Caroline Proulx, qui ouvre déjà la porte pour assujettir, par arrêté ministériel, les plateformes non transactionnelles (comme Facebook, Kijiji ou LesPAC), afin d'éviter que les récalcitrants ne choisissent cette voie pour louer leur logement illégalement, soit sans se conformer aux normes et règlements visant à protéger les consommateurs. □

Bâtiments patrimoniaux : un privilège doublé de responsabilités

La copropriété connaît une croissance exceptionnelle depuis quelques années. Les projets d'envergure se multiplient également à travers l'aménagement et la conservation de bâtiments patrimoniaux.

La construction de maisons unifamiliales cède tranquillement la place aux fameuses tours à condos, à des maisons de ville ou à des projets immobiliers surtout localisés en périphérie des grands centres urbains. Cependant, les projets d'envergure se multiplient également à travers l'aménagement et la conservation de bâtiments patrimoniaux - un défi à tous points de vue.



NOS
PROFESSIONNELS
DU BÂTIMENT
SONT SPÉCIALISÉS
EN COPROPRIÉTÉ

MONTRÉAL | QUÉBEC | GATINEAU

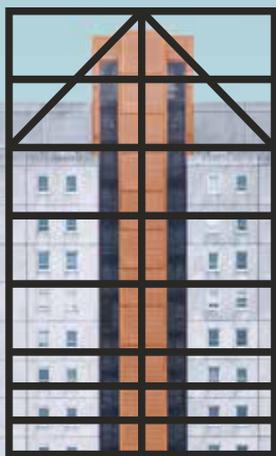
1 888 257 5322

DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

LA LOI 16
EST NOTRE SPÉCIALITÉ

- + Étude de fonds de prévoyance
- + Carnet d'entretien
- + Rapport d'état d'immeuble

RÉSERVEZ VOTRE PLACE
POUR 2023!



Dossier | Patrimoine bâti

Mélange harmonieux des genres, le fait de marier avec succès l'architecture ancienne et moderne requiert de la passion, du savoir-faire, de la vision et du respect pour l'héritage que cela représente. Développer une copropriété dans un bâtiment ou un site historique constitue un investissement dans un bien patrimonial local, mais aussi dans le patrimoine bâti collectif.

Allier modernité et patrimoine dans un bâtiment chargé d'histoire n'est pas une mince affaire. Transformer ou rénover un bâtiment patrimonial, le préserver, et le mettre en valeur s'accompagne d'une multitude de contraintes et d'obligations. Par où commencer ?

DÉMYSTIFIER LES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX : QUELQUES CONCEPTS DE BASE

Bâtiment classé patrimonial, immeuble ancien, valeur patrimoniale, site patrimonial... Si ces termes du patrimoine culturel québécois paraissent similaires, ils n'impliquent toutefois pas les mêmes responsabilités pour les propriétaires. Qu'il s'agisse d'églises ou de couvents anciens, d'hôpitaux, d'usines ou d'entrepôts d'un autre temps, ou même des bungalows, le seul caractère historique d'un bâtiment ne suffit pas toujours à le classer comme « patrimoine » ou à le protéger. Il est donc utile de savoir si un immeuble est protégé, inventorié ou simplement ancien.

Le patrimoine culturel est à la fois composé de paysages culturels (paysages culturels patrimoniaux), de personnages, de connaissances et de savoir-faire (patrimoine immatériel), de lieux et d'événements historiques, de documents et d'objets (patrimoine mobilier), de bâtiments et de sites patrimoniaux (patrimoine immobilier), et du patrimoine archéologique. C'est la *Loi sur le patrimoine culturel au Québec* qui accorde au ministre de la Culture et des Communications le pouvoir de classer et de désigner des biens patrimoniaux ayant un intérêt public en matière de connaissance, de protection, de mise en valeur ou de transmission, dans une perspective de développement durable. Cette loi englobe aussi la possibilité de désigner des éléments du

patrimoine immatériel, des personnages historiques décédés, des événements ou des lieux historiques.

Dans cette loi, le patrimoine immobilier est divisé en deux catégories principales : les immeubles et les sites patrimoniaux.

Pour être considéré comme un immeuble patrimonial, ce dernier doit présenter une valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique. Une structure comme un pont ou des vestiges, des ruines de bâtiment, ou même un terrain sans structure peuvent aussi être patrimoniaux, selon la valeur patrimoniale accordée. Un immeuble patrimonial peut donc être une maison, une usine, un pont, un barrage, un monument commémoratif, un cimetière, les vestiges d'un établissement de pêche ou un parc urbain, par exemple. L'établissement de la valeur patrimoniale repose sur différents facteurs, tels que l'âge, les qualités intrinsèques et l'importance pour la compréhension de l'histoire, car ce sont ces facteurs qui déterminent le caractère patrimonial du bien. Et tout ce qui est construit, de même que l'environnement immédiat, peut être inclus dans la catégorie dite du patrimoine bâti. Un bâtiment ou un site peut être de nature historique sans pour autant être patrimonial. Lorsqu'un immeuble est classé, la protection peut s'étendre à la fois à l'enveloppe extérieure du bâtiment, à ses espaces intérieurs et même au terrain.

Un site patrimonial est, pour sa part, un endroit qui a été officiellement reconnu par une instance pour sa valeur patrimoniale et ses éléments caractéristiques. Il est défini comme un lieu ou un ensemble d'immeubles présentant un intérêt pour diverses valeurs patrimoniales telles que l'archéologie, l'architecture, l'art, l'emblématique, l'ethnologie, l'histoire, l'identité, le paysage, la science, la société, l'urbanisme ou la technologie. Un site patrimonial peut englober



des sites institutionnels, des cœurs de village, des complexes industriels, des jardins anciens, des sites archéologiques, des quartiers ouvriers ou des maisons rurales avec leurs dépendances agricoles. Dans le cas d'un site patrimonial classé, la protection s'applique principalement à l'enveloppe extérieure des bâtiments et au terrain environnant.

La *Loi sur le patrimoine culturel* offre ainsi un cadre juridique pour la préservation, la protection et la mise en valeur du patrimoine immobilier, qu'il s'agisse d'immeubles individuels ou de sites regroupant plusieurs bâtiments. Ces mesures visent à préserver l'intérêt public lié à la connaissance, à la transmission et à la valorisation du patrimoine culturel dans une perspective de développement durable.

Les sites et les immeubles patrimoniaux reconnus sont inscrits au Répertoire canadien

des lieux patrimoniaux, ou au Registre du patrimoine culturel du Québec.

CLASSEMENT D'UN BIEN PATRIMONIAL

En 2021, le gouvernement a adopté le projet de loi 69 qui modifie la *Loi sur le patrimoine culturel* (LPC) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) dans les buts de « favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable » au Québec; c'est le ou la ministre de la Culture et des Communications qui peut ainsi classer un bien patrimonial, conformément à la législation en vigueur.

Parallèlement, les municipalités locales, les municipalités régionales de comté et les communautés autochtones ont le droit de désigner

(citer) un immeuble ou un site patrimonial situé sur leur territoire, ainsi que des documents, des objets ou des ensembles patrimoniaux dont ils sont propriétaires; leurs rôles et responsabilités en la matière sont complémentaires.

En désignant un bien patrimonial, la municipalité locale, la municipalité régionale de comté ou la communauté autochtone reconnaît officiellement sa valeur patrimoniale. Elle s'engage à assurer la protection du bien et à favoriser sa transmission aux générations futures. De plus, elle a la possibilité d'établir des orientations pour préserver, réhabiliter et mettre en valeur le bien patrimonial qu'elle a désigné.

TRANSFORMER OU RÉNOVER UN BIEN PATRIMONIAL

Les exemples de projets immobiliers par lesquels des bâtiments patrimoniaux de différentes



MISSION

- Réception des parties communes
- Fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Inspection façades et stationnements
- Plans et devis
- Surveillance des travaux

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable, grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.

Le nom *associé* à la copropriété



450 806-9235

rene.paquin@stpierreassocies.com

vocations sont métamorphosés en immeubles résidentiels à multiples logements ou en projets à usage mixte sont nombreux, particulièrement dans les grandes villes comme Montréal, Québec et Ottawa. Des exemples comme l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie ou l'ancien couvent des Sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception à Outremont, les Ateliers Castelnau dans le Mile-End, ou des immeubles de style Art déco dans le Vieux-Montréal, l'ancienne usine de la C.W. Williams Manufacturing Co., dans Saint-Henri, ou encore l'ancienne Institution des Sourds-Muets de Montréal. Repenser et harmoniser un vieux bâtiment exige beaucoup de planification et de réflexion.

Le processus, bien que complexe, contribue non seulement à préserver l'héritage du patrimoine bâti, mais également l'héritage immatériel, en plus de contribuer à revitaliser des quartiers et à stimuler l'économie locale. Cela prend beaucoup de passion et il faut être prêt à fournir un effort extraordinaire.

Le processus commence par identifier un bâtiment patrimonial existant. On réalise ensuite une étude de faisabilité pour évaluer la possibilité de changer la vocation de l'immeuble. Cette étude examine divers aspects, tels que l'état structurel du bâtiment, les contraintes légales, les besoins du marché, les coûts de rénovation, etc. Une fois la faisabilité établie, une équipe de planification et de conception est généralement constituée : des architectes, des ingénieurs, des urbanistes, des spécialistes en préservation du patrimoine, des développeurs immobiliers, etc., travaillent ensemble pour élaborer un plan détaillé du nouveau concept et de la rénovation nécessaire pour changer la vocation de l'immeuble.

Selon les réglementations locales et les exigences en matière de préservation du patrimoine, il peut être nécessaire d'obtenir diverses autorisations, telles que des permis de construction, des permis de rénovation, des approbations de conception, etc. Ces autorisations sont généralement obtenues auprès des autorités compétentes, comme les municipalités ou les organismes de préservation du patrimoine.

Le classement

L'évaluation de la valeur patrimoniale d'un élément détermine son classement, sa catégorisation et sa désignation, de manière à assurer l'application des règles et des lois appropriées. Il existe plusieurs catégorisations et désignations aux fins de classement.

Voici un résumé de termes courants.

- 1. CITATION (BIEN CITÉ) :** une mesure légale de protection et de reconnaissance officielle de la valeur patrimoniale prise par une municipalité ou une communauté autochtone pour préserver et mettre en valeur un immeuble (ou un site) qui revêt une importance pour la collectivité.
- 2. CLASSEMENT (BIEN CLASSÉ) :** le statut accordé par le ou la ministre de la Culture et des Communications à un bien patrimonial dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public.
- 3. DÉCLARATION (BIEN DÉCLARÉ) :** l'attribution faite par le gouvernement québécois à un site patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.
- 4. DÉSIGNATION (BIEN DÉSIGNÉ) :** le statut conféré par le gouvernement québécois, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, à un paysage, un élément immatériel, un personnage, un événement ou un lieu historique.
- 5. IMMEUBLE ANCESTRAL :** ainsi qualifié en raison de son ancienneté. S'il n'est pas officiellement désigné comme bien patrimonial, le propriétaire est exempté des responsabilités liées à la *Loi sur le patrimoine culturel*.
- 6. IMMEUBLE PATRIMONIAL PROTÉGÉ :** un bien immobilier ayant le statut de « classé » ou de « cité » en raison de son intérêt archéologique, architectural, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysager, scientifique ou technologique.
- 7. IMMEUBLE INVENTORIÉ :** un immeuble répertorié en raison de sa valeur patrimoniale. Une municipalité régionale de comté (MRC) doit établir un inventaire complet des immeubles présentant une valeur patrimoniale, construits sur son territoire avant 1940 (ou plus récemment s'ils répondent aux critères patrimoniaux), d'ici avril 2026. Cela permet d'accroître les connaissances et de contrôler les travaux, l'entretien et la démolition de ces lieux.
- 8. SITE PATRIMONIAL :** un lieu, un ensemble d'immeubles ou un territoire présentant un intérêt archéologique, architectural, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysager, scientifique, urbanistique ou technologique.

Il va sans dire que cette étape peut s'avérer longue et ardue, et nécessiter des ajustements aux plans initiaux.

Une fois toutes les autorisations obtenues, les travaux de rénovation et de construction peuvent commencer ! Cela peut impliquer la restauration et la préservation des éléments architecturaux d'origine, ainsi que l'adaptation de l'intérieur du bâtiment pour répondre aux besoins de la nouvelle vocation. Les travaux doivent être réalisés par des entrepreneurs spécialisés dans la rénovation patrimoniale. Une fois les travaux achevés, des inspections doivent être effectuées pour vérifier que le bâtiment répond aux normes de sécurité, de qualité et de conformité applicables. Cela peut inclure des inspections structurales, des inspections électriques, des inspections de système d'incendie, etc.

Une fois le bâtiment jugé conforme et prêt à être occupé, il peut être commercialisé pour trouver des locataires ou des acheteurs. La nouvelle vocation de l'immeuble peut varier en fonction des besoins du marché et des décisions prises par les développeurs immobiliers. Il convient de noter que le processus de changement de vocation d'un bâtiment

patrimonial peut varier en fonction de nombreux facteurs, y compris les réglementations locales, l'état de l'immeuble, la nature du changement de vocation, les ressources disponibles, etc.

RÉNOVER UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

Dans le cas des biens patrimoniaux, il est particulièrement important d'effectuer les travaux de rénovation dans le respect du caractère original du bâtiment pour ne pas le dénaturer. Ainsi, tous les travaux de rénovation effectués doivent respecter ce qui existe déjà sur les bâtiments ou ce qui a déjà été restauré sur la structure même, c'est-à-dire toute l'enveloppe extérieure, comme une corniche, les fenêtres, les escaliers, les menuiseries et les détails de fer ornemental, le parement, etc., et doit rappeler l'héritage de la construction. Pour plusieurs, il est cependant préférable de restaurer plutôt que de rénover. Quoiqu'il en soit, le plus souvent, ce sont des travaux de longue haleine.

Les experts en prévention de dégâts d'eau pour votre copropriété

LA solution clé en main exclusivement consacrée aux immeubles à condos depuis 2016 !

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de systèmes et de valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois
- ✓ Personnel accompagnateur qualifié d'un diplôme universitaire en gestion de copropriétés



Membre

CMMTQ
Corporation des maîtres
mécaniciens en tuyauterie
du Québec

Membre installateur certifié

PREVDEQ
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU QUÉBEC

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA



Demandes de soumission :
514 375-5678, poste 4
info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01

GUARD-X
PROTECTION INCENDIE

10600 Bd Parkway
Anjou, QC H1J 1R6
514 277 2127

- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Gicleurs
- Monoxyde de carbone
- Éclairages d'urgences
- Service d'urgence 24/7
- Soumission gratuite

VISITEZ NOTRE NOUVEAU SITE WEB!
WWW.GUARD-X.COM

netcor
ENTRETIEN MÉNAGER

Du Ménage...
bien Fait !

**Confiance et stabilité
depuis 35 ans**

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

Rénover un bâtiment patrimonial : les conditions

La rénovation d'un bâtiment patrimonial en copropriété au Québec représente un processus complexe qui implique de nombreux aspects juridiques et techniques.

Voici quelques éléments à prendre en considération lorsqu'il est envisagé d'effectuer des travaux.

1. Si la propriété est classée ou située dans un site patrimonial, il faut obtenir une autorisation avant d'entreprendre tout travail susceptible de modifier son apparence extérieure.
2. Avant de commencer les travaux, il est nécessaire de se renseigner sur les règles d'urbanisme et les normes de construction en vigueur dans la municipalité.
3. Il est important de choisir un professionnel qui a de l'expérience dans la rénovation de bâtiments patrimoniaux et qui connaît bien les techniques de construction traditionnelles.
4. Lors de la planification des travaux, il importe de prendre en compte la conservation des éléments patrimoniaux existants et d'utiliser des matériaux ainsi que des techniques de construction appropriés.
5. Enfin, en cas de doutes sur les travaux à effectuer, il est conseillé de consulter un professionnel du patrimoine ou un architecte avant de commencer les travaux.

Les propriétaires de biens patrimoniaux qui souhaitent effectuer des travaux sur leur propriété doivent être conscients des règles et réglementations en vigueur pour protéger ces biens historiques. Comme mentionné, les propriétés patrimoniales peuvent être classées ou situées dans un site patrimonial ou une zone de protection, ce qui signifie qu'il est nécessaire d'obtenir une autorisation avant d'entreprendre tout travail susceptible de modifier leur apparence extérieure.

Le premier pas consiste donc à vérifier si la propriété est classée ou située dans une zone de protection. Les syndicats et gestionnaires devraient se familiariser avec les règles et les normes de construction en vigueur dans leur municipalité avant d'entreprendre les travaux. Ils doivent également choisir un entrepreneur ou un architecte qui possède de l'expérience dans la rénovation de bâtiments patrimoniaux et qui connaît bien les techniques de construction traditionnelles.



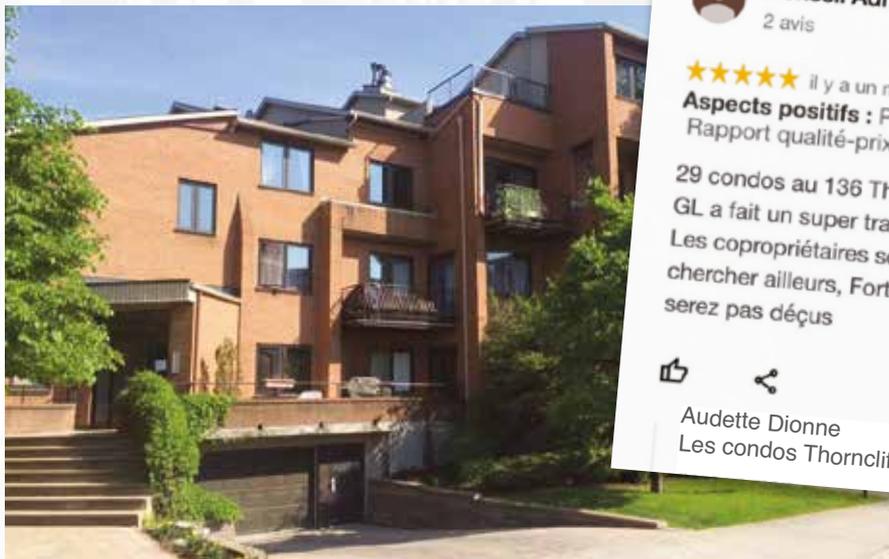
Instaltech

Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



Conseil Administration

2 avis

★★★★★ il y a un mois

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

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



Audette Dionne
Les condos Thorncliffe

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

www.instaltech.ca



NiVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

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



AGRÉÉE
RGCQ
FONDS DE
PRÉVOYANCE

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

NCV^{30ans}

Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!

Martin Lirette
Chargé de Projet
et copropriétaire



Téléphone : 418-847-5556 p104
Cellulaire : 418-953-0612
martin@ventilation-ncv.com
Sans frais : 1 800 567-5557
ventilation-ncv.com



RBQ-8109-4518-48

Dossier | Patrimoine bâti

Lors de la planification des travaux, il est important de prendre en compte la conservation des éléments patrimoniaux existants. Les rénovations doivent être effectuées en utilisant des matériaux et des techniques de construction appropriées afin de préserver l'aspect historique de la propriété; certaines rénovations peuvent nécessiter une approbation supplémentaire avant d'être autorisées.

Il importe de bien se renseigner avant d'entamer une quelconque modification ou rénovation d'un immeuble patrimonial, car la non-conformité peut se traduire en amendes salées, tel que le prévoit la loi. La meilleure pratique, pour la conservation des bâtiments anciens, demeure néanmoins l'entretien préventif.



AIDE FINANCIÈRE À LA RESTAURATION ET À LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

La restauration et la rénovation des bâtiments patrimoniaux jouent un rôle essentiel dans la préservation du riche héritage architectural du Québec. Cependant, ces projets peuvent souvent être coûteux, ce qui décourage de nombreux propriétaires. La conservation et la protection du patrimoine bâti sont pourtant particulièrement importantes dans de telles situations. Heureusement, des ressources existent pour aider les propriétaires.

Au Québec, un très grand nombre de municipalités ont mis en place divers programmes d'aide financière pour soutenir les initiatives de restauration et de rénovation des bâtiments - à noter que dans certains cas, les projets de rénovation ne seront peut-être pas admissibles à ces programmes. Ces programmes visent à encourager la conservation du patrimoine bâti et à revitaliser les quartiers historiques, tout en participant à la préservation et la mise en valeur de la richesse patrimoniale.

À Montréal par exemple, le Programme d'aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments à valeur patrimoniale offre une aide financière pour les travaux de rénovation de bâtiments anciens qui répondent à certaines conditions.



IMMOBILIER ET COPROPRIÉTÉ

Tout ce qu'il vous faut pour un accompagnement professionnel

Lors d'une transaction immobilière, plusieurs parties sont impliquées et la lourdeur des responsabilités vous incombe ?

Notre équipe en droit **immobilier et copropriété** saura vous accompagner, peu importe la taille ou la complexité de votre transaction. Référence incontestée dans ces domaines, cette équipe de professionnels est composée de quatre avocats aguerris. Consciente des nombreux enjeux actuels qui ne cessent d'évoluer, elle déploie un service intégral 360° répondant à l'ensemble des besoins juridiques des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires.

**CONSULTATION ET FORMATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE,
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE, REPRÉSENTATION DEVANT LES TRIBUNAUX,
ASSEMBLÉE DE TRANSITION, CHARGES COMMUNES**

**Pour prendre
la bonne décision
d'affaires**

M^e Yves Papineau, et son équipe
M^e Maxime Laflamme-Leblond
M^e Karl Michel
M^e Philippe Gagnon-Marin

+1-514-842-8891
Centre de Commerce Mondial
380, rue Saint-Antoine Ouest # 7100
Montréal QC H2Y 3X7
yves.papineau@ljt.ca
F. +1-514-842-6202
www.ljt.ca

LJT
AVOCATS

Évaluation

Valeur à des fins d'assurance

Fonds de prévoyance

Valeur marchande

Grande région de Québec : 418 654-0180

Sans frais : 1 866 655-2634

info@drha.qc.ca

www.dericohurtubise.qc.ca



DERICO HURTUBISE
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

30 ans
de valeurs sûres

Dossier | Patrimoine bâti

Pour être admissible, un immeuble doit être de propriété privée désigné ou inscrit en tant que bâtiment d'intérêt patrimonial dans le plan d'urbanisme de la ville, ou être classé comme patrimonial, inscrit à l'inventaire du patrimoine ou situé dans un quartier historique désigné.

Les travaux admissibles comprennent la restauration et la rénovation des éléments architecturaux, historiques et culturels du bâtiment. Ils doivent aussi se situer dans des catégories précises : travaux touchant l'extérieur du bâtiment, remise en état de l'enveloppe de la propriété, reconstruction d'éléments manquants sur l'édifice, tels que corniches, mansardes, fausses mansardes, tôles ouvragées, parapets, saillies, avant-corps, parement, ouvertures (portes et fenêtres), menuiseries et détails de fer ornemental.

La valeur de l'aide accordée s'élève en général de 30 % à 40 % du coût des travaux de restauration ou de rénovation, et le coût total des travaux doit être d'au moins 5 000 \$, jusqu'à des maximums variables selon le type de bien. Les travaux ne doivent pas être réalisés ni ne doivent débiter avant l'obtention de la subvention, et ils doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence de la Régie du bâtiment du Québec.

Les critères d'admissibilité et les montants offerts pour la restauration et la rénovation des bâtiments patrimoniaux peuvent varier selon les programmes et les municipalités.

Vivre dans un immeuble patrimonial est un privilège. Cela signifie résider dans un bâtiment qui a été désigné comme ayant une valeur historique, architecturale, culturelle ou sociale importante. Les immeubles patrimoniaux sont généralement considérés comme des témoignages du passé et sont protégés par la loi ou des réglementations spécifiques afin de préserver leur intégrité.

Lorsque vous vivez dans un immeuble patrimonial, vous bénéficiez généralement d'un environnement unique et d'un caractère distinctif. Ces bâtiments sont souvent associés à une époque spécifique, à un style architectural particulier ou à des événements historiques importants. Ils peuvent comporter des caractéristiques architecturales uniques, des détails artistiques ou des matériaux traditionnels qui les distinguent des constructions modernes.

Y vivre, c'est aussi s'engager à assurer la protection du bien et à favoriser sa transmission aux générations futures. La mise en valeur du patrimoine représente une occasion de susciter fierté et appartenance et de participer à la sauvegarde du patrimoine culturel québécois. □

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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

450 621-2120

info@constructionstremco.com

www.constructionstremco.com

Licence RBO : 8312-3349-20



LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ EN COPROPRIÉTÉ, UNE MESURE ESSENTIELLE

Des incidents peuvent survenir à tout moment au sein d'une copropriété et leur probabilité augmente avec des mesures d'urgence inexistantes ou insuffisantes.

La panne d'électricité prolongée qui a paralysé une large part de la population québécoise en avril dernier a tristement démontré que de nombreux établissements et copropriétés ne disposent pas de procédures de sécurité réglementaires ou ayant fait l'objet d'une mise à jour récente. Il s'agit pourtant d'une responsabilité du conseil d'administration.

LES RESPONSABILITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Qu'il s'agisse de prévenir des incendies ou des inondations, ou encore de se préparer à d'éventuelles pannes d'électricité, il revient au conseil d'administration du syndicat de veiller à la protection de la copropriété et de ses occupants. Il est responsable de l'implantation de mesures de sécurité adéquates, telles que des systèmes de détection, des extincteurs d'incendie et des protocoles d'évacuation en cas d'urgence, de même que la sensibilisation des copropriétaires à l'égard de celles-ci.

Ces considérations s'inscrivent dans la continuation des tâches administratives et financières du syndicat, puisque la gestion des systèmes de détection et de sécurité relève de la conservation et de l'entretien de l'immeuble, ainsi que des opérations d'intérêt commun. Toutes situations comportant des risques à la sécurité et à la santé des occupants et des visiteurs devraient être identifiées, en tenant compte des particularités et des caractéristiques de l'immeuble et de ses occupants.

Ainsi que le soulignent les experts chez Sécurité Incendie Pro Action, il est primordial de consacrer un budget et le temps nécessaires pour implanter ces mesures, indépendamment de leur nature obligatoire ou facultative.

un pont entre votre **vision** et la réalité
bridging your **vision** with reality

GLS

| GESTION LUCIANO SALVATORE

luciano salvatore | GESTION
DE PROJETS

 info@lucianosalvatore.ca

 www.lucianosalvatore.ca

« Dès qu'un panneau d'alarme incendie est installé sur les lieux, les conseils d'administration sont dans l'obligation de concevoir un plan de sécurité incendie », précisent-ils. Par ailleurs, les bâtiments soumis à la réglementation obligatoire du chapitre Bâtiment du Code de Sécurité (CBCS) comprennent, entre autres, les immeubles à logements ou détenus en copropriété divise de plus de deux étages et de plus de huit unités.

ÉLABORER UN PLAN DE SÉCURITÉ INCENDIE

Parfois négligé, un plan de sécurité incendie est pourtant une mesure requise par la loi, dans les cas susmentionnés, et fortement encouragé pour toutes copropriétés. Destiné aux résidents de

l'immeuble, ce plan devrait faire l'objet d'un exercice généralisé une fois par année, en plus d'être communiqué à tous les résidents. Doivent également être inclus, les certificats de vérification pour l'ensemble des mesures de sécurité et les procédures d'évacuation, tels les systèmes d'éclairage d'urgence et de gicleurs, les extincteurs et le panneau d'alarme incendie.

Ce plan est crucial à la sécurité des occupants en cas d'urgence et son absence peut rapidement aggraver des situations critiques. S'il revient au conseil d'administration de procéder à son élaboration, il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils d'experts en service incendie ou de communiquer avec la municipalité pour s'assurer du respect des normes en vigueur.

METTRE EN PLACE LES PROTOCOLES D'ÉVACUATION

Le plan d'évacuation est spécifique à chaque propriété et recense l'ensemble des dispositions de prévention mises en place en cas d'urgence, afin que les occupants puissent identifier rapidement la nature des alarmes (information qui se trouve par ailleurs sur le panneau d'alarme incendie), repérer les sorties de secours et l'emplacement des extincteurs portatifs, ainsi que se rendre à l'un des lieux de rassemblement préétablis en toute sécurité. « Les plans d'évacuation doivent respecter la norme ISO 23601 et certaines spécifications des services incendie de la municipalité en question », souligne Sécurité Incendie Pro Action, d'où l'importance de faire appel à une firme spécialisée.

L'Office des personnes handicapées du Québec suggère pour sa part, parmi les informations pertinentes disponibles sur son site Internet, de tenir un registre des personnes à risque pouvant avoir besoin d'aide ou d'assistance, en raison d'une incapacité ou de besoins particuliers, afin de communiquer rapidement avec les intervenants d'urgence. Il est également conseillé de privilégier l'installation de systèmes de détection et d'alarmes incendie munis d'un avertisseur visuel, d'établir des lieux de rassemblement aisément accessibles, ainsi que de désigner des personnes responsables d'infor-

THERMO INSPECTION
EB

INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES
Détection d'infiltration d'eau - Condensation
Problème de moisissures - Perte de chaleur

SERVICES DE THERMOGRAPHIE ET D'INSPECTION
par drone / par caméra

Bilan de Santé Immobilier • Inspection de façades
Inspection de toiture • Inspection intérieure
Détection d'eau dans les revêtements
Inspection d'équipements électriques pour assurance

VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !

Détection d'eau Évaluation des pertes de chaleur Détection des fuites d'air

Experts en thermographie et Maîtres Inspecteurs

514-718-8440
819-631-1010
admin@inspection-eb.com
www.inspection-eb.com

mer et d'assister les gens en position de vulnérabilité, advenant un sinistre.

« Certaines mesures d'évacuation bénéficieraient par ailleurs d'une vérification plus régulière, précise l'entreprise Sécurité Incendie Pro Action, dont le dégagement des sorties de secours parfois utilisées aux fins d'entreposage, interférant avec leur accès; ou qui n'ont pas été déneigées adéquatement. »

Le Service de sécurité incendie de Montréal recommande de procéder à une simulation du plan d'évacuation, deux fois par année, pour s'assurer de la compréhension des diverses étapes par l'ensemble des résidents, ainsi qu'éviter des réactions impulsives et imprudentes provoquées par la panique et un manque de préparation.

DÉFIBRILLATEURS ET GÉNÉRATRICES : DES MESURES VITALES, MAIS NON OBLIGATOIRES

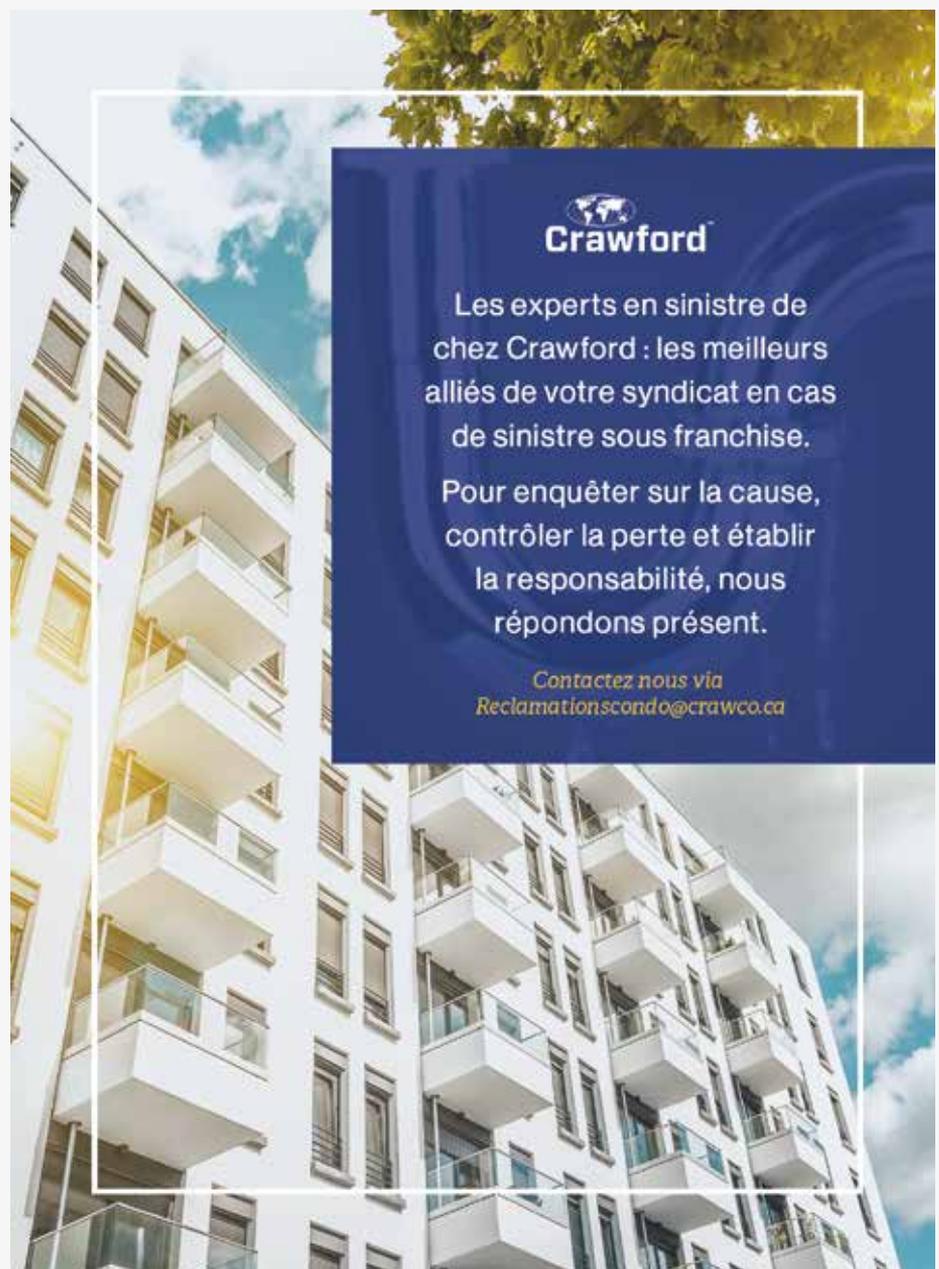
Aux protocoles et aux installations requises peuvent être jumelés des équipements supplémentaires, notamment des défibrillateurs et des génératrices de secours, lesquelles ne sont pas obligatoires au Québec – bien que cela soit contestable.

Le recours à un défibrillateur externe automatisé (DEA) dans les premières minutes qui suivent un arrêt cardiaque permet souvent la survie de la personne atteinte d'un malaise. « Si la copropriété n'est pas dans l'obligation légale d'inclure des DEA au sein de l'immeuble, cette mesure de prévention est néanmoins grandement conseillée pour la sécurité et la santé des occupants », explique Sécurité Incendie Pro Action.

Bien que l'installation de génératrices de secours ne soit également pas exigée par la loi, leur présence est désormais assez courante au sein des copropriétés. Elles permettent de réduire les conséquences d'une panne de courant, que celle-ci se prolonge ou non. La récente panne d'électricité ayant sévi au Québec a confirmé leur importance : elles maintiennent les systèmes d'urgence et de détection d'incendie en marche, ainsi que les fonction-

nalités essentielles comme l'eau courante et les ascenseurs. À noter que le système d'alarme incendie possède généralement des batteries qui assureront son fonctionnement pendant quelques heures.

L'implantation de mesures de sécurité et de santé au sein de copropriétés appartient ainsi en grande partie au conseil d'administration. Or, il est le devoir de tous, résidents comme visiteurs, de se renseigner sur les mesures mises en place et d'adopter de bonnes pratiques en tout temps. Dans l'éventualité où les systèmes de détection et de sécurité de l'immeuble ne sont pas implantés, il serait impératif que les copropriétaires exigent leur mise en place, pour le bienfait de tous. De surcroît, des gestes en apparence banals, comme l'usage d'un cendrier ou le nettoyage des filtres à charpie des sècheuses, peuvent prévenir nombre d'incidents et relèvent de la responsabilité de chacun. □




Crawford

Les experts en sinistre de chez Crawford : les meilleurs alliés de votre syndicat en cas de sinistre sous franchise.

Pour enquêter sur la cause, contrôler la perte et établir la responsabilité, nous répondons présent.

Contactez nous via
Reclamationscondo@crawco.ca

GÉRER UNE COPROPRIÉTÉ :

ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PATRIMOINE BÂTI EN COPROPRIÉTÉ

Vivre dans un immeuble patrimonial peut présenter plusieurs défis, dont la planification minutieuse et le financement important de l'entretien et des réparations spécifiques visant à préserver son authenticité et sa valeur historique. Sans parler des assurances appropriées à détenir et des réglementations strictes à respecter. Il s'agit donc d'une lourde charge et responsabilité pour tout gestionnaire.

La notion de patrimoine bâti est souvent associée aux monuments historiques et aux bâtiments emblématiques, mais il faut également considérer les bâtiments plus modestes qui font partie intégrante de notre héritage architectural. Ces bâtiments du quotidien, tels que les maisons ouvrières, les bâtiments industriels ou les immeubles résiden-



tiels, racontent l'histoire de nos villes et de nos communautés. Cet héritage soulève de nombreuses préoccupations lorsque vient le temps de gérer ces bâtiments établis en copropriétés, notamment en matière d'entretien et d'assurance.

GÉRER LE PATRIMOINE BÂTI

Le gestionnaire de copropriété joue un rôle essentiel dans la préservation et la pérennité du patrimoine bâti. Que l'immeuble soit patrimonial ou non, cette personne assiste le conseil d'administration dans l'administration et la gestion de la copropriété, en veillant à l'entretien, à la restauration et à la mise en valeur de son patrimoine bâti. Le gestionnaire veille aussi à une gestion financière rigoureuse, au respect des normes et des règlements, à la documentation technique et à la communication avec les copropriétaires. Lorsque le bâtiment est classé patrimonial, le gestionnaire a plusieurs responsabilités particulières, car les exigences sont plus nombreuses.

Cette personne doit posséder une connaissance approfondie des règles et réglementations en matière de copropriété et de patrimoine bâti. Elle doit être capable de gérer et d'élaborer des plans d'entretien et de rénovation pour les bâtiments. Elle doit aussi être en mesure de comprendre l'importance de la préservation des bâtiments historiques et de travailler activement pour assurer leur conservation et leur mise en valeur.

L'IMPORTANCE D'ENTREtenir UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

L'entretien est une tâche essentielle pour préserver la valeur et l'intégrité du bien immobilier. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble patrimonial, maintenir la valeur culturelle et symbolique que représente ce riche héritage architectural et historique québécois est un véritable devoir envers les générations futures. Il est crucial de respecter les normes et les lignes directrices établies.

L'un des aspects clés de l'entretien est la préservation de l'intégrité architecturale. Cela implique de maintenir les caractéristiques originales du bâtiment, telles que les matériaux de construction, les éléments décoratifs et les détails architecturaux, pour préserver l'apparence authentique du bâtiment. L'entretien régulier des éléments extérieurs tels que les toitures, les murs, les fenêtres et les portes s'avère essentiel pour prévenir les dommages causés par les intempéries et le vieillissement naturel.

Un autre aspect important de l'entretien d'un immeuble patrimonial est la préservation de ses systèmes mécaniques et électriques. Ces bâtiments anciens peuvent nécessiter une mise à niveau de leurs systèmes pour répondre aux normes modernes de sécurité et de performance énergétique, tout en préservant leur caractère historique. Travailler avec des professionnels qualifiés qui comprennent les besoins spécifiques des bâtiments patrimoniaux est incontournable.

Les inspections régulières permettent de détecter les problèmes potentiels à un stade précoce et de les traiter rapidement, ce qui contribue à préserver l'intégrité du bâtiment et à réduire les coûts... et les mauvaises surprises.

ASSURER UNE COPROPRIÉTÉ « PATRIMONIALE »

Assurer une copropriété située dans un bâtiment patrimonial peut représenter tout un défi, comme l'explique Annie Gosselin, courtier en assurance de dommages des entreprises chez Gaudreau Assurances, qui partage aussi de précieux conseils pour ne pas être pris au dépourvu au moment de renouveler les assurances.

SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Gestion
**Estimation du coût de remplacement
aux fins d'assurance**
Comptabilité
Gestion de projets
**Consultation auprès de syndicats
en difficulté**

HPDG

associés inc

Tél.: 514 276-8717

Télécopieur : 514 276-8797

info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

CHRONIQUE GESTION
GÉRER UNE COPROPRIÉTÉ :
ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PATRIMOINE
BÂTI EN COPROPRIÉTÉ



GESTA CONSEIL
Gestion de copropriété

**NOTRE EXPERIENCE
À VOTRE SERVICE**

HÉLÈNE WOODS MBA ADM¹

Bureau 1417, 200 de Gaspé
 Île-des-Soeurs, Qc, H3E 1E6
 ☎ : (514) 616-6226
 info@gestaconseil.com



D'abord, il faut vérifier si la copropriété se trouve bel et bien dans un immeuble reconnu comme patrimonial avant d'entreprendre des démarches auprès d'assureurs, avec preuves à l'appui (ne serait-ce que des copies des sites Internet gouvernementaux). Encore est-il que les catégorisations demeurent méconnues, même auprès des assureurs. Pour les copropriétaires, à ce flou s'ajoute le risque de se heurter à une demande qui pourrait être rejetée. En effet, plusieurs assureurs se montrent frileux devant ce type de risque; certains seront réticents devant de telles demandes et d'autres les refuseront carrément.



Tapama INC
 GROUPE CONSEIL

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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

En effet, il arrive régulièrement que la qualification de « patrimonial » soit mal interprétée. Un bâtiment peut être répertorié sans pour autant se retrouver classé comme tel par le gouvernement du Québec. D'où l'importance de savoir comment les assurer adéquatement.

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

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



cossettetouchette.com

Par exemple, un bâtiment peut présenter un intérêt architectural et être fiché au répertoire du patrimoine d'une municipalité, parce qu'il a été conçu par un architecte de renom ou autre raison semblable, mais ne pas avoir obtenu la reconnaissance patrimoniale du gouvernement québécois. Certains autres bâtiments sont fichés parce qu'ils sont situés sur un site patrimonial, mais n'en ont pas le statut.



spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

Annie Gosselin, spécialiste en assurance de copropriétés, garantit que l'enjeu est bien réel et cause de nombreux maux de tête aux gestionnaires de copropriétés. « J'entends régulièrement des gestionnaires me confier que leur assureur n'a pas renouvelé leur dossier, et ce, sans trop d'explications. Mise à part la raison du bâtiment patrimonial, les assurés n'obtiennent pas de plus amples détails sur le refus de renouvellement », souligne-t-elle. « Souvent, la confusion provient du fait que les gens sont persuadés que leur copropriété est dans un bâtiment qui a un statut patrimonial alors que, bien souvent, ce n'est pas le cas. Du jour au lendemain, les gens se retrouvent sans assurance et ne savent plus vers qui se tourner. »

Cette confusion est partagée entre les syndicats de copropriété et les assureurs; les premiers sont convaincus du statut de leur bâtiment sans nécessairement avoir effectué les recherches nécessaires, et les deuxièmes n'investiront pas, la plupart du temps, pour confirmer le statut officiel de l'immeuble, au-delà d'une recherche non exhaustive dans les « fiches » municipales.

RÉPARER DES DOMMAGES À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL PEUT REPRÉSENTER UNE ÉNORME DIFFÉRENCE EN CE QUI CONCERNE LES COÛTS.

« Cette confusion crée des difficultés pour les syndicats concernés, car ils sont perçus à tort comme étant dans des bâtiments patrimoniaux, ce qui entraîne le refus des assureurs de renouveler leurs polices d'assurance; ils ne sont ainsi pas renouvelés pour la mauvaise raison », affirme Annie Gosselin. « Cela fait une grande différence au niveau des compagnies d'assurances, car en général elles ont très peu d'appétit pour les bâtiments patrimoniaux. »

Il faut comprendre que lorsqu'une propriété patrimoniale subit des dommages importants, le processus de réclamation est plus complexe que d'habitude. L'assureur doit évaluer le coût de reconstruction de la propriété en tenant compte de tous les éléments ayant une valeur patrimoniale, des matériaux particuliers et des caractéristiques uniques; il est courant de faire appel à un expert en propriétés patrimoniales pour évaluer le bâtiment. De plus, des entrepreneurs spécialisés pourraient devoir être engagés pour reproduire les caractéristiques particulières de la propriété patrimoniale.

Réparer des dommages à un immeuble patrimonial peut représenter une énorme différence en ce qui concerne les coûts.

« La majorité des assureurs préfèrent éviter ce type de risque, ouvrant ainsi la porte à des marchés alternatifs, dans lesquels les assureurs vont se partager les risques, cela devient beaucoup plus complexe et beaucoup plus cher pour la copropriété », ajoute madame Gosselin.

Elle recommande aux syndicats d'effectuer des recherches plus poussées quant au statut du bâtiment avant d'entreprendre des démarches auprès d'assureurs, car il est souvent complexe de faire changer des informations déclarées au dossier ou de tenter de renverser le refus d'un assureur. Et en cas de refus, l'enjeu est des plus critiques : il n'y a pas de temps à perdre pour trouver un autre marché ou un autre assureur, pour demander conseil à un courtier d'assurance, et assurer le bien dans les meilleurs délais. □

GCD Énergie

TÉL.: 514-293-6748
Saint-Hubert, Québec

LES SPÉCIALISTES EN INSTALLATION DE BORNE DE RECHARGE

- Service personnalisé selon vos besoins
- Étude de faisabilité
- Maximisation des subventions disponibles
- Service de consultation
- Installation clé en main
- Accompagnement auprès de votre syndicat
- Membre CCQ / CMEQ / RBQ
- Certification TESLA

RBQ 5740-1465

SERVICE@GCDENERGIE.COM

WWW.GCDENERGIE.COM



LA RÉGLEMENTATION EN COPROPRIÉTÉ : INCONTOURNABLE POUR UN MILIEU DE VIE PAISIBLE

Les règlements en copropriété ont un impact important sur la vie des propriétaires, des locataires et des gestionnaires de copropriété.

Bien que certaines règles puissent sembler restrictives, elles sont nécessaires pour garantir un environnement harmonieux.

La réglementation de la copropriété divise est essentielle pour assurer une gestion saine, efficace et juste de cette forme de propriété partagée. Clairs, précis et équitables, les règlements peuvent couvrir divers aspects, tels que l'utilisation des espaces communs, la location des unités, les rénovations, les règles relatives aux réunions d'administrateurs et celles des assemblées de copropriétaires, etc. Comment élaborer une réglementation appropriée et comment la modifier au besoin ?

Il faut se rappeler que les règlements font partie de la déclaration de copropriété et qu'il y a certaines balises à respecter; ils ne peuvent pas être improvisés ! Les modifications aux règlements doivent donc être conformes à la déclaration de copropriété et ne doivent pas enfreindre les lois en vigueur. Si cela peut sembler évident, cela implique toutefois qu'avant d'envisager de créer ou de modifier un règlement, il faut comprendre certains principes, effectuer des vérifications dans les lois s'appliquant à la copropriété, etc., et aussi, solliciter les conseils d'experts en la matière, en cas de doute.

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, DESTINATION DE L'IMMEUBLE, RÈGLEMENTS ET RESPECT DES DROITS

La déclaration de copropriété est sans contredit la pièce maîtresse de la vie en copropriété. Elle est composée de trois sections, comme le prescrit l'article 1052 du *Code civil du Québec* et chacune de ces parties est définie dans le *Code civil du Québec* (articles 1053, 1054 et 1055) : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

La déclaration de copropriété décrit les règles relatives à la jouissance, aux parties communes et privatives de l'immeuble, aux droits et aux obligations des copropriétaires, ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété.

La modification de la déclaration est soumise à des exigences et à des procédures spécifiques qui doivent être respectées. Ainsi, les modifications à l'acte constitutif de propriété ou à l'état descriptif des fractions doivent être adoptées à la majorité renforcée par l'assemblée des copropriétaires, en plus d'être rédigées en français, notariées et publiées au registre de la copropriété. Quant aux modifications au règlement de l'immeuble, elles sont adoptées à la majorité absolue des copropriétaires réunis en assemblée. Elles doivent se faire de manière expresse, dans un procès-verbal d'assemblée ou une résolution écrite des copropriétaires.

Une déclaration de copropriété n'est pas d'un document hermétique; elle peut toujours évoluer, en fonction des besoins de la copropriété et de ses occupants; elle peut être complétée, précisée ou mise à jour - une mise à jour périodique est d'ailleurs recommandée pour s'adapter aux besoins des copropriétaires et à l'évolution des mœurs.

Avant de régler, il est recommandé de toujours vérifier si l'idée d'un règlement est conforme à la loi, auprès d'un avocat ou d'un notaire, car un règlement comporte des implications légales et peut mener à des sanctions pour les copropriétaires contrevenants.

« Quand nous faisons un règlement, nous venons imposer des restrictions aux droits des copropriétaires. Et pour restreindre ces droits, ce que l'article 1056 du *Code civil* nous dit, c'est qu'il faut que cela soit justifié par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation; c'est une notion très large », indique M^e Christine Gagnon, docteure en droit, notaire et co-auteure (en collaboration avec M^e Yves Papineau) du *Guide de la réglementation en copropriété divisée*. « Il faut donc faire attention à comment on formule le règlement; il faut être capable de rédiger des règles, justifiées par la destination de l'immeuble et qui ne seraient pas une atteinte aux droits des copropriétaires. En ce sens, il faut également tenir compte de diverses chartes et de divers droits, comme la Charte des droits et libertés de la personne ou le droit à la vie privée par exemple, et éviter d'introduire des clauses abusives. »

Processus pour créer un nouveau règlement ou pour modifier un règlement existant en copropriété divisée

1. Identifier la nécessité du règlement ou de la modification : avant de commencer à rédiger un nouveau règlement ou à modifier un règlement existant, il est important d'identifier la nécessité de cette mesure. Il peut s'agir de la nécessité de clarifier une règle existante, de répondre à une situation nouvelle ou de renforcer la sécurité des copropriétaires.

2. Rédiger le nouveau règlement ou la modification : lorsque la nécessité du nouveau règlement ou de la modification a été identifiée, il est temps de le rédiger. Il est recommandé de consulter un avocat pratiquant en droit de la copropriété ou un notaire pour s'assurer que le nouveau règlement ou la modification est conforme à la législation en vigueur.

3. Soumettre le nouveau règlement ou la modification : le nouveau règlement ou la modification doit être soumis à l'assemblée des copropriétaires. Le vote doit être pris à la majorité absolue (50 % plus une des voix) des copropriétaires présents ou représentés pour adopter un nouveau règlement ou une modification dans la mesure où le règlement ne change pas la destination de l'immeuble.

4. Déposer le nouveau règlement ou la modification : après l'adoption du nouveau règlement ou de la modification par l'assemblée des copropriétaires, il doit être déposé au registre de la copropriété. À noter que tous les règlements doivent être conservés au registre de la copropriété, pour consultation par les copropriétaires ou de futurs acheteurs

5. Notification aux copropriétaires : le syndicat a l'obligation de transmettre le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'il contient une modification au règlement, les copropriétaires en sont automatiquement informés de cette façon. Le syndicat peut et devrait tout de même émettre une publication afin d'informer les copropriétaires et les occupants du nouveau règlement ou de la modification.

GARDER LA TÊTE FROIDE ET SE POSER DES QUESTIONS

Pourquoi souhaiter un nouveau règlement ? Souvent, la volonté d'ajouter un règlement se fait en réponse à une situation ou un problème ponctuel et, pourtant, il est préférable d'éviter de régler en réaction à quelque chose, sans prendre le temps de bien y réfléchir.

« Il ne faut pas être émotif quand on réglemente. Faire un règlement pour ceci ou cela donne une multitude de règlements qui peuvent finir par se contredire. Il est bon de prendre un peu de recul, d'en discuter avec notre

CHRONIQUE JURIDIQUE LA RÉGLEMENTATION EN COPROPRIÉTÉ

conseiller juridique, et d'adopter une règle plus générale qui va englober ce qui est en train de se passer, plutôt que de viser quelque chose de très pointu », souligne M^e Gagnon.

En effet, cela évitera notamment un nombre démesuré de règlements pour tous les désagréments qui peuvent survenir en copropriété, et ce sera par ailleurs plus facile à faire respecter.

Enfin, l'éminente juriste recommande une approche proactive à la réglementation de la copropriété divise. Les copropriétaires devraient réviser régulièrement les règlements et les mettre à jour, si nécessaire, afin de s'assurer qu'ils reflètent les besoins et les réalités de leur copropriété, ainsi que pour refléter les changements dans les lois et les normes, afin d'éviter la confusion et les interprétations erronées. □



CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca
5217, Notre-Dame Ouest, Trois-Rivières, QC G9A 4Z4
Bur.: (819) 841-0098 Sans frais: (844) 841-0098



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher
directeur technique

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

SoluBéton

Imperméabilisation - Réparation - Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132 - Réparation de membranes de stationnements
- Réparation et injection de fissures
- Réparation de béton
- Installation de membranes pour fondations et balcons

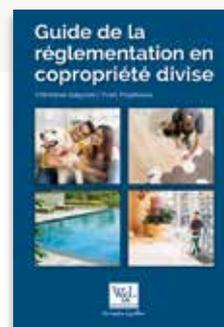
info@solubeton.com
www.solubeton.com
R.B.Q. 5643-1299-01



fitzback
GESTION • CONCIERGERIE • SÉCURITÉ

Michel Fitzback
Président
michel@fitzback.ca

7411, St-Hubert, Montréal, Québec H2R 2N4
Tel: 514-334-4114
www.fitzbackservices.com



UN OUTIL DE RÉFÉRENCES À SE PROCURER

Le Guide de la réglementation en copropriété divise

L'ouvrage le « *Guide de la réglementation en copropriété divise* » a été lancé en septembre 2022 par les juristes émérites, M^e Christine Gagnon et M^e Yves Papineau, et permet au lecteur de démystifier en profondeur le sujet de la réglementation en copropriété divise : déterminer la nouvelle réglementation et la rédiger, mieux comprendre le cadre juridique, et permettre l'analyse requise ainsi que l'application de nouveaux règlements.

Un incontournable autant pour les dirigeants de syndicats, les administrateurs et les gestionnaires, que pour les copropriétaires et les promoteurs.

Disponible sur le site du RGCC :

<https://fr.rgcc.org/livres-specialises/>

Disponible sur le site de l'éditeur Wilson & Lafleur :

www.wilsonlafleur.com

BON À SAVOIR : créer ou modifier un règlement consiste à de la rédaction juridique et requiert de connaître à la fois les articles du *Code civil*, les jugements et la pratique, tout en étant au fait de toutes les autres clauses de la déclaration et du règlement de l'immeuble. Il est recommandé de consulter un expert pour être accompagné dans le processus.



PHOTO : CLAUDIE LAVOIE, STUDIO LE CIEL, QUÉBEC

Christine Gagnon

PAR AMOUR DU NOTARIAT ET POUR L'ASPECT HUMAIN DU DROIT

Docteure en droit, notaire émérite, enseignante, auteure spécialisée en copropriété divise et indivise et collaboratrice du RGCCQ, Christine Gagnon a récemment coécrit un nouvel ouvrage sur la réglementation en copropriété divise. Portrait d'une éminente « juriste de l'entente », dont la feuille de route parle d'elle-même.

Admise en 1989 à la Chambre des notaires du Québec, Christine Gagnon a baigné dans le monde notarial bien avant d'entreprendre des études de droit. D'aussi loin qu'elle s'en souvienne, en fait dès l'école secondaire, le notariat l'a toujours intéressée. C'est probablement en raison de son père qui travaillait dans le milieu des affaires, surtout le domaine de l'immobilier, et qui côtoyait quotidiennement des avocats ainsi que des notaires, qu'elle a dû, selon ses souvenirs, en entendre parler en bien. Fascinée par le droit, l'aspect litigieux du domaine lui plaisait moins : que le notaire soit le « juriste de l'entente », agissant sur la base de la bonne entente plutôt que sur celle du conflit, cela correspondait déjà à ses valeurs ! D'ailleurs, au Québec, on compte quelque 4 000 notaires, dont 68 % sont des femmes, entre autres reconnues pour leur empathie et leur capacité d'écoute.

UN HASARD DEVENU UNE CARRIÈRE

Pour devenir notaire, il faut détenir un baccalauréat en droit, puis une maîtrise en droit notarial. Les options de cours étant relativement limitées, c'est un concours de circonstances qui a d'abord guidé son choix vers la copropriété.

« C'est un hasard. Je m'étais inscrite à la maîtrise à l'Université Laval, et dans le volet de droit économique et financier, parmi les choix, il y avait le commerce international et l'autre cours disponible était sur la fiscalité. Après cinq cours en fiscalité au baccalauréat, c'était non ! », mentionne en souriant M^e Gagnon. « Il y avait un cours sur la copropriété avec M^e Serge Allard (De Grandpré Jolicœur), et c'est ce que j'ai choisi. Finalement, j'ai tellement aimé ça que j'ai fait mon mémoire de maîtrise en copropriété avec [feu] M. Serge Binette (notaire et un des pionniers de la copropriété). »

Par la suite, Christine Gagnon a fait ses premières armes dans une étude de notaires pendant un an, car elle souhaitait acquérir une expérience pratique. Puis, au début des années 1990, elle a poursuivi ses études au doctorat en droit civil à l'Université de Montréal, choisissant comme sujet pour sa thèse l'étude du nouveau droit de la copropriété, prémisses à son statut de chercheure renommée dans le domaine. Le reste, comme on dit, appartient à l'histoire !

Et depuis, elle n'a jamais cessé d'aimer ce droit qui est complexe et intéressant. Aujourd'hui encore, elle actualise le droit de la copropriété en y injectant une dose essentielle d'humanité, comme en fait foi son dernier ouvrage, le *Guide de la réglementation en copropriété divisée*.

« Ce n'est pas seulement une question de droit lorsque l'on fait de la copropriété, cela implique aussi beaucoup la dimension humaine. C'est un aspect du droit que j'aime; il y a la personne morale, le syndicat, l'acheteur, le copropriétaire, et le promoteur. Il y a beaucoup de côtés humains, avec leurs avantages et leurs désavantages », souligne M^e Gagnon.

UN PARCOURS ATYPIQUE

« Ça fait longtemps que j'enseigne, et chaque fois que je commence un cours, je dis toujours à mes étudiants : *Vous avez bien fait de choisir le notariat, c'est une belle carrière* », confie M^e Gagnon. « Les étudiants sont souvent surpris. Il faut comprendre que dans leur parcours, ils se font marteler l'aspect avocat, et non le notariat. » Elle explique que sa vision du notariat diffère de celle de nombreux étudiants, et professionnels du droit, qui se concentrent davantage sur l'aspect litigieux du métier d'avocat. Trouver et tracer sa voie l'a amenée à se placer au service du droit, au plus grand bénéfice des milieux dans lesquels elle évolue.

En effet, Christine Gagnon enseigne depuis plus de vingt ans à l'Université Laval; elle y enseigne toujours le droit de la copropriété à la Faculté de droit. Elle a également enseigné la maîtrise en droit notarial à l'Université de Montréal, où elle était professeure associée - un poste non rémunéré, mais qui permet de faire de la recherche dans le cadre universitaire -, en plus d'avoir été chargée de cours à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke pendant un peu moins d'une dizaine d'années. Jusqu'en 2021, elle était chercheure associée et membre du Comité scientifique de la Chaire du notariat de l'Université de Montréal. En parallèle, elle donne régulièrement des conférences, notamment à la Cham-

bre des notaires du Québec et au Barreau du Québec.

Son expérience lui avait pourtant appris qu'un parcours avec un doctorat mène à une carrière professorale. « Mon professeur Serge Allard disait toujours qu'en droit de la copropriété, tu peux enseigner un peu, et pratiquer beaucoup, mais tu ne peux pas enseigner beaucoup et pratiquer un peu. » Peu de notaires titulaires d'un doctorat exerceraient effectivement leur profession; il est plutôt rare d'exercer et d'enseigner comme elle le fait. Qu'à cela ne tienne ! La femme de vision croit plutôt en l'importance d'avoir une pratique professionnelle en plus d'effectuer de la recherche, car cela lui permet de garder contact avec la réalité et d'enrichir son travail.

« Au Québec, il y a un bel équilibre et je suis convaincue que la copropriété continuera d'exister et de s'adapter aux nouvelles réalités. »

UN BILAN IMPRESSIONNANT

L'humilité dont fait preuve M^e Gagnon ne nous empêchera pas de souligner des moments marquants de sa carrière. Notamment, en 2007, M^e Gagnon a présidé la Commission consultative sur l'exercice du droit immobilier de la Chambre des notaires du Québec et corédigé son rapport. En 2009, elle a présidé le Groupe de travail sur la copropriété, mis sur pied par la Chambre des notaires du Québec avec la collaboration du ministère de la Justice et dont elle a rédigé le rapport final. Enfin, M^e Gagnon a coprésidé le Comité consultatif sur la copropriété et a corédigé le rapport qui a été remis au ministre de la Justice en novembre 2012. Des expériences très enrichissantes. Des contributions tout aussi significatives à l'avancement du droit de la copropriété et à l'évolution des mentalités. Ce n'est pas surprenant que M^e Gagnon ait été décorée de la Médaille du mérite du Conseil interprofessionnel du Québec en 2008 et de la

Médaille d'honneur de la Chambre des notaires du Québec en 2010. De telles reconnaissances sont décernées pour élever un parcours professionnel ponctué de grandes, voire d'exceptionnelles réalisations.

S'il y a une chose que Christine Gagnon estime particulièrement dans sa vie professionnelle, c'est d'être entourée de collègues, d'avoir un réseau.

« On ne peut pas s'isoler dans notre métier. Une chose que j'apprécie beaucoup, c'est d'avoir des collègues qui sont dans d'autres bureaux. Je travaille ici avec mon associée (avec qui elle a fondé l'Étude Gagnon Bujold notaires en 2015), mais avoir des collègues à l'extérieur du bureau, des avocats avec qui on discute et on partage des points de vue différents, à mon avis, cela nous rend meilleurs. Être capable de valider, d'argumenter, de tester nos réflexions avec des gens qui ont une autre vision, c'est très positif », souligne-t-elle.

Pour le notaire émérite, lorsque les compétences se croisent, c'est ce qui nous tient en éveil : « C'est une manière de faire de la formation continue en quelque sorte et de se tenir au courant de ce qui se passe dans d'autres domaines d'exercice », relate-t-elle. Et comme lui répétait son père, « Pour réussir, il faut s'entourer de gens meilleurs que nous ! ».

Pouvoir compter sur des relations et des collaborations de longue date, dans son domaine, la rend particulièrement reconnaissante. Il y a M^e Yves Papineau, avec qui elle a coécrit son plus récent ouvrage, et M^e Michel Paradis qu'elle côtoie depuis l'université, ou encore les nombreuses collaborations avec M^e Yves Joli-Cœur, président du RGCC, et son implication auprès du Regroupement au fil des ans, entre autres par sa participation à titre de formatrice. La complicité fondée sur des valeurs partagées se concrétise souvent en différentes publications - une autre réalisation importante, puisqu'elle compte à son actif trois livres sur le droit de la copropriété, plusieurs ouvrages et de nombreux articles. Depuis plus de vingt-cinq ans, elle publie des articles juridiques dans des revues spécia-

lisées, des conférences et des livres; autant d'occasions de partager les résultats de ses recherches juridiques avec ses collègues et de poursuivre des échanges à dimension humaine.

Et, de toutes ses réalisations, une chose dont elle est particulièrement fière réside dans son cœur de mère et dans le fait qu'elle a transmis (si elle peut s'en attribuer le mérite) son amour du droit de la copropriété à l'un de ses quatre enfants, qui a choisi le droit et travaille maintenant lui aussi comme avocat de la copropriété, aux côtés de M^e Papineau !

COPROPRIÉTÉ : UNE VISION TOURNÉE VERS L'AVENIR

Interrogée sur l'avenir de la copropriété, M^e Gagnon se montre optimiste et estime qu'en dépit des défis et des changements législatifs,

de différents problèmes graves dans certaines copropriétés, ce mode de vie continue de répondre aux besoins de nombreuses personnes. À juste titre : le nombre de personnes vivant en copropriété ne cesse d'augmenter chaque année.

« Les nouvelles formes de copropriété évoluent progressivement. La copropriété a ses avantages, tout comme ses écueils, mais je pense que dans la vie, tout est un balancier. Je n'aurais pas consacré les trente-quatre dernières années de ma vie à travailler sur la copropriété si je n'étais pas persuadée des belles choses qui viennent avec la vie en copropriété », estime celle qui est elle-même propriétaire d'unités de condo, et qui a également choisi d'y vivre. « Au Québec, il y a un bel équilibre et je suis convaincue que la copropriété

continuera d'exister et de s'adapter aux nouvelles réalités. »

C'est donc sans contredit que la femme d'expérience affirme que, malgré les défis, le domaine de la copropriété offre plus que jamais de grands avantages et représente une carrière passionnante. Quels conseils ou mots de sagesse Christine Gagnon adresse-t-elle à la relève ?

« Ceux qui s'investissent dans le domaine de la copropriété peuvent y trouver une carrière enrichissante s'ils aiment ce qu'ils font. C'est essentiel d'aimer ce que l'on fait. Le droit est devenu tellement complexe, qu'avoir une niche ou un domaine d'exercice dans lequel on excelle nous fait aimer davantage ce que l'on fait, et je suis convaincue que cela permet de faire une belle carrière. » □

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

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



**désormeaux
patenaude inc.**

Société de comptables
professionnels agréés

514 437-8800

info@dpcpa.ca

www.dpcpa.ca

TRAVAUX DE TRANSFORMATION, D'AGRANDISSEMENT OU D'AMÉLIORATION DES PARTIES COMMUNES

Une fiche pratique signée *Condolegal.com*

Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes sont soumis à un régime particulier. Cet encadrement strict est directement issu de la conception juridique de la copropriété divisée, à savoir : l'immeuble doit, en principe, être maintenu tel quel.



C'est pourquoi, pour les travaux qui dépassent le simple entretien ou la mise aux normes des parties communes de l'immeuble, il faudra l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

D'une part, de tels travaux doivent faire l'objet d'une autorisation formelle de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité renforcée de l'article 1097 du *Code civil du Québec*. D'autre part, ces types de travaux doivent être compatibles avec la destination de l'immeuble et ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs parties privatives.

TRAVAUX DE TRANSFORMATION

Les travaux de transformation des parties communes concernent tout ce qui touche à la forme physique de celles-ci au-delà de leur entretien. Par exemple, si l'immeuble comporte une piscine et qu'il est question de créer un deuxième bassin, il y aura transformation de la partie commune, soumise à l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Il en serait de même

si le syndicat voulait entreprendre des travaux sur la toiture de l'immeuble, impliquant par exemple un rehaussement de celle-ci pour éventuellement aménager de nouveaux espaces communs au dernier étage de l'immeuble.

TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

Comme l'expression l'indique, l'agrandissement des parties communes implique nécessairement des travaux faisant augmenter les dimensions (ou la superficie, ou le volume, etc.) d'une partie commune. Par exemple, si l'une des cages d'escalier de l'immeuble doit être agrandie pour respecter les normes de sécurité et qu'un tel agrandissement requiert la réduction des dimensions des parties privatives adjacentes, ces travaux nécessiteront l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires et celle des propriétaires des parties privatives dont la dimension est réduite (article 1102 du *Code civil du Québec*). Il serait également requis d'obtenir l'approbation de l'assemblée des copropriétaires pour des travaux par lesquels un copropriétaire souhaiterait agrandir sa terrasse (telle que constituée en partie commune à usage restreint) et que, pour ce faire, il fallait empiéter sur une partie commune qui n'est pas constituée en partie commune à usage restreint.



Vos conseillers juridiques en matière de copropriété

Notre équipe du droit de la copropriété assiste les syndicats de copropriétaires, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires de copropriétés, autant divisés qu'indivisés, pour tous leurs besoins juridiques.

Nous nous faisons un devoir de fournir une vaste gamme de services personnalisés et de qualité.

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

TCJ⁷ **Therrien
Couture
Jolicœur**

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupecj.ca

1 855 633.6326

communications@groupecj.ca

Nos bureaux sont situés à Brossard, Laval, Montréal, Québec, Saint-Hyacinthe et Sherbrooke.

TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Les travaux d'amélioration sont ceux qui dépassent l'entretien ou la mise aux normes des parties communes par rapport aux aménagements préexistants et procurent, de ce fait, une valorisation certaine de l'immeuble. Il en est ainsi lorsque les travaux ont pour objet la mise en place d'un équipement nouveau pour remplacer l'ancien, encore en état de fonctionner. Il en est de même dans le cas d'un remplacement d'un élément vétuste ou défectueux par un équipement plus onéreux que celui qui aurait été techniquement suffisant pour fournir des prestations ou services équivalents. Bref, la notion d'amélioration est similaire à celle de transformation, mais elle s'en distingue toutefois en ce qu'elle suppose une valeur ajoutée.

DISTINCTION ENTRE LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET D'AMÉLIORATION DE CEUX QUI RELÈVENT DE L'ENTRETIEN

Il n'est pas toujours possible de départager les travaux d'entretien des travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes. Il peut y avoir différents degrés de réparations et d'entretien. Il est certain que des « réparations » et de l'« entretien » peuvent contenir un certain degré d'« amélioration » et même de « transformation », jusqu'à un certain point. Pour déterminer ce qu'il en est, il faut rechercher si les travaux de transformation ou d'amélioration l'emportent sur ceux de remise en état pure et simple ou si les transformations ne représentent qu'une partie assez faible des réparations et ne peuvent être évitées.

De plus, avec le temps, tant les matériaux que les techniques de construction évoluent. Certains matériaux disparaissent purement et simplement, et sont remplacés par des matériaux de meilleure qualité. De même, certaines techniques de construction sont délaissées, l'usage ayant démontré qu'elles n'étaient pas les meilleures. Dans ce contexte, le fait de procéder au remplacement d'une partie commune avec des matériaux nouveaux ou suivant une technique améliorée équivaut-il pour autant à une transformation ou à une amélioration de cette partie commune ? Les travaux d'entretien des parties communes ne peuvent être qualifiés de travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes si la qualité des matériaux utilisés se rapproche aussi raisonnablement que possible des matériaux originaux, compte tenu des normes de construction en vigueur.

TRAVAUX DE MISE AUX NORMES

Pour les travaux qui sont rendus nécessaires afin de rendre les parties communes de l'immeuble conformes aux lois et règlements applicables, la question se pose à savoir quelles sont les autorisations requises pour la réalisation de ceux-ci. Au terme d'un jugement rendu par la Cour supérieure du Québec, le tribunal a conclu que les travaux de mise aux normes visent la conservation de l'immeuble et non pas sa transformation. La mise aux normes est conservatoire même si les travaux comportent accessoirement une transformation à l'immeuble. C'est la nature obli-

gatoire des travaux qui dicte sa nature conservatoire, puisque l'on assimile la mise aux normes à la conservation de l'immeuble sur le plan juridique. C'est donc le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires qui peut ainsi autoriser les travaux de mise aux normes.

EN CAS DE DOUTE : CONSULTER UN PROFESSIONNEL

En pratique, il n'est pas rare que les travaux relatifs aux réparations majeures ou au remplacement des parties communes comportent une part d'amélioration, de transformation, voire d'agrandissement des parties communes. Le conseil d'administration doit alors s'interroger sur sa capacité d'autoriser seul de tels travaux. La tâche du conseil est encore plus délicate lorsque les travaux ont pour objet ou pour effet de modifier la destination de l'immeuble. Dès lors, il serait sage pour celui-ci de requérir une opinion d'un professionnel pour déterminer la nature des travaux et en avoir le cœur net. 



BON À SAVOIR !

Le conseil d'administration peut entreprendre lui-même des travaux de transformation dans la copropriété, s'il s'avère qu'ils sont nécessaires à sa mise à niveau. Les travaux visant à corriger le vice de conception doivent échapper à l'application de l'article 1097 du *Code civil du Québec*, et ce, même s'ils comportent de la transformation ou de l'amélioration de manière accessoire.



À RETENIR

La différence entre les travaux d'entretien et les travaux de transformation, d'agrandissement et d'amélioration est la nécessité de ceux-ci. Les travaux d'entretien sont nécessaires, alors que ceux qui apportent une transformation, un agrandissement ou une amélioration aux parties communes ne le sont pas.



ATTENTION !

Entreprendre des travaux pour se conformer à un avis de la Ville ne représente pas des travaux de transformation. Le syndicat n'a pas le choix ni l'assemblée des copropriétaires. Au terme d'un jugement rendu par la Cour supérieure du Québec, le tribunal a conclu que dans le cas où la sécurité de l'immeuble est en jeu, les dispositions de l'article 1097 du *Code civil du Québec* ne s'appliquent pas. Le syndicat n'a donc pas le choix de faire exécuter ces travaux, qui seront décidés par le conseil d'administration.



DES DÉFIS DE TAILLE DANS LES COPROPRIÉTÉS

Des jardins communautaires aux toits verts, en passant par la refonte complète de son terrassement, l'aménagement paysager permet d'augmenter à la fois la valeur d'une propriété et la qualité de vie de ses résidents.

Ces pratiques constituent également des défis de taille au sein des copropriétés, où les processus décisionnels, les enjeux structurels, les budgets alloués et l'entretien se complexifient. Avant d'entreprendre un projet d'aménagement paysager, il faut d'abord s'informer quant aux meilleures pratiques à adopter, puis évaluer l'ensemble des investisse-

ments requis afin d'en assurer la pérennité et d'éviter de mauvaises surprises. C'est pourquoi il est souvent préférable de s'appuyer sur l'expertise des entreprises et des professionnels du milieu.

ENTREPRENDRE UN PROJET DE VERDISSEMENT : UNE QUESTION DE PRÉVOYANCE

Les projets d'aménagement paysager en copropriété représentent majoritairement des travaux de réfection ou de renouvellement de structures déjà existantes. Souvent symptomatiques d'un manque de planification et d'une gestion inadéquate de l'entretien, ces travaux soulignent l'importance de concevoir un plan détaillé à long terme, qui prend en compte l'usage qu'en feront les résidents et les possibles modifications à envisager.

Ainsi que le précisent Isabelle Séguin et Caroline Marcotte, architectes paysagistes de la firme-conseil en urbanisme et en aménagement du territoire BC2, « l'intervention d'un architecte paysagiste lors de la planification en amont permet d'entrevoir l'ensemble des facteurs qui entrent en considération pour un aménagement cohérent, pérenne et conforme aux réglementations en vigueur. » La firme qui collabore avec des promoteurs immobiliers détient une expertise accumulée de projets résidentiels et en copropriétés. Leurs recommandations ? « Voir au-delà de l'attrait initial propre à la mise en vente d'une copropriété, afin d'investir dans des projets où sont étudiés l'agencement des différentes parties, pour un aménagement homogène et agréable, la longévité et la qualité des matériaux employés, les règlements municipaux comme ceux des arrondissements, et surtout, les différents usages auxquels seront soumises les installations. »



AVANT TOUTE INTERVENTION PAYSAGÈRE : ÉTUDIER LES STRUCTURES ACTUELLES

Caroline Marcotte insiste par ailleurs sur le peu de considération accordée aux structures en place lors de modifications à un aménagement paysager existant. Tout aussi attrayants que peuvent l'être les jardins communautaires et les toits verts, il est impératif de réaliser une étude approfondie des infrastructures sous-jacentes. On peut aisément percer une membrane d'étanchéité avec un tuteur mal placé ou encore endommager une dalle de béton, en recouvrant un stationnement souterrain ou un toit dans le cadre d'initiatives vertes. Les catastrophes ne sont malheureusement pas rares et le manque de planification en est le plus souvent la cause.

Qu'il s'agisse d'une simple pelouse verdoyante, d'un jardin d'ornement ou communautaire, d'un espace de loisir comme l'aménagement d'une piscine ou d'une aire de jeux pour enfants, ou encore de l'installation d'une terrasse, c'est sans équivoque : il faut considérer l'ensemble de la copropriété et effectuer les recherches adéquates quant aux structures en place, avec les experts appropriés, afin d'éviter de les endommager.

Les possibilités pour rehausser ou revaloriser un aménagement paysager peuvent être aussi inspirantes que réussies. Par exemple, on peut réduire les îlots de chaleur en installant des toits verts bien conçus ou en créant des jardins luxuriants et écologiques, l'essentiel est d'être bien informés de l'ampleur de ces projets, de leur faisabilité en rapport aux structures actuelles, du budget nécessaire et de leur entretien. Autrement dit, il faut posséder un plan bien élaboré, étudié et budgété !

Les périodes de taille recommandées selon les différents types d'arbres

Arbres feuillus

Arbres fruitiers

Quand : fin de l'hiver et début du printemps

Précision : permet de réduire les problèmes liés aux pathogènes, tels que les champignons et plus particulièrement le feu bactérien chez le pommier, le poirier, le nodule noir du cerisier et, plus généralement, les arbres du genre prunus (cerisier, prunier, amandier, etc.).

Autres espèces

Quand : réduire la taille des autres espèces de feuillus durant la période d'aoûtement (fin juillet à la mi-septembre).

Précision : cet évènement annuel peut différer légèrement en fonction de la latitude et de la région en question.

Conifères

Conifères à développement étagé

Quand : à la fin du printemps, avant que les aiguilles des nouvelles pousses ne se déploient.

Précision : il faut éviter de tailler les conifères après le déploiement de leurs aiguilles, car cette pratique peut occasionner leur jaunissement.

Conifères à croissance continue

Quand : vers la fin du mois de juin, alors que les jeunes pousses ont cessé leur croissance.

Précision : cette période peut s'étendre encore quelques mois. Cependant, on évitera de tailler durant les périodes de grande chaleur.

Arbustes

Quand : fin de l'hiver pour la majorité des arbustes, à l'exception des arbustes à la floraison printanière pour lesquels on recommande généralement une taille en début d'été.

Précision : dans le cas des arbustes à floraison, cela permet de bénéficier de leurs fleurs au moment opportun.

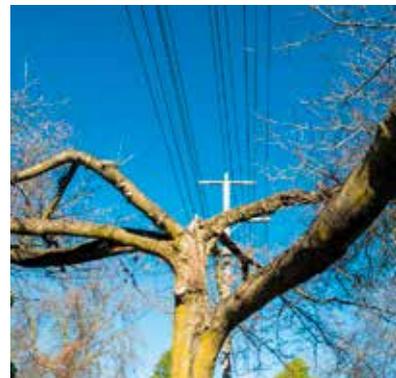
OPTER POUR UN AMÉNAGEMENT ARBORICOLE : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Il est donc fondamental que les copropriétaires soient adéquatement outillés pour choisir l'approche la plus adaptée à leur réalité, parmi l'étendue des projets d'aménagement possibles. C'est précisément ce que souligne Éric Trépanier, arboriste expert chez Élagage M.C., au sujet de la plantation arboricole : « Il n'y a pas une espèce d'arbre plus adaptée qu'une autre, ce sont l'environnement et les conditions qui déterminent le choix idéal ». Bien que l'esthétique soit disproportionnellement considérée lors de la sélection d'une essence plutôt qu'une autre, ce dernier insiste sur la devise à laquelle il faut souscrire d'abord et avant tout : « le bon arbre au bon endroit ».

Choisir les espèces adaptées à sa copropriété

L'emplacement désigné pour la plantation d'une espèce peut représenter une contrainte significative en milieu urbain. La croissance et la résilience des arbres sont souvent affectées par les conditions stressantes de la ville, augmentant leur susceptibilité aux maladies. La pollution environ-

Pour une taille dans les règles de l'art, les experts évalueront les droits de passage, la proximité du câblage électrique, la largeur et la hauteur disponibles - sur comme sous terre - afin d'accommoder la croissance de l'arbre et le client.



nementale, la température généralement plus élevée, les sols compactés, ainsi que les règlements municipaux visant à amoindrir la présence de certaines essences particulièrement allergènes, sont tous des facteurs à considérer.

« Certaines essences sont à éviter à tout prix, notamment des espèces envahissantes comme le nerprun cathartique et la renouée du Japon, souligne M. Trépanier, mais la variété demeure la solution idéale pour s'assurer de la vitalité des espèces choisies, afin d'éviter des pertes massives dues à des pathogènes ou des animaux nuisibles. »

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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

www.gestioncorev.com



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

Tél : 514 389-0101

info@gestioncorev.com

Service d'urgence 24/7





Services immobiliers
intégrés

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

418 650-1459

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca



VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



Danielle Macpherson
présidente

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



AMÉNAGEMENT PAYSAGER

En plus des conditions d'accueil des arbres sélectionnés (comme la qualité du sol et le degré d'éclairage), il faut aussi prendre en compte leur emplacement relativement aux structures de la copropriété. Doivent être considérés les droits de passage, la proximité du câblage électrique, la largeur et la hauteur disponibles (« sur » comme « sous » terre) afin d'accommoder la croissance de l'arbre, etc.

L'obtention d'un certificat de localisation permet notamment de planifier adéquatement son aménagement arboricole. Celui-ci indique les limites de la propriété (ce qui permet d'éviter d'éventuels litiges avec les propriétaires avoisinants) ainsi que l'emplacement des aqueducs, des égouts, des lignes de téléphone ou d'électricité.

Réunir les conditions nécessaires pour des arbres résilients

Parmi les éléments à considérer, une analyse de sol est généralement recommandée, afin d'établir les niveaux de concentration en nutriments et en matière organique qui le composent, ainsi que son pH. Celle-ci permet également de constater le niveau de compaction, souvent exacerbée en milieu urbain, et d'y remédier, si nécessaire. Cette pratique permet de choisir une essence adéquate ou de pallier les insuffisances du terreau afin de rassembler les meilleures conditions possibles pour obtenir un arbre en santé.

À son tour, tailler les arbres adéquatement est une pratique cruciale pour favoriser la résilience de ses plantations arboricoles. Un élagage pertinent consiste à retirer les branches mortes ou atteintes de maladies, évitant ainsi des bris non contrôlés. Ceci prévient des dommages tant à l'arbre qu'aux structures environnantes lors de vents ou de tempêtes importantes. « Il faut procéder avec minutie et ne pas exagérer dans l'ampleur de la taille. Il est plus judicieux qu'un arbre ait des branches jusqu'au bas de son tronc; de cette manière, il peut redistribuer la force qui lui est appliquée tout au long de son tronc et dans toutes ses ramifications », précise M. Trépanier. Quant à l'étêtage et l'écimage ? « À proscrire ! Cela endommage l'intégrité de l'arbre en l'exposant à des "pathogènes lignivores" et des animaux nuisibles », renchérit l'expert qui en voit de toutes les couleurs sur le terrain.

ENTREtenir SON AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Peu importe la nature et l'envergure du projet, l'entretien des structures et des arrangements botaniques mis en place est fondamental pour en assurer la croissance et la santé - et la valeur de l'investissement. Ceci implique de prévoir un pourcentage suffisant du budget prévisionnel (à court comme à long terme) pour les travaux d'entretien et le suivi de l'état de santé des arbres.



ADIEU LES DÉGÂTS D'EAU!

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

Contrôle global du bâtiment avec Sinopé Smart Systems

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

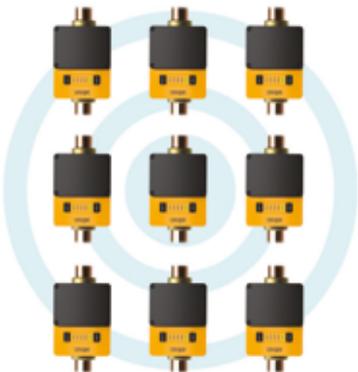
Interface intuitive pour les copropriétaires

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



Communication Wi-Fi maillée

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



Fermeture de la valve facilitée

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



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



sinopé

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

Conçu au Québec

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

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



Service de gestion
d'immeubles M.R. Inc.

www.gestionmr.ca

Services administratifs spécialisés
pour syndicats de copropriété

info@gestionmr.ca

Téléphone: 450 774-1633 | Sans frais: 1 855 744-1633

assurances | services financiers
invesa

claude.paquette@invesa.com
450-781-6560 # 257

Claude Paquette

courtier en assurance de dommages
et conseiller en sécurité financière

- ▲ Assurance des entreprises
- ▲ Assurance auto et habitation
- ▲ Certificat en gestion de copropriété
- ▲ Protection de patrimoine
- ▲ Cyberrisque

Quels arbres éviter et à quels endroits ?

Des conseils pratiques d'Élagage M.C.

Certaines espèces, comme l'érable à sucre, résistent peu à la pollution et sont donc moins résilientes face aux conditions urbaines.

On évitera les arbres fruitiers et à noix en surplomb des trottoirs et des stationnements en raison des dommages matériels, des blessures et des nuisances que cela peut causer.

Sensibles aux insectes comme les pucerons et les cochenilles, le tilleul et le magnolia, pour leur part, sont à éviter pour minimiser les dégâts causés par le miellat aux structures et aux voitures, ainsi que l'attrait de cette substance pour les insectes piqueurs comme les guêpes. Ce même miellat va ensuite se transformer en fumagine, une variété de champignon qui endommage les structures en les noircissant.

Conclusion ? La meilleure pratique consiste encore à se référer aux experts. La liste des espèces est longue et celle des particularités propres à chaque copropriété aussi.

Encore faut-il développer des outils et des méthodes de documentation au sein du syndicat, dont la fonction est de permettre un suivi impeccable et transparent au fil des changements de garde. La tenue d'un journal détaillant l'entretien arboricole et structurel, la réalisation d'une cartographie des arbres et d'évaluations régulières de la santé de l'ensemble des espèces botaniques par des professionnels sont d'excellents outils pour maintenir le cap sur les actions qui ont été entreprises et celles à venir. Le tout annexé au carnet d'entretien.

Une bonne pratique consiste également à former des employés ou des résidents quant aux pratiques régulières qui peuvent être aisément réalisées par ces derniers. Sur ce point, Vincent Gaudreau, président de Gaudreau Assurances, insiste : « Qu'il s'agisse de la personne qui tond votre pelouse ou de l'entrepreneur qui réalise votre terrassement, il est primordial que l'entité dont relève cette personne dispose des assurances requises pour ce faire. Cet aspect est souvent négligé lorsqu'il s'agit d'actions de cette nature, mais des incidents peuvent survenir trop facilement. » 

Info RGCQ

Service aux membres



PAR **CLÉMENCE BEAUVAIS**,
directrice des événements et des communications,
RGCQ

BON ÉTÉ !

Le cours de l'année a repris en beauté avec la Rentrée de la copropriété, qui a réuni plus d'une centaine d'administrateurs, de copropriétaires et de gestionnaires ainsi qu'une trentaine de professionnels du milieu de la copropriété

Cet événement a donné le ton pour la reprise des formations en présentiel à travers la province : activités de réseautage, conférences, cocktail ou encore tables rondes, le RGCQ s'est réinventé pour vous proposer des formations qui répondent à vos besoins. Sans oublier la tenue de nombreux webinaires sur des sujets variés : Loi 25 et protection des renseignements personnels, autogestion versus gestion externe des copropriétés, les ascenseurs en copropriété, la prévention des dégâts d'eau, etc. L'opportunité de vous former où que vous soyez ! La possibilité d'obtenir les enregistrements sur demande a été une solution avantageuse pour plusieurs d'entre vous afin de consulter l'information à votre guise. En personne et en ligne, le RGCQ a organisé plus de 60 activités depuis septembre 2022, et vous avez été au rendez-vous. Merci !

Nous tenions aussi à souligner la tenue de la conférence de M^e Christine Gagnon, qui a eu lieu à Québec le 5 avril dernier. Vous étiez près de 100 administrateurs et copropriétaires à vous être déplacés pour faire de cet événement un franc succès ! Nous saluons également les membres corporatifs qui étaient sur place lors du cocktail. Créer des événements rassembleurs et vous voir partager vos expériences et votre expertise avec les autres participants nous fait plaisir et nous motive.

Nous avons hâte de vous présenter le nouveau calendrier, espérant vous retrouver lors d'une prochaine formation en ligne ou en présentiel. D'ici là, continuez de consulter votre mini-site en vous connectant au site du RGCQ afin de profiter de tous les outils et services à votre disposition. Nos conseillers Info-Gestion sont là pour vous tout l'été.

On se retrouve à l'automne ! 



1. Richard Dubé et Jean-Marie Dubuc, conseillers Info-Gestion du RGCQ

2. Conférence sur les assurances

3. Les syndicats et copropriétaires rencontrent les membres corporatifs du RGCQ



M^e Christine Gagnon lors de la conférence

M^e Michel Paradis présentant le nouveau livre de M^e Christine Gagnon





PAR M^e MICHEL PARADIS,
associé, Therrien Couture Joli-Coeur S.E.N.C.R.L.
président du RGCQ, région de Québec

DIFFICILE MÉTIER QUE CELUI D'ADMINISTRATEUR D'UN SYNDICAT

En copropriété, le rôle du syndicat et des administrateurs qui le composent est fondamental - c'est effectivement le fondement même d'un fonctionnement adéquat.

De très lourdes charges reposent sur les épaules des copropriétaires qui acceptent de se faire élire pour gérer leur syndicat. Ce petit nombre agit habituellement de façon bénévole dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires. Le RGCQ insiste sur cette relation depuis sa création et continuera de le faire.

Souvent ingrate, toujours difficile, la tâche des administrateurs commande le respect et la reconnaissance de la part des copropriétaires. Pour démontrer cette importance, il nous vient à l'esprit deux situations que nous vivons actuellement pour montrer les difficultés éprouvées par les héros bénévoles qui s'occupent de leur syndicat.

Dans un immeuble très ancien abritant une copropriété, un mur mitoyen est lourdement endommagé après la démolition de l'immeuble mitoyen. Exposé, il doit être réparé avant que la construction de l'immeuble voisin ne puisse commencer. Les administrateurs travaillent d'arrache-pied chaque jour depuis des mois pour trouver une solution efficace et raisonnable. Ils se réunissent presque quotidiennement pour prendre des décisions visant à sauvegarder l'intégrité de leur immeuble, minimiser les

coûts des travaux, gérer les relations avec le propriétaire voisin et les professionnels qui les conseillent; essentiellement, l'avenir de cette copropriété repose sur leurs épaules. De telles situations ne sont, malheureusement, pas rares.

Dans une copropriété haut de gamme neuve, les administrateurs ont la responsabilité de s'assurer que le promoteur livre un immeuble complet, tel que promis et vendu, libre de maléfices et de vices. Ils doivent trouver et embaucher des experts compétents et diligents, tenir compte des délais de prescription, chercher à obtenir les documents de construction que le promoteur n'a pas voulu leur laisser, etc. Les administrateurs doivent convaincre certains copropriétaires de préciser les problèmes dans leur unité alors que, fiers de leur achat, ceux-ci tendent à les minimiser; ils doivent aussi se défendre contre d'autres copropriétaires insatisfaits des conditions de livraison qui leur reprochent de ne pas en faire assez contre le promoteur. Les défis que ces bénévoles doivent surmonter, le plus souvent sans expérience préalable dans le rôle d'administrateur de copropriété, sont impressionnants.



Les copropriétaires ne réalisent pas l'importance d'appuyer le travail des administrateurs de leur syndicat et surtout de ne pas critiquer en prétendant pouvoir faire mieux. Nous le constatons en 2023 : la copropriété divise pourrait éventuellement être mise en péril par le découragement des copropriétaires qui en assument l'administration sans reconnaissance de leurs voisins. Soyez sensibles au travail de vos administrateurs, essentiel à l'existence même de vos condos ! 



DU NOUVEAU À GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE !

Un membre du RGCQ est nommé au conseil d'administration de GCR. André Bourassa poursuit ses implications sous le signe de la passion, de l'expérience et de la générosité.

Praticien chevronné et formateur renommé, l'architecte André Bourassa multiplie les implications sociales en partageant sa vision d'une architecture innovante au service de constructions polyvalentes, fonctionnelles et... esthétiques. Celui qui est membre du conseil d'administration du RGCQ a récemment été nommé au conseil d'administration de Garantie de construction résidentielle (GCR), d'où il entend poursuivre son travail pour améliorer la manière de construire en renforçant l'expertise québécoise.

L'organisme à but non lucratif a été créé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) en 2015 afin d'administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois. Réclamer qu'un organisme neutre et indépendant administre les garanties résidentielles a été un des chevaux de bataille d'André Bourassa qui, comme président sortant de l'Ordre des architectes du Québec, était alors membre du conseil d'administration de la RBQ.

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION

« Comme membre du conseil d'administration de la RBQ de 2012 à 2018, j'ai participé à la création et assisté à la genèse de GCR. Aujourd'hui comme à l'époque, j'ai à cœur que l'organisme trouve les meilleurs moyens pour développer



PHOTO : EXPOSIMAGE

son expertise et accroître sa pertinence, au profit du bien commun. Oui, aujourd'hui comme depuis mon passage sur les bancs de l'Université Laval, je continue d'être porté par l'agilité et le dynamisme inspirants du milieu du bâtiment au Québec », se rappelle le professionnel du bâtiment qui exerce sa profession d'architecte depuis 1984.

En même pas une décennie, le portrait des constructions neuves a drastiquement changé. « En 2015, tout juste 10 % des chantiers assujettis étaient inspectés; ce sera 100 % des immeubles visés par le plan de garantie obligatoire en 2023. Près de 3 000 entrepreneurs accrédités possèdent dorénavant une cote de qualité GCR qui doit être réévaluée chaque année. La prévention, la formation et l'accompagnement des entrepreneurs font partie de l'approche responsable et transparente de GCR pour protéger les acheteurs et améliorer la qualité de la construction au Québec », explique

Beneva le choix n° 1 pour votre syndicat de copropriété

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

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148
assurancefrancesauve.com

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages, distributeur autorisé de La Capitale assurances générales inc. © 2022 Beneva. Tous droits réservés.
M[®] Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce déposées et utilisées sous licence.



Partenaire autorisé

beneva

François-William Simard, vice-président aux communications et aux relations partenaires de GCR. Il est même possible de consulter le site pour relever le nom des entreprises ayant perdu leur accréditation.

« Presque une décennie plus tard, beaucoup a été accompli et ces réalisations pavent la voie à tellement plus. C'est un plaisir et un privilège de me retrouver à la table de GCR et d'offrir mon expertise et mon expérience pour aider à concrétiser son engagement d'améliorer la qualité de la construction neuve au Québec », s'enflamme M. Bourassa, dont la passion ne dément pas.



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 686.1122 poste 2240
graymond@deveau.qc.ca

2540, boul. Daniel-Johnson, bureau 808 Laval (Québec) H7T 2S3



Valeur marchande
Valeur assurable
Consultation

Manuel Brière, B. Sc., É.A.

Évaluateur Agréé, Associé
Chartered Appraiser, Associate

Bureau : 514 982-1640
Cellulaire : 514 880-3129
manuel@evaluationintegrale.com
www.evaluationintegrale.com

4388 Saint-Denis, Suite 200 # 204, Montréal, Qc H2J 2L1
5333 Rue Bourgeois, Contrecoeur, Qc J0L 1C0



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

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

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

GCR ET L'INSPECTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Difficile de passer sous silence le drame humain et financier dont sont victimes les copropriétaires du Faubourg Boisbriand. Cette situation crève-cœur met en lumière l'importance de la surveillance et de l'inspection des chantiers de construction résidentielle au Québec.

« Obligatoire ou pas, l'inspection des chantiers de constructions neuves au Québec est LA priorité de GCR depuis sa création en 2015. La cible de 80 % pour 2022 a même été légèrement dépassée, se situant à 84 %. L'ensemble des nouvelles unités assujetties construites au Québec feront l'objet d'une inspection ciblée ou 360 à partir de cette année. Les copropriétés auront toutes une inspection 360 complète et le nombre d'inspections pendant la construction est en fonction du nombre d'unités », précise François-William Simard. « Le mandat de GCR est d'appliquer la réglementation et de protéger les acheteurs d'une construction neuve, pas de prendre position. Ça ne veut pas dire de rester les bras croisés ! Dans le cas de l'inspection, comme dans l'ensemble de nos activités, GCR mise sur la prévention, l'encadrement et la responsabilité pour trouver des solutions d'avant-garde. »

Pour André Bourassa, l'inspection des chantiers fait fondamentalement partie de la solution. Mais il y a plus. « L'excellence fait partie des valeurs de GCR et c'en est une qui m'inspire beaucoup. L'excellence, c'est comme la beauté : il faut être conscient que ça existe pour l'atteindre. Pour viser l'excellence, il faut se donner les moyens de nos ambitions. Cela passe d'abord par l'inspection et la surveillance de tous les chantiers de construction; ensuite, par le transfert et le partage des connaissances en encadrant la relève; aussi, par les retours d'expérience sans jugement ou incrimination. »

LÀ OÙ IL FAIT BON VIVRE

Pour réfléchir et concevoir la construction de manière plus durable, plus polyvalente, plus efficace et pour moins cher, André Bourassa est une personne clé de l'écosystème de la construction au Québec à retrouver autour de la table de GCR, dont la mission est d'améliorer la qualité de la construction résidentielle.

La philosophie de M. Bourassa est de s'ancrer dans le savoir, la connaissance, la recherche et la science pour marquer une différence : « Je vois une relation symbiotique entre l'architecture et la construction comme agents de changement social. Il y a du travail à faire et je suis honoré de me retrouver à GCR qui a été créée pour maintenir l'expertise au Québec. Maintenant, nous devons exploiter cette expertise et en tirer parti pour faire grandir le milieu et innover. » Sa vision est : là où il fait bon vivre, le bien-être individuel et collectif est accru, et tout un chacun est gagnant. 

LES FACES CACHÉES DE LA LOCATION ET DU PRÊT À USAGE

PAR MICHEL MANCINI,
Secrétaire du RGCQ, région de l'Outaouais

Bien qu'il soit tout à fait loisible pour un copropriétaire d'offrir en location une fraction lui appartenant, mais qu'il n'habite pas, ou une case de stationnement supplémentaire dont il a l'usage exclusif, l'exercice de ce droit est souvent perçu et accueilli par les autres copropriétaires comme une menace à leur quiétude, allant jusqu'à la méfiance et la crainte à l'arrivée d'un nouveau voisin qui, somme toute, est un pur étranger. On reproche souvent à ces nouveaux venus, en raison de leur statut passager, d'avoir un comportement désinvolte, voire insouciant, et de ne démontrer aucun sentiment d'appartenance envers la communauté. Quoi qu'on en pense, il est vrai que certaines dispositions de la loi confèrent au locataire des avantages qui peuvent être perçus comme dérangeants ou irritants.

Par exemple, un locataire qui éprouve des difficultés à s'acquitter de ses engagements peut se prévaloir des deux stratégies prévues à l'article 1870 du *Code civil*.

1. Un locataire qui considère que sa situation financière est précaire pourrait offrir en **sous-location** à une autre personne une partie ou la totalité du bien loué et ainsi le rentabiliser.



2. S'il doit se libérer d'un bail contraignant en raison de circonstances particulières, il peut se prévaloir de l'option qui consiste à **céder le bail** à un tiers et ainsi se décharger de toutes ses obligations.

Mais qu'en est-il du copropriétaire ? A-t-il un mot à dire ? L'article 1871 du *Code civil* prévoit qu'il ne peut refuser de consentir à la sous-location ou à la cession sans un motif sérieux. Visiblement, sa marge de manœuvre est quelque peu limitée.

Ainsi la location et, dans une moindre mesure, le prêt à usage (art. 2313 C.c.Q.) peuvent être assimilés à une forme de démembrement dont les principaux éléments se présentent schématiquement sous la forme d'une structure hiérarchisée à trois paliers, comme illustrés dans le diagramme à la page 67. Chaque palier ou niveau représente le mode d'occupation des lieux et définit les rôles de chaque intervenant.

Au premier niveau, on retrouve le copropriétaire, soit la personne qui détient le titre de propriété des lieux et qui est tenue de se conformer entièrement à la déclaration de copropriété.

Si le copropriétaire offre son bien en location, il assume le rôle de locateur. Dans ce dernier cas, on retrouve au deuxième niveau le locataire. À la suite de la signature du bail par ces deux parties, un lien juridique existera entre le copropriétaire (à titre de locateur) et le locataire. Si le locataire offre à son tour la location des lieux, il assume le rôle de sous-locateur et, par conséquent, on retrouve au troisième niveau le sous-locataire. Après la signature du contrat entre ces deux parties, un lien juridique existera entre le locataire (à titre de sous-locateur) et le sous-locataire.

Votre véritable passionnée de l'assurance copropriété

Annie Gosselin
514 374-9944 x 240
agosselin@gaudreauassurances.com





Gardez vos bassins en santé

Odyssee Aquatique vous offre une gamme complète de services pour vos piscines, spas et fontaines.

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Surveillant-sauveteur

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698



Près de **15** ans d'existence



Plus de **30** experts à votre service

✉ 5160 Boulevard Décarie, Montréal, QC H3X 2H9

✉ info@sequoias.ca

☎ +1 514-564-2200

www.sequoias.ca



Info RGCQ Outaouais

Si par contre le locataire décide de céder le bail, on retrouvera au deuxième niveau le cessionnaire du bail, soit le nouveau locataire, puisqu'il assumera désormais toutes les obligations de l'ancien locataire qui en est le cédant.

À l'instar de la location, dans le cas où le copropriétaire prête son bien, il se transforme en prêteur et la personne qui en bénéficie devient l'emprunteur et, de ce fait, l'un et l'autre se retrouvent respectivement aux premier et deuxième paliers. Avec l'autorisation du prêteur, lorsque l'emprunteur permet à un tiers d'utiliser le bien, ce dernier se retrouve donc au troisième palier à titre de tiers utilisateur.

Comme le démontre le diagramme, dès qu'un copropriétaire décide de troquer son statut de simple résident contre celui de copropriétaire-locateur ou de prêteur, il met en branle un processus aux multiples ramifications légales dans lequel interviennent des tierces personnes assujetties à plusieurs règles et conventions et donnant lieu à des relations juridiques complexes. Du côté pratique, des personnes non-signataires de la déclaration ont maintenant accès aux infrastructures de la copropriété. C'est d'ailleurs ce dernier élément qui constitue souvent un irritant pour les membres d'une copropriété.

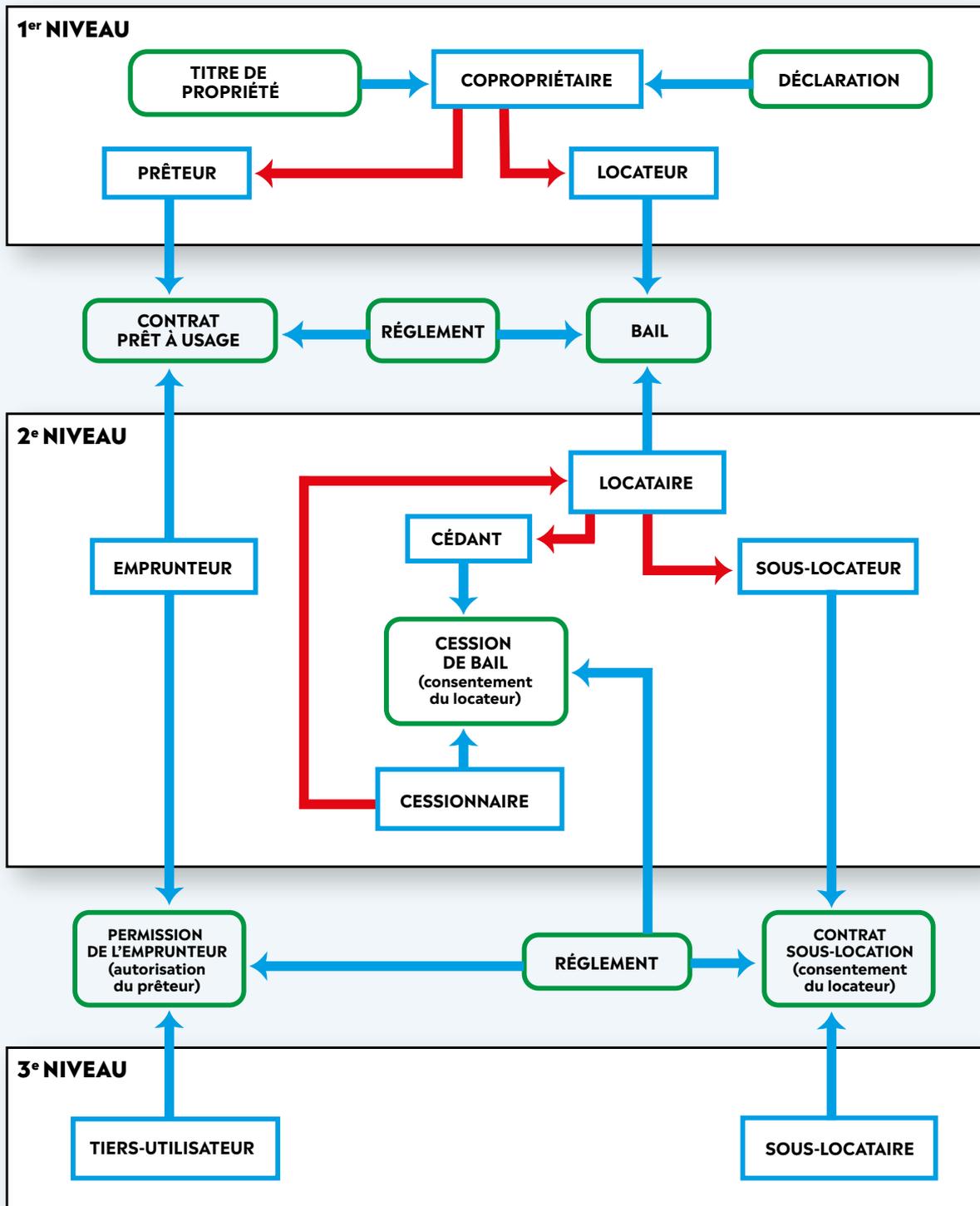
En effet, en copropriété, la combinaison de tous ces facteurs peut créer une situation délicate où s'affrontent les droits collectifs de la communauté et les droits individuels des copropriétaires. Le titre de propriété conférant à son détenteur la faculté d'user et de disposer de son bien selon sa volonté et à sa guise, la location ou le prêt dans le contexte de copropriété demeurent inévitables. On peut cependant en atténuer les effets grâce à un encadrement réglementaire approprié dont l'application respecte les droits de chacun. La difficulté réside comme toujours dans la quête d'un équilibre juste et équitable. □



Attention !

La plupart des déclarations contiennent une clause qui interdit la location (y compris la sous-location) partielle d'un logement.

Rappelons que c'est toujours au copropriétaire (prêteur ou locateur) qu'incombe la responsabilité de s'assurer que tous les occupants reçoivent une copie du règlement, en comprennent la portée et l'observent en tout temps.



LÉGENDE

Flèches rouges : changement de rôle
 Rectangles verts : document
 Rectangles bleus : rôle

La location et, dans une moindre mesure, le prêt à usage (art. 2313 C.c.Q.) peuvent être assimilés à une forme de démembrement dont les principaux éléments se présentent schématiquement sous la forme d'une structure hiérarchisée à trois paliers, comme illustré dans le diagramme ci-contre.



**Info
RGCQ**



LE RGCQ ET LE SITE CONDOLEGAL.COM : S'ADAPTER À VOS BESOINS DEPUIS 1999

En tant que copropriétaire ou administrateur de votre copropriété, vous pouvez parfois avoir le sentiment d'être dépassé. Vigilants, exigeants et à l'affût des tendances, vous voulez faire les bons choix, mais vous êtes confronté à une mer de renseignements et d'opinions souvent difficiles à valider

Depuis plus de 20 ans, le site Internet *Condolegal.com* informe les Québécoises et les Québécois au sujet de leurs droits, obligations, ressources et outils en matière de copropriété. Véritable précurseur en information juridique vulgarisée, *Condolegal* est sans conteste devenu la référence en ce qui a trait au droit de la copropriété au Québec.

Au fil du temps, *Condolegal.com* s'est taillé une place bien méritée comme référence en matière d'information juridique et d'administration au Québec auprès des pairs du monde de la copropriété, des médias, et de la communauté juridique. Le Barreau du Québec, le Centre d'accès à l'information juridique (CAIJ) du Québec, de très nombreux agents d'immeubles et les principales entreprises de gestion de copropriété y voient une ressource précieuse.

« Cette reconnaissance est gratifiante et motivante, mais c'est d'abord et avant tout pour les copropriétaires, les administrateurs et les gestionnaires bénévoles que nous travaillons. La communauté *Condolegal.com* regroupe aujourd'hui plus de 35 000 membres, qui reçoivent nos infolettres gratuites, qui ont accès à plus de 20 000 pages de contenu sur le site Internet, qui peuvent poser des questions gratuitement et obtenir des réponses personnalisées, et c'est ce qui me rend le plus fier », souligne avec enthousiasme le défenseur de la copropriété de la première heure, l'avocat émérite M^e Yves Joli-Coeur.

« La mission du RGCQ est de veiller à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs de copropriétés, mais également à ce que les

gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique, grâce à la normalisation de la gérance et de l'administration en copropriété. L'entretien et la conservation du bâti représentent notre raison d'être. C'est donc essentiel et normal pour le RGCQ, qui est la référence en matière de défense et de promotion des droits des copropriétaires, de trouver de nouvelles manières de collaborer avec la référence en matière d'information juridique au sujet de la copropriété ! Ainsi, le RGCQ est fier de s'associer avec *Condolegal.com* pour offrir à chaque édition du *Condoliation* des contenus choisis avec soin pour la revue et ses lecteurs, nos membres », explique la directrice générale du RGCQ, M^e Denise Brosseau.

Condolegal.com compte des collaborateurs réputés et aguerris, parmi lesquels des avocats et des notaires, des architectes et des ingénieurs. On y trouve de tout, classé par sujet : fiches pratiques, chroniques, actualités, information technique touchant le cadre légal régissant la copropriété, webradio, vidéos, entrevues, questions-réponses. Sans compter un glossaire de la copropriété comptant plus de 1 500 définitions, la ressource la plus complète pour tout savoir sur le sujet.

« Les débuts ont été modestes. M^e Yves Joli-Coeur a patiemment alimenté ce site en contenu juridique avec la vision de le rendre accessible et pratique. Ce travail a nécessité plusieurs nuits blanches et un temps investi sans compter. Mais comme les efforts sont bien souvent récompensés, voilà que *Condolegal.com* vogue sur une notoriété et un succès grandissants », rappelait feu François G. Cellier, rédacteur et collaborateur de longue date de M^e Joli-Coeur, alors que *Condolegal.com* fêtait son 20^e anniversaire en 2019. ▣

Condolegal.com a pour mission d'informer les Québécois et Québécoises de leurs droits et de leurs obligations en matière de copropriété. Depuis plus de 20 ans, l'équipe de *Condolegal.com* aide les conseils d'administration à mieux gérer leur immeuble, à résoudre les problèmes juridiques et pratiques de leur copropriété, à rétroagir efficacement avec les divers intervenants (professionnels, fournisseurs, administrations publiques, etc.) en offrant du contenu exclusif, des formations parfaitement adaptées et du soutien sans frais. Avez-vous créé votre compte gratuit ?

 **condolegal.com**


RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES

**On n'est pas médecin,
mais on opère.**

On installe
des chauffe-eau
depuis 65 ans.



**MEMBRES
RGCC**

JUSQU'À

100\$*
de rabais

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

DILIGENCE INSPECTION

Expérience - Diligence - Intégrité

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE CARNET D'ENTRETIEN INSPECTION THERMOGRAPHIQUE

Diligence Inspection
met les besoins et la confiance
de ses clients en premier lieu.

Vous êtes assuré d'un service
courtois, fiable et de qualité.

Engagés à fournir
des informations précises
et des rapports de plan de gestion
de l'actif détaillés, nous appliquons
avec rigueur les hauts standards
de l'industrie.

514 607.0000

efp@diligenceinspection.ca

G.A.P.i. mmembres inc

Georges Fallah, Architecte

(514) 946 8807

*Expert en Enveloppe du
Bâtiment*

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



B **BOUDRIAS**
ÉVALUATION

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

450 394.3533 

SOUSSION EN LIGNE > BOUDRIASEVALUATION.COM

13, RUE BABY, JOLIETTE (QUÉBEC) J6E 2V4 | INFO@BOUDRIASEVALUATION.COM



David Ménassé, Adm.A
Président

**ÉQUIPE
PROPRI-GESTION**

GESTION DE COPROPRIÉTÉS
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-NORD

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9

T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 F 450 625-2781

davidmenasse@epgcondo.com www.epgcondo.com

LES AVANTAGES

D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

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

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

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ sont situés au
1200, avenue McGill College, bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4G7

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

- ATU Consultants inc.
- BBAC Avocats
- Couvresse Coulombe inc.
- Efgaz Entretien Foyer au Gaz
- Gestion Yva (Chapitre de Gatineau et Montréal)
- Groupe Darheim inc.
- Groupe EcoPlus inc. (Chapitre de Gatineau)
- H2Eau Lavage Haute Pression Corp.
- Lavery De Billy S.E.N.C.R.L.
- Max Park Solutions
- Mon Génie en Bâtiment
- Püre Lavage de Vitres (Chapitre de Québec)

Provincial

- Solution Water-Protect
- Creo Solutions

Chaque numéro
de la revue *Condoliation*
est imprimé à 12 000 exemplaires.
Cette publication est distribuée
à travers le Québec.



RGCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

D+BC

MONTRÉAL
QUÉBEC
GATINEAU

NOUS AIDONS
LES COPROPRIÉTÉS
À PRENDRE SOIN
DE LEUR IMMEUBLE



LES LOI 16 & LOI 122

SONT LES SPÉCIALITÉS DE NOS PROFESSIONNELS

- + Étude de fonds de prévoyance et carnet d'entretien (Loi 16)
- + Inspection des façades (Loi 122)
- + Inspection du stationnement étagé (Loi 122)
- + Plans et devis de réfection
- + Surveillance de travaux
- + Réception des parties communes
- + Investigation d'infiltrations d'eau / d'air

DEPATIE
BEAUCHEMIN
CONSULTANTS

1 888 257 5322

INFO@DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)

514 993-3333
groupefenestra.com
Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53