

Condol**iaison**

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
Vol. 20 | N°4 | Automne 2019

**LOCATION
DE TYPE AIRBNB
RESSERREMENT
DES RÈGLES
À VENIR**

DOSSIER
PROJET
DE LOI
16

20^e
Anniversaire



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

**LE RGCCQ
FÊTE SES 20 ANS**

50 ANS DE COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC
LES DATES À RETENIR



ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71



- 4** **Éditorial**
Le parcours du combattant
- 6** **Billet**
Hommage aux bâtisseurs du RGCQ
- 8** **Le RGCQ a 20 ans**
Joyeux anniversaire!
- 15** **Les employés du RGCQ témoignent**
- 50** **Les bons gestionnaires sont-ils perfectionnistes?**
La question est posée.
Reste à savoir ce que deux gestionnaires de copropriété réputés en pensent. *Condoliation* les a rencontrés.
- 56** **Calfeutrage**
Votre copropriété est-elle prête pour l'hiver?
- 62** **Comment éviter les conflits d'intérêts en copropriété**
Les conflits d'intérêts en copropriété doivent à tout prix être évités, car ceux qui s'en rendent coupables pourraient être taxés d'opportunistes et de malveillants.
- 66** **Hébergement de type Airbnb**
De nouvelles règles à venir
- 70** **Règlement sur l'assurance**
- 75** **HydroSolution**
Une entreprise avant-gardiste



- 37** **Info RGCQ**
- 38** Boîte à questions
- 40** RGCQ Québec
- 42** RGCQ Outaouais
- 44** Calendrier des activités
- 48** Sondage auprès des membres du RGCQ

GRAND DOSSIER

PROJET DE LOI
16

- 16** **Projet de loi 16**
En route vers une réforme législative
- 19** **Modernisation des assemblées de copropriétaires**
- 22** **Responsabilités accrues pour les administrateurs**
- 28** **Transactions en copropriété**
Vers une meilleure protection des consommateurs
- 32** **Projet de loi 16**
Le fonds de prévoyance assorti d'un carnet d'entretien représente le plat de résistance du projet de loi 16, qui compte réformer la loi sur la copropriété québécoise. Coup d'œil sur un outil salubre qui devrait devenir obligatoire.



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Le parcours du combattant



J'ai milité pendant des décennies, afin que la loi sur la copropriété soit réformée. Pendant cette croisade parsemée d'écueils à surmonter, qui a également mis en scène d'autres juristes réputés en droit de la copropriété, la détermination et la persévérance furent à l'ordre du jour. Je parle entre autres des avocats Yves Papineau et Michel Paradis, ainsi que de la notaire Christine Gagnon. Atteindre l'objectif ultime n'était qu'une question de temps, me disais-je. N'empêche, cette volonté à redéfinir un cadre législatif complexe s'est transformée en véritable parcours du combattant.

Pendant toutes ces années à faire la promotion de changements qui m'apparaissaient évidents, susciter l'adhésion de nos élus aura été le pari par excellence. Depuis la création du Groupe de travail sur la copropriété (en 2009), mis sur pied par la Chambre des notaires et l'ex-ministre de la Justice, Kathleen Weil, cinq autres ministres ont été impliqués dans ce dossier. Je rappelle que ce groupe de travail devait identifier les nombreux dysfonctionnements propres à la copropriété divise, au Québec. Un rapport déposé en 2011 a suivi.

Il aura donc fallu attendre 10 longues années avant que le gouvernement annonce un engagement ferme vers cette réforme législative. Les choses ont réellement commencé à bouger grâce à Lise Thériault. Envoyée en renfort pour seconder la ministre de la Justice d'alors dans ce dossier, Stéphanie Vallée, elle est intervenue en tant que ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation. Lise Thériault n'a pas tardé à déposer le projet de loi omnibus 401 à l'Assemblée nationale, en 2018. Celui-ci misait, entre autres, sur d'importants changements législatifs en copropriété.

J'ai eu le privilège d'être partie prenante, en compagnie d'autres personnes, aux travaux qui ont précédé la rédaction de ce projet de loi. Ainsi, le RGCQ et le Barreau du Québec ont pu tabler sur une réforme qui tenait la route. Puis, lorsque la Coalition avenir Québec a pris le pouvoir, vers la fin de l'année dernière, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, a déposé le projet de loi 16. Celui-ci reprenait

la plupart des éléments contenus dans le 401, à l'exception (notamment) du volet portant sur l'encadrement des gestionnaires de copropriété.

Cette nouvelle mouture a ensuite fait l'objet d'une commission parlementaire à Québec. Je suis allé y faire des représentations avec une délégation du RGCQ, en vertu d'un mémoire déposé par cet organisme. Son directeur général, Laurent Émery, Adrien Vallat, coordonnateur recherche et analyse, ainsi que le technologue professionnel Réjean Touchette étaient du nombre. La plupart des gens n'ont pas idée du processus inhérent à l'adoption d'un projet de loi, qui nécessite plusieurs étapes avant d'aboutir. Notre rédacteur en chef, François G. Cellier, a identifié l'ensemble des démarches associées à cet aboutissement. Je vous invite à en prendre connaissance, dans le présent magazine, à travers un texte qu'il a rédigé sur le sujet.

Vous y constaterez le cheminement complexe et souvent ardu au regard de cette démarche. Plusieurs intervenants doivent se prononcer à différentes étapes du processus, afin que la démocratie puisse réellement prendre tout son sens. Cela dit, une fois qu'il sera adopté, le projet de loi 16 marquera une étape charnière dans ma carrière d'avocat. J'ai investi un temps incalculable dans cette cause. Pendant cette croisade qui s'est échelonnée sur plus d'une décennie, la résilience ne m'a jamais quitté. En fait, j'étais convaincu que nous pourrions, tôt ou tard, moderniser le droit de la copropriété québécoise.

Cette réforme législative en devenir ne sera certes pas parfaite. Néanmoins, grâce à elle, les copropriétaires québécois réaliseront que le sens des responsabilités n'est pas une option, mais bien une obligation. Et avec elle viendra une obligation de résultat, afin que les syndicats de copropriétaires puissent combattre leur pire ennemi, à savoir l'incurie et la négligence, seule façon d'assurer l'avenir de ce patrimoine immobilier à la fois exceptionnel et inestimable.

Bonne lecture! 

Condoliation

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

Équipe éditoriale
Adrien Vallat
a.vallat@rgcq.org

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

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

Révision linguistique
Michèle Jean

Publicité
Diane Ménard
d.menard@rgcq.org

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

Impression et distribution postale
Transcontinental TC
Boucherville

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





VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?



CONTACTEZ NOS EXPERTS!

T 450 664.4989

816 boul. des Seigneurs, suite 300
Terrebonne (Québec)
groupemagma.ca

ENSEMBLE MAGMA
POUR VOIR PLUS LOIN RÉFECTION DE BÉTON

Hommage aux bâtisseurs du RGCQ



Les 50 ans de la copropriété québécoise coïncident, comme par hasard, avec mon élection à titre d'administrateur de copropriété. Le 10 septembre dernier, j'ai décidé d'être partie prenante à la gestion du bâtiment que j'habite. Je dois dire qu'avant d'accéder au CA, j'offrais déjà mon aide aux administrateurs en place depuis deux ans. Étant donné mes 15 années à évoluer dans le domaine de la copropriété, en tant que communicateur, je souhaite servir cette collectivité de copropriétaires au meilleur de mes connaissances.

Je le fais par pure passion, mais aussi pour cultiver la bonne gouvernance d'un immeuble qui compte 16 portes. Ses copropriétaires comprennent l'importance d'une saine gestion, afin que leur appartement puisse maintenir une valeur marchande qui continuera de s'apprécier. Je les remercie pour la confiance qu'ils me témoignent.

Depuis les 15 dernières années, j'ai pu constater que dans plusieurs copropriétés, les administrateurs assument cette charge avec courage. Ils le font bénévolement, bien souvent, sans toujours connaître l'ensemble des implications inhérent à leur engagement. Qu'à cela ne tienne, ces personnes se lancent dans l'arène, même si elles ont un emploi à temps plein en parallèle. Elles se « sacrifient » pour la cause, car après tout, il faut bien élire un CA pour s'occuper du bien collectif.

Mais pour tout dire, cette charge nécessite une formation, ou à tout le moins d'en maîtriser les grandes lignes. L'administration d'une copropriété est extrêmement complexe et implique d'énormes responsabilités. Cela dit, je ne prétends pas être un administrateur modèle qui sait tout, néanmoins je compte administrer cette copropriété avec cœur, énergie et dévouement.

Les 50 ans de la copropriété québécoise coïncident, aussi, avec l'aboutissement imminent du projet de loi 16. J'en suis ravi, d'autant plus qu'il prendra

forme grâce à plusieurs protagonistes qui se sont investis dans cette cause. Je pense entre autres aux avocats émérites Yves Papineau et Yves Joli-Coeur, ainsi qu'à la notaire Geneviève Dubreuil, qui est engagée depuis longtemps au sein du RGCQ Outaouais. Il ne faudrait pas oublier, non plus, tous les membres fondateurs de cette grande organisation qui rayonne désormais dans tout le Québec.

Je suis arrivé au RGCQ en 2005. Cette année-là, j'ai été approché par Yves Joli-Coeur pour m'occuper des communications. À l'époque, ce grand juriste avait un projet : celui d'inculquer les notions de saine gestion en copropriété au Québec, mais aussi de moderniser la loi sur la copropriété québécoise. Ensemble, nous avons fait front commun et sommes allés dans la même direction. Lui, comme avocat impliqué dans mille et un projets, incluant cette réforme législative qui représente l'apothéose d'une carrière déjà bien remplie. Moi, comme relationniste, journaliste et rédacteur en chef du magazine *Condoliation*.

D'emblée, cette publication ressemblait à un petit fascicule au look très modeste. Mais au milieu des années 2000, nous lui avons donné les moyens d'entrer dans les ligues majeures, grâce à un format publié sur du papier glacé. J'ai eu la chance d'en rédiger tous les exemplaires. Bien que je ne puisse prédire quand cette aventure prendra fin, pour l'heure, elle se poursuit toujours. Pour rien au monde, je ne voudrais manquer cette réforme législative qui devrait entrer en vigueur sous peu. J'y travaille à ma façon depuis 15 ans, si bien que j'en anticipe les bienfaits et le renouveau qu'elle insufflera à la copropriété québécoise. Pour le mieux-être de tous.

Bonne lecture! □

François G. Cellier

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCQ

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

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

Les bureaux du RGCQ

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

REMERCIEMENTS

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



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



AKISENS

Gestion des risques |    

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

www.akisens.com



1.844.333.7018

CONDOS | HÔTELS | RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES | ENTREPRISES



20^e *Anniversaire*



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

MISSION ACCOMPLIE!

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

LES ASTRES SE SONT ALIGNÉS ET LE RGCQ A PRIS FORME EN 1999.
SES DÉBUTS ONT ÉTÉ TRÈS MODESTES, MAIS CET ORGANISME À BUT NON LUCRATIF
A GRAVI LES ÉCHELONS UN À UN,
LENTEMENT MAIS SÛREMENT, POUR AINSI DEVENIR UNE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE
DE SAINTE GOUVERNANCE EN COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC.

« La fusée du RGCQ a été lancée. Elle est maintenant en orbite », affirmait André M. Benoît, à l'occasion du 15^e anniversaire de ce regroupement. L'homme s'y est joint quelque temps après sa création. De nos jours, la planète condo ne pourrait plus se passer du RGCQ, dont les multiples interventions - sur divers enjeux propres à la copropriété québécoise - ont contribué à forger sa crédibilité.

COFONDATEURS

Cofondé par l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, qui en est le secrétaire général depuis les tout débuts, le RGCQ compte d'autres fondateurs, par exemple Jan Towarnicki (Adm.A.), président du CA du RGCQ Montréal et provincial. S'ajoutent à cette liste feu Pierre César, Jean Caron, Richard Presseault et Raymond Ouimet.

Tous avaient un point commun, à savoir le désir de répondre aux interrogations grandissantes exprimées par

un nombre accru de copropriétaires, en quête de réponses bien souvent difficiles à trouver. « On se rendait bien compte, à l'époque, que les problèmes liés à la saine gouvernance en copropriété allaient culminer. Le RGCQ est venu faire contrepoids à cette réalité avérée », fait savoir Yves Joli-Coeur.

UNE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ MODERNISÉE

Entité dynamique en quête de résultats tangibles, le RGCQ est en croisade, depuis sa création, pour moderniser le cadre législatif régissant la copropriété québécoise. Après plusieurs luttes en coulisses âprement disputées, ses dirigeants sont sur le point d'obtenir gain de cause, en vertu du projet de loi 16. Celui-ci prévoit des changements législatifs majeurs, afin que l'ensemble des syndicats de copropriétaires puisse pérenniser son patrimoine immobilier.

« LES LOIS RÉGISSANT LA COPROPRIÉTÉ SONT DEVENUES TROP COMPLEXES; LES RESPONSABILITÉS DES SYNDICATS ET DES ADMINISTRATEURS TROP LOURDES DE CONSÉQUENCES », ANNONÇAIT LE PREMIER NUMÉRO DU MAGAZINE CONDOLIAISON, PUBLIÉ AU PRINTEMPS 2000, POUR JUSTIFIER LA CRÉATION DU RGCQ. RAISON POUR LAQUELLE CET ORGANISME MAINTIEN LE CAP DEPUIS SES DÉBUTS, AU MOYEN D'UN MESSAGE AXÉ SUR LA SAINE GESTION D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER DOMINANT AU QUÉBEC.

Tout a réellement commencé en 2010 avec l'ex-ministre de la Justice du Québec, Kathleen Weil, qui aura symbolisé la genèse d'un changement dont les résultats ont mis du temps à venir. Le Groupe de travail sur la copropriété a été créé sous sa gouverne, en association avec la Chambre des notaires du Québec. Présidé par la notaire Christine Gagnon, ce groupe avait le mandat d'identifier les principaux problèmes vécus en

copropriété au Québec. Et il l'a fait, en 2011, lors du dépôt d'un rapport qui en a énuméré une liste exhaustive.

JEAN-MARC FOURNIER ENTRE EN SCÈNE

Jean-Marc Fournier a succédé à Kathleen Weil pendant cette même année. Lors d'une entrevue réalisée avec lui pour le magazine *Condoliation*, l'homme suggérait qu'avant d'agir sur

QUELQUES MOMENTS FORTS DU RGCQ

1999

CRÉATION
du RGCQ
Montréal.

2000

MANDAT
accordé au RGCQ par
le gouvernement fédéral
pour parer un potentiel
« bogue de l'an 2000 ».
Au tournant du siècle
dernier, plusieurs
copropriétés
craignaient que leurs
ascenseurs, systèmes
de ventilation et autres
équipements activés
au moyen d'une
minuterie électronique
ne cessent de
fonctionner.
Heureusement, rien
de tout cela ne
s'est produit.

2002

MODIFICATION
de l'article 1069 du
Code civil du Québec.

2005

TENUE
de la première édition
du Salon de
la copropriété.

2008

CRÉATION
du RGCQ Québec
et du RGCQ Gatineau,
ce qui a donné
naissance au
RGCQ provincial.





M^e Yves Joli-Coeur

MALGRÉ DES MOYENS MODESTES AU DÉPART, LE RGCQ N'A PAS TARDÉ À FAIRE SENTIR SA PRÉSENCE. LES ÉLUS EN ONT EU UNE BONNE IDÉE, TROIS ANS APRÈS SA CRÉATION, EN 1999, QUAND IL A RÉUSSI À FAIRE MODIFIER L'ARTICLE 1069 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC. CE DERNIER OBLIGE DÉSORMAIS TOUT NOUVEL ACQUÉREUR D'UN APPARTEMENT EN COPROPRIÉTÉ À PAYER, AU MOMENT DE L'ACHETER, LES CHARGES COMMUNES (FRAIS DE CONDO) EN SOUFFRANCE DUDIT APPARTEMENT.

le plan législatif, il fallait exposer les difficultés propres à ce concept résidentiel collectif. Les Journées de consultation sur la copropriété, qui se sont déroulées en 2012 à Montréal et à Québec, ont fourni l'occasion à plusieurs administrateurs de copropriétés, des copropriétaires, des

gestionnaires et des organismes publics et privés, pour ne nommer que ceux-là, de relater les nombreux écueils qui y sont vécus. Il en est ressorti un rapport produit par le Comité consultatif sur la copropriété, dont Yves Joli-Coeur était l'un des sept membres.

2010

DÉPÔT du mémoire du RGCQ présenté à l'ex-ministre de la Justice, Kathleen Weil, dans le cadre des travaux du Groupe de travail sur la copropriété.

2012

TENUE des Journées de consultation publique sur la copropriété par le Comité consultatif sur la copropriété. Le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, fut l'un des sept membres à y siéger. Le dépôt d'un rapport produit par ce comité a suivi.

2014

IMPLICATION du RGCQ dans la réforme en profondeur du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et dans la création d'un comité d'experts portant sur une étude du fonds de prévoyance standardisée, qui a conduit à l'implantation d'un programme d'agrément sur les études du fonds de prévoyance en 2015.

2016

LANCEMENT de l'événement appelé *La rentrée de la copropriété*.

2018

CRÉATION d'une trousse d'outils réservée aux membres du RGCQ. Cette trousse contient plusieurs documents modèles destinés à la gestion des affaires courantes du CA d'une copropriété.



EN ROUTE VERS UNE RÉFORME LÉGISLATIVE

D'autres ministres de la Justice ont pris le relais par la suite, à savoir Bertrand St-Arnaud et Stéphanie Vallée, mais rien ne laissait poindre la volonté manifeste d'une réforme législative lorsqu'ils étaient en poste. Il aura fallu attendre la nomination de Lise Thériault, en 2018, pour que les choses commencent à bouger concrètement. Nommée ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, elle a tenu promesse en déposant le projet de loi 401, tout juste avant le déclenchement des élections provinciales, à l'automne 2018. Mais comme son parti a été défait, tout est tombé à l'eau. Il fallait désormais s'en remettre à la Coalition avenir Québec (CAQ).

André M. Benoît est coauteur du livre intitulé *Le condo Tout ce qu'il faut savoir*, publié aux éditions Wilson & Lafleur, en compagnie des avocats Yves Papineau et Yves Joli-Coeur.

Mais comme la CAQ avait fait de cette réforme législative un engagement électoral, ses dirigeants ont eux aussi tenu promesse. La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, a donc relancé le débat avec son projet de loi 16. Pendant la commission parlementaire qui a suivi pour en discuter, le RGCQ y a fait des représentations.

Le 7 mai 2019, une délégation du RGCQ s'est amenée à Québec. Elle était formée d'Yves Joli-Coeur, du directeur général Laurent Émery, d'Adrien Vallat, coordonnateur recherche et analyse au RGCQ, ainsi que du technologue professionnel Réjean Touchette, membre du CA du RGCQ Montréal. Leurs interventions ont entre autres porté sur l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien, sans oublier les gestionnaires de copropriété. Cet organisme prône leur professionnalisation, afin que les syndicats de copropriétaires soient mieux protégés. Cela dit, à l'heure actuelle, il existe d'excellents gestionnaires de copropriété.

UNE FORMATION POUR GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

Trois années plus tôt, soit en 2016, le RGCQ s'associait au Centre de perfectionnement de l'École des sciences de la gestion (ESG UQAM), afin d'y donner une formation universitaire en gestion de copropriété. « À une époque où cette formule d'habitation collective occupe l'avant-scène du secteur de l'immobilier résidentiel, et que les consommateurs sont nombreux à acquérir un condo, maîtriser la copropriété est le gage d'une gestion exemplaire », pouvait-on lire dans une nouvelle d'actualité mise en ligne sur Condolegal.com.

FORMATION

LE RGCQ DONNE UNE FORMATION EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ À L'ESG UQAM. ELLE SE DÉCLINE EN SIX VOLETS :

- Module sur la gestion juridique de la copropriété;
- Module sur la gestion financière de la copropriété;
- Module sur la gestion technique du bâtiment de la copropriété;
- Module sur la gestion de la vie quotidienne de la copropriété;
- Module sur la gestion juridique de la copropriété 2;
- Module sur le fonds de prévoyance dans la gestion d'une copropriété.





LE FONDS DE PRÉVOYANCE DANS UNE MUTUELLE

En commission parlementaire pour discuter du projet de loi 16 avec nos élus, le RGCQ a fait part d'un concept tiré de son mémoire sur cette loi en devenir, à savoir que les fonds de prévoyance devraient être intégrés au sein d'une mutuelle. Leurs ramifications s'étendraient dans tout le Québec. En fait, cet argent pourrait être investi dans un fonds commun destiné aux travaux majeurs, aux travaux d'urgence et au rattrapage des fonds de prévoyance déficitaires. Cette « force de frappe » contribuerait à la résolution du sempiternel problème lié au financement de ce fonds, et ce, dans un contexte solidaire, autosuffisant et à coût très abordable. Les montants déposés permettraient d'engranger des intérêts sur les sommes avancées aux copropriétaires. Ils pourraient aussi être placés (en partie) dans d'autres secteurs économiques. Cette mutualisation pourrait s'inspirer du modèle préconisé par la Caisse de dépôt et placement du Québec, créée en juillet 1965.

Les innovations se sont enchaînées au sein de cette organisation, grâce à l'apport de dirigeants qui l'ont amenée à d'autres niveaux, notamment en créant un événement récurrent appelé Speed-Condo. Le premier a fait mouche, en 2010, si bien que la table était mise pour en présenter d'autres. Ce concept a comme objectif d'informer l'auditoire sur un sujet prédéterminé. Parmi ceux qui ont été traités figurent *Le tabac et le cannabis en copropriété*, ainsi que *Le recouvrement des frais de condo impayés*. Ses deux principaux fondateurs, soit les avocats Ludovic Le Draoullec et Marie-Cécile Bodéüs, lui ont donné l'impulsion ludique nécessaire pour qu'il connaisse le succès escompté.

COLLOQUES

Les colloques du RGCQ, qui ont lieu au printemps et à l'automne, sont deux autres événements phares qui retiennent l'attention. Plusieurs conférenciers réputés, parmi lesquels on retrouve des avocats, des notaires, des professionnels du bâtiment et des gestionnaires de copropriété, pour ne citer que ceux-là, s'y donnent rendez-vous pour démystifier les nombreuses facettes propres à la copropriété. On ne saurait oublier la participation du RGCQ, en partenariat avec Condolegal.com, à l'ExpoHabitation de Montréal où il y présente le Pavillon Condo depuis plusieurs années déjà. Sans compter la publication du magazine *Condoliation*, qui a commencé en 2000.

LE RGCQ TIEN À SOULIGNER L'APPORT INESTIMABLE DE DIANE MÉNARD, DIRECTRICE COMMERCIALE EN POSTE AU SEIN DE CETTE ORGANISATION DEPUIS LES TOUT DÉBUTS. ELLE A CONTRIBUÉ À L'ESSOR DU RGCQ DE DIVERSES FAÇONS, NOTAMMENT EN RECRUTANT DES SYNDICATS ET DES MEMBRES CORPORATIFS. DIANE MÉNARD EST AUJOURD'HUI RESPONSABLE DE LA PRODUCTION DU BOTTIN DES FOURNISSEURS. ELLE EST ÉGALEMENT AFFECTÉE AUX VENTES PUBLICITAIRES DU MAGAZINE CONDOLIAISON, AINSI QU'AUX COMMANDITES DESTINÉES À NOS NOMBREUX ÉVÉNEMENTS. EN OUTRE, ELLE EST TOUJOURS À LA RECHERCHE DE NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS.

En somme, le RGCQ est arrivé à maturité. Il repose désormais sur de solides assises et peut entrevoir l'avenir avec confiance. Le travail accompli par cette organisation a porté ses fruits, mais ce n'est qu'un début. « L'une des raisons d'être de notre regroupement sera très bientôt comblée, en raison d'une réforme législative qui est sur le point d'être adoptée par nos élus. Ne serait-ce que pour cette raison, le RGCQ a maintenant toute la légitimité requise pour continuer d'avancer, afin que la copropriété québécoise puisse assurer sa pérennité », conclut Laurent Émery. □

Au moment d'écrire ces lignes, le RGCQ comptait 50 000 unités de copropriété membres, quelque 8 conseillers affectés à sa ligne info-gestion, 7 employés et d'innombrables bénévoles.

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

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



UN TRAVAIL D'ÉQUIPE

L'HISTOIRE DU RGCQ REPOSE SUR UN PARCOURS SOMME TOUTE GLORIEUX. VINGT ANS APRÈS AVOIR ÉTÉ CRÉÉ, SES COFONDATEURS, COLLABORATEURS DE LONGUE DATE ET DIRIGEANTS PEUVENT DIRE MISSION ACCOMPLIE. CETTE ORGANISATION EST DÉSORMAIS BIEN ENRACINÉE DANS LE DOMAINE DE LA COPROPRIÉTÉ, AU QUÉBEC, ET PEUT ENTREVOIR L'AVENIR AVEC CONFIANCE. QUI PLUS EST, LES SEPT PERSONNES À SON EMPLOI SONT PARTIES PRENANTES DES SUCCÈS D'UN REGROUPEMENT QUI A ACQUIS SES LETTRES DE NOBLESSE. NOUS AVONS RECUEILLI LES COMMENTAIRES DE QUELQUES-UNES D'ENTRE ELLES.



Le RGCQ, c'est plus qu'un regroupement. C'est un réseau de copropriétaires, d'administrateurs, de gestionnaires, de partenaires et d'acteurs issus de divers milieux qui croient en la mission d'une saine gestion des copropriétés. C'est aussi une équipe de bénévoles et d'employés qui partagent leur passion dans ce domaine. Je suis heureuse de la célébrer avec chacun d'entre vous, et de faire partie de cette équipe.

Cynthia Longtin, coordonnatrice service aux membres



Travailler au sein d'un organisme dont les valeurs reposent sur l'altruisme, la communauté et l'entraide me rejoint particulièrement. Autant chez nos membres qu'au sein de l'équipe, le sentiment d'appartenance envers le Regroupement est fort. Nos événements offrent aux membres une opportunité de partage avec des personnes qui vivent des situations similaires. C'est donc un réel plaisir de revoir les mêmes visages, événement après événement.

Pascale Cousineau, coordonnatrice événements et marketing



Le RGCQ est une ressource pour les copropriétaires et les syndicats. Nous sommes à l'écoute pour mieux vous outiller et vous informer, chaque jour, à propos de la copropriété québécoise. Notre préoccupation première est de vous aider à trouver un équilibre concernant la gestion et la vie en copropriété. Les remerciements de nos membres pour notre écoute et l'aide que nous pouvons leur offrir m'apportent la joie et rendent mon emploi plus stimulant.

Gabrielle Tournier,
adjointe administrative - Service aux membres



En plus de rendre service aux membres du RGCQ au quotidien, je suis fier de contribuer à l'évolution de la copropriété québécoise. Nous faisons entendre la voix des syndicats et des copropriétaires auprès du gouvernement et de l'industrie pour faire valoir vos intérêts. Il est particulièrement gratifiant de constater que le travail que nous réalisons pour nos membres est apprécié et vous aide dans l'administration de votre syndicat.

Adrien Vallat, coordonnateur recherche et analyse



Je vis au rythme du RGCQ depuis 20 ans. J'y ai cheminé pendant tout ce temps, ce qui m'a fait réaliser à quel point cette organisation a évolué. D'une toute petite entité, elle est devenue une référence dans le domaine de la copropriété, tant au regard de son importance que de sa crédibilité. J'aime travailler avec l'équipe en place, mais aussi convaincre les membres corporatifs d'adhérer au RGCQ, afin que les syndicats de copropriétaires membres n'en soient que mieux servis.

Diane Ménard, directrice commerciale



« Il y a déjà 20 ans, notre regroupement voyait le jour. Soutenu par ses membres fondateurs pendant plusieurs années, le RGCQ vole maintenant de ses propres ailes. Il m'est impossible de ne pas souligner la contribution de nos fondateurs et administrateurs qui ont su, à travers les années, donner la crédibilité et la notoriété dont nous bénéficions aujourd'hui. À l'aube de notre grande réforme tant attendue, le RGCQ a tout en main pour offrir à ses membres les meilleurs des services pour les prochaines années. Fêtons ces 20 dernières années, mais surtout les 20 prochaines! »

Laurent Émery, directeur général



RÉFORME LÉGISLATIVE
SUR LA COPROPRIÉTÉ

LE LONG CHEMINEMENT DU PROJET DE LOI 16



LA COPROPRIÉTÉ A 50 ANS

JOYEUX ANNIVERSAIRE !

Six moments clés ont donné le ton à la copropriété québécoise, qui célèbre ses 50 ans cette année.

1. Le 28 novembre 1969, le législateur crée la Loi sur la copropriété des immeubles (*Code civil du Québec* du Bas-Canada). L'article 441.b précise, notamment, que la nouvelle loi régit « tout immeuble qui y est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété ». Cet article stipule, également, que la « propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions, comprenant chacune une partie exclusive et une quote-part des parties communes ». Les fondements mêmes de cette loi s'inspirent de la Loi du 10 juillet 1965, qui « fixait le statut de la copropriété des immeubles bâtis » en France.

2. La réforme du *Code civil du Québec* entre en vigueur le 1^{er} janvier 1994.

3. En 2002, le RGCQ parvient à faire modifier l'article 1069 du *Code civil du Québec*. Désormais, cet article stipule notamment que « Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition. »

4. Le 18 juin 2018, le projet de loi 141 est sanctionné. Il reformera substantiellement la loi sur l'assurance en copropriété.

5. En 2018, l'ex-ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Lise Thériault, dépose un projet de loi omnibus 401 qui traite, entre autres, d'une réforme législative sur la copropriété. Il ne sera pas adopté, faute de temps.

6. En 2019, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, dépose le projet de loi 16. On s'attend à ce qu'il soit adopté et sanctionné à la fin de l'année 2019, ou au début de l'année prochaine.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le projet de loi 16 a suivi un long processus depuis son dépôt à l'Assemblée nationale, en avril 2019, en vue d'être éventuellement adopté et sanctionné. Selon toute vraisemblance, il pourrait entrer en vigueur dès cette année, ou au début de l'année prochaine.

Cela dit, une grande majorité de Québécois ignorent tout du cheminement d'un projet de loi, qui suppose moult démarches préliminaires, afin d'être étudié en plusieurs étapes par les députés, à l'Assemblée nationale puis en commission parlementaire. Ce processus est nécessaire avant qu'un projet de loi puisse être adopté, puis sanctionné par le lieutenant-gouverneur. *Condoliation* résume, dans cet article, le parcours auquel il doit être soumis avant d'aboutir.

L'AUTEURE DU PROJET DE LOI 16

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, est l'auteure du projet de loi 16. Elle a d'abord dû le déposer à l'Assemblée nationale, qui en a amorcé l'étude.

En règle générale, le contenu d'un tel document peut être consulté en ligne dans l'heure suivant sa présentation.

Il est accessible sur le portail de l'Assemblée nationale, dans la liste de ceux qui sont à l'étude.



Chianetta

Avocats

DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Services offerts

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

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

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

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

PROJET DE LOI 16 RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Un projet de loi peut être amendé pendant certaines étapes. Son auteur (ministre ou député) ainsi que d'autres députés, peuvent y apporter des modifications. Toutefois, pendant l'étape de son adoption, seul l'auteur peut proposer des changements.

Il peut ensuite faire l'objet d'une consultation en commission parlementaire, proposée par le leader parlementaire du gouvernement, ce qui fut le cas pour le projet de loi 16. Cette étape facultative aura permis des consultations constructives dans un cadre démocratique. Ainsi, les quelque 125 députés qui siègent à l'Assemblée nationale ont pu connaître l'opinion et les besoins réels des acteurs et des organismes concernés. Les membres de la commission parlementaire ont examiné, un par un, tous les articles du projet de loi.

ADOPTION DU PRINCIPE

Par la suite, il y a adoption du principe. Cette étape engage les députés à débattre de l'esprit et du principe d'un projet de loi. La prise en considération du rapport de la commission suivra, et l'Assemblée se prononcera sur les résultats des travaux liés à cette commission. Elle doit approuver ce rapport pour qu'un projet de loi franchisse cette étape. Le projet de loi est ensuite adopté, puis sanctionné par le lieutenant-gouverneur. Il devient dès lors une véritable loi, qui peut entrer en vigueur le jour même, ou à un autre moment fixé dans le projet de loi ou décrété par le gouvernement. En règle générale, les projets de loi sont sanctionnés dans les jours qui suivent leur adoption finale.

Rappelons que le RGCQ a déposé un mémoire en commission parlementaire, au regard du projet de loi 16, et dépêché quatre délégués pour y faire des représentations. L'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, ainsi que Réjean Touchette, technologue professionnel et membre du RGCQ Montréal, étaient entre autres du nombre. Réjean Touchette est venu expliquer ce que sont une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien. Ces deux outils figureront parmi les pièces maîtresses du projet de loi 16. □

Les personnes désireuses de se procurer un projet de loi, qu'il soit présenté ou sanctionné, peuvent s'adresser aux Publications du Québec. Les coordonnées du service à la clientèle sont :
Téléphone : 1 800 463-2100 (sans frais)
ou 418 643-5150 (région de Québec)

Cet article est inspiré d'un texte publié à l'Assemblée nationale.



LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES REVUES ET CORRIGÉES

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les assemblées de copropriétaires verront leur fonctionnement modifié, en vertu de l'adoption du projet de loi 16, qui table sur une réforme législative en copropriété.

De nouvelles dispositions viendront bonifier les articles du *Code civil du Québec* sur cette question. L'assemblée représente l'un des deux organes décisionnels du syndicat. Elle est cruciale, afin qu'une copropriété puisse être administrée adéquatement.

Or, le projet de loi 16 compte insuffler un vent de modernité aux assemblées, afin d'adapter leur déroulement aux nouvelles réalités vécues en copropriété. À titre d'exemple, l'article 1097 du *Code civil du Québec* modifiera les majorités requises lors d'un vote, notamment au regard des travaux d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes.

PLUS FACILE D'OBTENIR UN VOTE

Si le projet de loi 16 est adopté, pour prendre de telles initiatives, le vote à la double majorité ne requerra plus 75 % des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble, mais bien 75 % des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

PROJET DE LOI 16

RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ

« Il deviendra ainsi plus facile d'obtenir le vote requis », souligne Yves Papineau, avocat émérite en droit de la copropriété et membre du CA du RGCQ Montréal. Cette mesure viendra pallier un taux d'absentéisme élevé lors des assemblées, ce qui empêche, bien souvent, qu'un syndicat puisse prendre des décisions importantes.

Par ailleurs, le nouvel article 1102.1 imposera un délai obligatoire pour la remise du procès-verbal aux copropriétaires, ou toutes résolutions écrites qui ont été adoptées. Ces documents devront leur être transmis au plus tard 30 jours après la tenue d'une assemblée. Aucun délai n'est imposé actuellement, si bien qu'il peut s'écouler six mois, voire une année avant qu'une collectivité de copropriétaires les reçoive.

Quant à l'article 1103, il fera passer le délai de 60 à 90 jours pour produire une demande, afin qu'une ou plusieurs décisions prises pendant une assemblée puissent être contestées. Mais pour procéder, les copropriétaires doivent avoir ce procès-verbal en main. Or, le recevoir un an après la tenue d'une assemblée pourrait leur être nuisible, car les contestations pourraient finir par sombrer dans l'oubli.

EXIT LES MODIFICATIONS TACITES

Autre élément à surveiller dans cette réforme législative : les articles 1060 et 1096, qui bénéficieront d'ajouts visant à mettre fin à une pratique existante en copropriété. Celle-ci consiste à invoquer une modification tacite à la déclaration de copropriété. Certains copropriétaires qui ont contracté de mauvaises habitudes voudraient les faire ajouter au règlement de l'immeuble, sous prétexte qu'elles ont cours depuis plusieurs années. « On ne pourra plus procéder ainsi », fait savoir Yves Papineau.

À titre d'exemple, il peut arriver que dans les petits ensembles détenus en copropriété, les propriétaires d'unités aient décidé, depuis longtemps, que la quote-part allouée aux frais de condo soit la même pour tout le monde. Or, la nouvelle loi stipule que cette façon de faire va à l'encontre des règles établies en copropriété, si bien qu'elle ne pourrait pas être valide.

COTISATIONS SPÉCIALES

Le projet de loi 16 a également prévu l'article 1072.1, qui viendra clarifier l'obligation, pour tout administrateur, de consulter l'assemblée lorsqu'il faut demander des cotisations spéciales aux copropriétaires. La loi actuelle ne le précise pas clairement, si bien que plusieurs conseils d'administration ont pris l'habitude de les inclure dans le budget annuel.

Enfin, le nouvel article 1103.1 stipulera que « Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances. » Cette disposition sera « particulièrement utile » dans le cas des petites copropriétés, au sein desquelles un ou plusieurs copropriétaires utiliseraient leurs voix pour paralyser le déroulement d'une assemblée et son processus décisionnel.

En somme, même si elle ratisse large, cette réforme législative ne va pas assez loin en matière d'assemblée de copropriétaires, clament certains juristes. Mais les plus optimistes diront qu'il s'agit d'un bon début, car après tout, il faut bien commencer quelque part. □

PIECES DE PORTES ET FENETRES EN GROS.com

NOUS GARDONS PLUS DE 4 000 PIÈCES EN INVENTAIRE ET NOUS LIVRONS PARTOUT AU CANADA

ÉCONOMISEZ!
EN FAISANT LE TRAVAIL VOUS-MÊME!

OU FAITES APPEL À NOTRE ÉQUIPE MOBILE QUI SE DÉPLACERA CHEZ VOUS

RÉPARATION DE MOUSTIQUAIRES BRISÉES
CHANGEMENT DE THERMOS EMBUÉES
PLIAGES EN TOUT GENRE
CALFEUTRAGE CONTRE LES INFILTRATIONS D'EAU
AJUSTEMENT ET MAINTENANCE DE PORTES & FENÊTRES

SPÉCIAL
SUR LE SCÉLANT SUPRA EXPERT
465\$
OU À L'ACHAT D'UNE GÂSSE DE 20

SPÉCIAL
MOUSSE TYTAN PRO CLIMAT EXTRÊME
790\$
OU VALISE DE 12,806

VENTE EN GROS

- Chambranle
- Mousse isolante
- Scellant expert
- Rouleaux d'aluminium, etc.

418 780-1900
725, boul. Pierre-Bertrand

15% de RABAIS
SUR COMMANDE DE REMPLACEMENT DE THERMOS À DOMICILE

Non monnayable. Ne peut être jumelé à aucune autre promotion. Exp.: 31 octobre 2019



CONDO EXPERT

Le logiciel de gestion de syndicats de copropriété le plus convivial au Québec

Un produit de Magex Technologies

- ✓ Gestion des quotes-parts, des registres des copropriétaires, des fournisseurs et intervenants de la copropriété
- ✓ Gestion des fonds de prévoyance, d'urgence et d'autoassurance
- ✓ Avis de cotisation par SMS, courriel et courrier
- ✓ Comptabilité complète des syndicats

La solution Web efficace pour la gestion de copropriétés !



Contactez-nous !

1 866 886-2439

info@magextechnologies.com

condoexpertweb.com



Fier membre du RGCCQ

Complétez votre logiciel avec nos partenaires connectés !



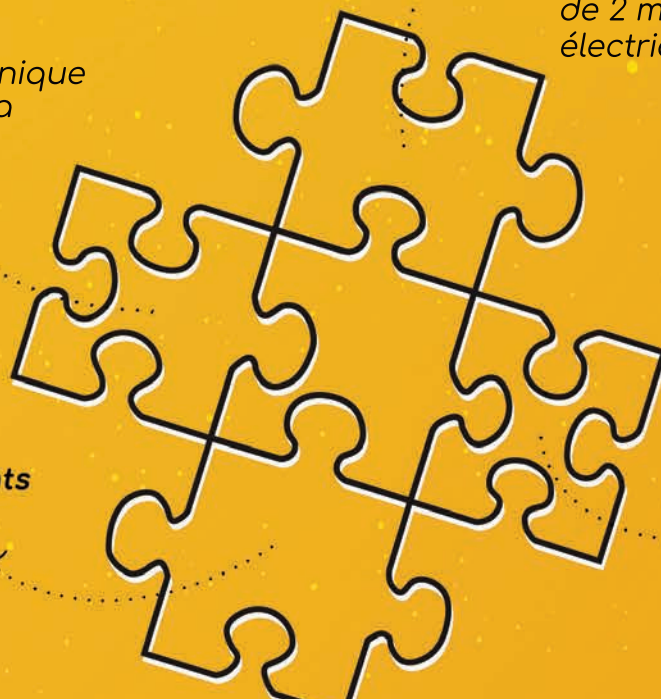
La signature électronique aussi officielle que la signature papier

Solution de paiements et retraits directs rapide et efficace

HelpMee

Service 24/7 pour obtenir un professionnel certifié en moins de 2 minutes. (Plombier, électricien, et bien plus)

Portail de communication avec les copropriétaires
Information accessible en tout temps !



PROJET
DE LOI

16



LES ADMINISTRATEURS DEVRONT EN FAIRE DAVANTAGE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Prélude d'une réforme législative sur la copropriété en devenir au Québec, le projet de loi 16 viendra couronner moult efforts de sensibilisation, afin que ce segment de marché résidentiel soit doté des bons outils pour fonctionner plus adéquatement.

Plusieurs des nouvelles dispositions qu'il contient en impacteront l'essence même, par exemple en ce qui a trait aux tâches assumées par les administrateurs. *Condoliation* explore ce volet plus en détail dans cet article, en décortiquant leurs nouvelles obligations qui ratisseront très large.

L'avocat en droit de la copropriété Yves Papineau (Ad. E.) annonçait, lors du dernier colloque du RGCC, présenté le 26 mai, que le projet de loi 16 imposera des responsabilités accrues aux administrateurs. Il s'agit là d'un mal pour un bien, pensent plusieurs juristes, car le statu quo n'était pas envisageable. « Cette gouvernance revue et améliorée peut paraître excessive, à priori, mais elle est fondamentale pour éviter les problèmes », croit Yves Papineau, qui abonde dans le même sens que ses pairs.

BÉNÉVOLAT ET RESPONSABILITÉS ACCRUES

Malheureusement, cette nouvelle mouture législative échappera à certains administrateurs, dont la prise en charge du bien collectif repose sur un engagement minimal. Qu'à cela ne tienne, les copropriétaires pourront leur forcer la main et exiger une plus grande imputabilité.



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca



Quant à ceux qui s'affairent à la tâche sans réserve, conscients des lourdes responsabilités inhérentes à la fonction d'administrateur, ils devront travailler plus fort. Or, la plupart d'entre eux assument ce poste bénévolement. L'adoption du projet de loi 16 aura donc un impact dans leur vie quotidienne.

L'une des mesures phares de ce projet de loi, sur le plan administratif, obligera une plus grande transparence au regard des états financiers. Le nouvel article 1068.1 du *Code civil du Québec*, s'il est adopté, imposera au syndicat de tenir « une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété ». Il lui faudra en remettre copie, « dans un délai de 15 jours au copropriétaire qui en fait la demande ».

Lors d'une entrevue qu'elle a accordée dans l'édition précédente du magazine *Condoliation*, Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, affirmait que « Les copropriétaires ont le droit de savoir comment se porte leur copropriété, financièrement parlant. » Dans certains immeubles, ceux qui posent des questions se font parfois rabrouer par les administrateurs en place. Cette attitude ne saurait être acceptable.

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

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

MEMBRE RGGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

cossettetouchette.com

netcor
ENTRETIEN MÉNAGER

**FIABLE ET HONNÊTE
DEPUIS
PLUS DE 30 ANS!**

Du Ménage bien Fait
Avec le Sourire!

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

OBLIGATION D'INFORMER LES ACHETEURS

En vertu de l'article 1068.2, tout administrateur devra, en outre, fournir à un promettant acheteur les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat, afin que cet acquéreur puisse connaître l'état du bien qu'il achète et « donner un consentement éclairé ». Exit les administrateurs peu enclins à informer d'éventuels acheteurs, sous prétexte que ces derniers n'ont pas à s'immiscer dans les affaires d'une copropriété, ou par le fait d'une indisponibilité pour répondre aux demandes.

À ces nouvelles obligations s'ajoutera celle d'une révision périodique (tous les cinq ans) de l'étude du fonds de prévoyance, qui deviendra obligatoire elle aussi. En imposant cette étude, le législateur a voulu s'attaquer à une confusion entretenue depuis la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994. Elle concerne l'article 1072, qui parle d'une contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance « d'au moins 5 % » du montant (annuel) alloué aux charges communes annuellement. L'ennui, c'est que plusieurs syndicats comprennent que ce pourcentage est la norme, alors qu'il est nettement insuffisant la plupart du temps.

EMBÛCHES OU NÉCESSITÉ?

D'autres nouvelles mesures annoncées pourraient être perçues comme des embûches additionnelles au travail des administrateurs, bien qu'elles soient justifiées encore là. À titre d'exemple, un CA s'exposera à « l'annulation » ou, exceptionnellement, à la « modification » (article 1086.2), par le tribunal, d'une décision controversée qu'il aurait pu prendre. Un tribunal pourra l'invalidier, s'il la juge « partielle, ou qu'elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits ».

L'article 1086.3 permettra également aux administrateurs, qui souhaitent le faire, d'interpeller le tribunal pour dénoncer certains collègues qui empêcheraient, voire s'opposeraient systématiquement à ce que des résolutions se prennent à la majorité, ou selon la proportion prévue. Cette mesure vise à prévenir un possible monopole exercé par des personnes mal intentionnées, ce qui rendrait un CA dysfonctionnel. En pareille circonstance, un juge pourrait remplacer ses membres par un administrateur provisoire.

PROMOTEURS DÉLINQUANTS : ATTENTION

Pendant son exposé, Yves Papineau a également mis en lumière trois nouveaux recours dont un syndicat pourra se prévaloir, advenant qu'un promoteur ne se conforme pas aux nouvelles règles dont il fera lui-même l'objet (en vertu du projet de loi 16). À titre

d'exemple, un syndicat pourrait lui réclamer des dommages financiers, s'il ne fournit par les documents requis lors de l'assemblée (extraordinaire) visant la passation des pouvoirs, et ce, dans les 30 jours suivant cette assemblée.

Les promoteurs, qui sont eux-mêmes tenus de produire une étude du fonds de prévoyance, pendant qu'ils détiennent la majorité des voix dans une copropriété, pourront la remettre (assortie d'un carnet d'entretien) au premier CA constitué par les copropriétaires. En l'absence d'étude, le promoteur devra prévoir un montant annuel de 0,5 % de la valeur à neuf de l'immeuble pour provisionner le fonds de prévoyance, et ce, avant que le syndicat n'en prenne le contrôle. La notion de valeur à neuf devrait être remplacée par celle de coût de reconstruction après que tous les articles du projet de loi 141, qui introduit cette nouveauté, seront entrés en vigueur. Tout promoteur devrait aussi déposer les plans et devis du bâtiment et, le cas échéant, les modifications « substantielles qui y ont été apportées pendant la construction », ainsi que la description des parties privatives prévue à l'article 1070.

DESCRIPTION DES AMÉLIORATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES

Cette description est issue du projet de loi 141 sur l'assurance en copropriété, sanctionné en juin 2018 et complémentaire au projet de loi 16. Concrètement, toute copropriété créée avant le 13 juin 2018 devra, avant le 13 juin 2020, adopter une ou plusieurs descriptions de ses parties privatives. Elles devront ensuite être mises à la disposition des copropriétaires. Les syndicats qui ne l'auront pas fait seront réputés n'avoir aucune amélioration à déclarer au 31 octobre 2017.

En cas de sinistre, si aucune preuve n'a pu être établie quant aux améliorations apportées aux parties privatives, l'assureur du syndicat couvrira les dommages. Ce dernier pourrait dès lors se retrouver en situation d'insuffisance d'assurance. Il faut comprendre que ce qui devait normalement être indemnisé par l'assureur d'un copropriétaire basculerait, automatiquement, dans le giron de l'assurance du syndicat. Cela pourrait créer des iniquités pour une collectivité de copropriétaires, en faisant payer l'assurance par les uns pour les améliorations des autres.



GMA
CONSULTANTS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

MEMBRE
RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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

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

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



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com

Les administrateurs qui disposeront d'une plateforme intranet seront avantagés, au regard des nouvelles obligations légales qu'ils devront assumer, notamment en ce qui a trait à la mise à jour et à la publication ponctuelle des états financiers.

Par conséquent, les syndicats concernés devront entamer, dès cette année, les démarches visant à produire cette description, afin qu'elle puisse être livrée dans le respect des échéanciers prévus.

Le second recours possible (contre un promoteur) a trait aux sommes qu'il a prévues au budget prévisionnel, et dont le premier CA disposera. Advenant qu'elles soient inférieures de plus de 10 % aux réels besoins du premier exercice financier d'un syndicat, le promoteur fautif devra lui rembourser la différence entre les sommes prévues et celles engagées.

NOTE D'INFORMATION OBLIGATOIRE

Quant au troisième recours prévu dans la loi à venir, il vise tout acheteur d'un appartement neuf détenu en copropriété : s'il n'a pas reçu la note d'information qu'un promoteur devra lui remettre, ou que ce document comporte des erreurs ou des lacunes, il pourra demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Pour que cela puisse se faire, il lui faudra démontrer que cette négligence lui a occasionné un préjudice sérieux. Quant aux acheteurs qui voudront maintenir le contrat de vente en vigueur, ils pourront demander que leur obligation soit réduite, jusqu'à l'atteinte des dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

« Étant donné ces tâches supplémentaires dévolues aux administrateurs, retenir les services d'un gestionnaire de copropriété pourrait être une solution avantageuse », pense Yves Papineau. À la condition qu'il soit à la hauteur des charges qui lui incombent. Il faut savoir que plusieurs syndicats auront besoin d'aide, afin de ne pas s'exposer à des risques de litiges accrus.

CLAUSE OU PACTE COMPROMISSOIRE

Selon ce juriste, le projet de loi 16 aurait dû prévoir une clause (ou pacte) compromissaire dans toute déclaration de copropriété. Cette clause porte sur la médiation et l'arbitrage, deux options aptes à désengorger le système judiciaire, mais aussi favorables au règlement de plusieurs différends beaucoup plus rapidement et à moindre coût. Cela dit, un syndicat peut les inclure dans sa déclaration de copropriété, au moment de la faire réécrire partiellement ou en totalité.

Par ailleurs, les conséquences des nouveaux recours sur la gouvernance entraîneront une possible augmentation des mises en demeure, ainsi que de potentiels recours intentés contre des administrateurs qui nuiraient au bon fonctionnement d'un CA.

UNE LOI SPÉCIFIQUE À LA COPROPRIÉTÉ?

Au final, il s'en trouve plusieurs pour dire que le projet de loi 16 aurait pu aller encore plus loin, notamment au chapitre des gestionnaires de copropriété, qui ne sont toujours pas encadrés pour assumer leurs charges. En tant que représentant du Barreau du Québec, Yves Papineau a pour sa part suggéré, en commission parlementaire sur l'aménagement du territoire, que soit créée une loi spécifique à la copropriété québécoise. Il faudrait aussi prévoir, selon lui, un tribunal administratif réservé exclusivement aux différends à résoudre entre copropriétaires. D'autres provinces canadiennes comme l'Ontario l'on fait.

Mais pour l'heure, il faut se réjouir de cette importante avancée législative au Québec, bien que le travail ne soit pas terminé, afin que l'ensemble des problématiques vécues en copropriété divise puisse être résolu. □



sanbec
simplifie

Fournisseur officiel des professionnels de la maintenance

1 877 451 7467
www.sanbec.ca

PRODUITS | SOLUTIONS | SIMPLICITÉ



Calfeutrage Élite



Calfeutrage Élite, la référence pour le calfeutrage professionnel dans le Grand Montréal auprès des propriétaires, gestionnaires et promoteurs immobiliers. Que ce soit pour l'enveloppe du bâtiment tout en hauteur, les joints coupe-feu ou les installations sanitaires (agroalimentaires, pharma ou autres), **exigez toujours l'élite!**



CondoMARKETING



Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec



Commission
de la construction
du Québec



APCHA

Recommandé



Calfeutrage Élite

Calfeutrage Élite inc

178, Houle, St-Eustache QC J7P 2L6

514 910-3548 ou 450 473-3548 Téléc. 450 473-8778

info@calfeutrage-elite.com

calfeutrage-elite.com



TRANSACTIONS EN COPROPRIÉTÉ

LES BALISES SERONT BEAUCOUP PLUS SERRÉES

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

En vertu du projet de loi 16, le volet transactionnel en copropriété bénéficiera de changements salutaires.

Le nouvel article 1791.1 donnera le ton lorsqu'il sera enchâssé dans le *Code civil du Québec*, en obligeant un constructeur ou un promoteur à protéger les acomptes reçus lors de la vente d'une unité de copropriété dans un immeuble neuf, « malgré toute convention contraire ».

Cette protection des acomptes pourra être assurée par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt versé dans un compte en fidéicommis. Ce compte devra être géré par un professionnel issu d'un ordre professionnel, lequel sera déterminé par règlement du gouvernement.

« On veut ainsi éviter qu'à l'avenir, certains promettant acheteurs perdent leur mise, en raison de promoteurs qui n'ont pas livré la marchandise et sont devenus insolubles », précise l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur.

MEILLEURE PROTECTION DES ACHETEURS

L'ajout d'un paragraphe à l'article 1793 aura une autre portée significative. Il traitera des notes d'information à remettre en bonne et due forme aux acheteurs dans le domaine du neuf, au moment de la signature du contrat préliminaire obligatoire. Une note d'information non transmise ou comportant des erreurs ou des lacunes pourra conduire à la nullité d'une vente, ainsi qu'à des dommages-intérêts, advenant que cette négligence ait causé un préjudice sérieux à l'acquéreur.

Ce recours, qui pourra être intenté par le syndicat à la demande du copropriétaire concerné, devra être entrepris dans les 90 jours suivant la transaction. Mais si l'acheteur préfère maintenir son contrat, il pourra « demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer ».

QUELLE NOTE D'INFORMATION?

Actuellement, la remise d'une note d'information ne concerne que les immeubles comportant 10 unités de logement et plus, encore que cette « obligation demeure trop souvent ignorée par les promoteurs, qui omettent ou négligent de s'y conformer, en tout ou en partie, sans que cela n'entraîne la moindre conséquence », relate un mémoire du RGCQ présenté en 2012 au ministère de la Justice, dans le cadre des travaux du Groupe de travail sur la copropriété. Le nouvel article 1787 compte éliminer le seuil des 10 unités de logement, afin d'obliger la remise

d'une note d'information, peu importe le nombre d'appartements que comprend l'immeuble.

En ce qui a trait aux reventes d'unités au sein d'une copropriété existante, un autre mécanisme de protection a été instauré au moyen du nouvel article 1068.1. Il prévoit que « Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. »

Un syndicat devra donc tenir à jour une attestation sur l'état de la copropriété, et en remettre copie, dans un délai de 15 jours moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

ACHETER À L'AVEUGLE

Toujours dans le domaine des copropriétés existantes, les acheteurs doivent bien souvent faire leur choix à l'aveugle, étant donné que hormis l'obligation de divulguer les impayés au syndicat par le copropriétaire vendeur, un syndicat n'est pas tenu de transmettre quelque autre information que ce soit.

David Ménassé, Adm.A
Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

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



PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS - CONSEILLER EN IMMOBILIER

CHAMPS D'ACTIVITÉS

- Évaluation de propriétés commerciales, industrielles, institutionnelles et résidentielles
- Indemnité d'expropriation
- Évaluation aux fins d'assurance & fonds de prévoyance
- Analyse des valeurs municipales (contestation)
- Évaluation d'équipements et de machinerie de tout genre

88, rue Prince, bureau 201, Montréal, QC H3C 2M8

Téléphone : 514.844.4431 • Télécopieur : 514.282.0917 • www.pmea.ca • info@pmea.ca

Professionnels de l'évaluation immobilière de plus de 75 ans
Témoins experts pour tout litige de valeur immobilière ou mobilière

EXPERTISE SPÉCIFIQUE

- Arbitrage dans dossier à litige
- Emprise de transports d'énergie
- Négociation pour : achat, vente, servitude, etc.
- Propriétés institutionnelles et à caractère religieux
- Gestion de baux, de taxes

PROJET DE LOI 16 RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Pour pallier cette lacune, l'article 1068.2 prévoit obliger les syndicats « à fournir les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur ».

AUCUNE COMPTABILITÉ NORMALISÉE

Mais encore faudra-t-il que les informations transmises soient pertinentes. Actuellement, plusieurs copropriétés ne disposent pas d'information tangible permettant d'acheter en toute connaissance de cause. Leurs états financiers ne font l'objet d'aucune comptabilité normalisée selon des règles précises, car elles ne sont pas tenues de le faire. Souvent, les copropriétaires et les éventuels acquéreurs ne peuvent donc pas évaluer - au moyen de données beaucoup plus fiables - la trésorerie d'un syndicat, et encore moins en apprécier l'évolution d'une année à l'autre, poste par poste. D'ailleurs, le projet de loi 16 n'a rien prévu à ce sujet.

« Il y a longtemps que nous attendons cette réforme législative. Elle ne réglera pas tous les problèmes, mais à tout le moins, elle représentera un pas en avant vers le mieux-être des copropriétaires québécois », conclut Yves Joli-Coeur. □

GESTIONESP
CONDOS & IMMOBILIER

Éric St-Pierre
Gestionnaire de condo
et immobilier

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

NIVOEX
Expert en bâtiment

MEMBRE
RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Patrick Gautreau, T.P.
Directeur technique

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

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

GESTION B2

Au service de votre copropriété
gestionb2.com | 514.773.4559

**Des services de restauration après sinistre
rapides et de qualité**

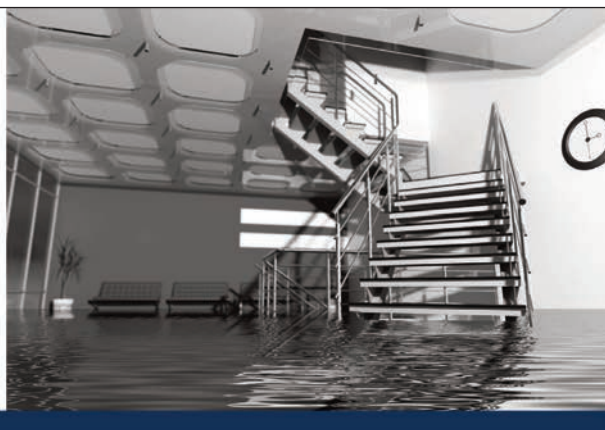
Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités. La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre. Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au www.premiereaction.ca

Dorval | Québec | Ste-Agathe

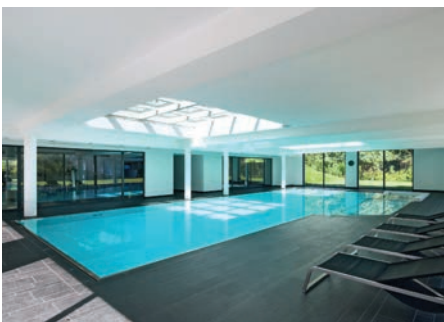
Suivez-nous:

1.800.867.6726
LIGNE D'INTERVENTION
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE
PROPRIÉTÉ
EST NOTRE
PRIORITÉ



Depuis 1997
ENTRETIEN
Le Chiffon Doré



Nous sommes les spécialistes de l'entretien au Québec

On s'occupe de tout !

514 325-0825

www.chiffondore.com | info@chiffondore.com



AUTOPSIE D'UN SOUS-FINANCEMENT CHRONIQUE

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont au cœur du projet de loi 16, qui reformera la loi sur la copropriété québécoise.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le RGCQ en a exposé les grandes lignes en commission parlementaire le 7 mai dernier, par l'entremise de Réjean Touchette, membre du CA du RGCQ Montréal et grand spécialiste de la question. Regard sur un concept qui permettra à la copropriété québécoise d'assurer sa pérennité.

Les syndicats de copropriétaires qui souffrent d'un sous-financement chronique du fonds de prévoyance sont légion. Ce constat a des répercussions directes sur l'entretien et la conservation de leur immeuble. Bien souvent, les travaux majeurs qui auraient dû y être faits sont reportés aux calendes grecques, car les états financiers sont dans le



Le fonds de prévoyance ne doit servir qu'à financer les travaux majeurs d'une copropriété, ainsi que le remplacement des parties communes. L'entretien et les travaux de réparation mineurs sont pris en charge par le fonds destiné aux opérations courantes.

rouge. Pourquoi? Parce que certaines copropriétés sont administrées à la « petite semaine ». Leurs préoccupations pécuniaires se limitent à la gestion courante du bien collectif. Rien n'a été prévu, ou presque, afin que le patrimoine bâti puisse vieillir en beauté.

Pour enrayer cette absence de vision qui rend plusieurs copropriétés malades, le gouvernement a décidé d'appliquer le remède approprié. En clair, il obligera les syndicats de copropriétaires à se doter d'une étude du fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien, qui devront

être produits par un professionnel du bâtiment (architecte, ingénieur ou technologue professionnel). Il faut dire que ces nouvelles dispositions législatives, tout comme d'autres qui font partie du projet de loi 16, sont attribuables en grande partie au RGCQ, qui a maintenu le bouton d'alarme enfoncé en permanence depuis 20 ans, afin que les choses évoluent dans le bon sens.

DEUX INDISSOCIABLES

Le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont intimement liés. Le premier doit être suffisant, ce qui implique la réalisation d'une étude pour savoir combien y investir annuellement. Le second est sa conséquence directe. Pendant toute la vie d'une copropriété, ils seront interdépendants, par le fait d'un carnet évolutif dans le temps. Cela permettra une modulation des sommes versées annuellement au fonds de prévoyance, et ce, tous les cinq ans.

À titre d'exemple, certaines composantes dont l'entretien est financé par le fonds des opérations courantes pourraient, éventuellement, nécessiter des travaux majeurs, lesquels seraient dès lors pris en charge par le fonds de prévoyance. « Si le carnet d'entretien révèle qu'un ascenseur tombe en panne tous les deux mois, nécessitant chaque fois des frais d'entretien, c'est qu'il est probablement devenu vieillissant. Des travaux majeurs seraient donc requis pour le remettre à niveau, voire le remplacer », détaille Réjean Touchette, qui est également technologue professionnel.

ATTESTATION PHYSIQUE ET FINANCIÈRE

Le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance s'alimenteront mutuellement. Mais pour que ces deux documents soient viables, les fréquences d'entretien et de réparation indiquées devront être suivies à la lettre. Cette rigueur permettra aux équipements d'aller jusqu'au bout de leur durée de vie utile, afin d'éviter leur usure et un remplacement prématurés. Au final, ils feront office d'attestation physique et financière d'une copropriété.



Le RGCQ a créé une étude du fonds de prévoyance standardisée, à laquelle souscrivent des entreprises accréditées qui l'offrent à leur clientèle. Pour de plus amples renseignements à ce sujet, communiquez avec le RGCQ au 514 916-7427.

PROJET DE LOI 16 RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Cette attestation sera fort utile lors d'une transaction immobilière en copropriété, car les éventuels acheteurs pourront s'y référer, afin d'obtenir une « photographie » d'ensemble des lieux convoités.

Tout cela sera rendu possible grâce à l'ajout de l'article 1068.1 au *Code civil du Québec*, qui prévoira ce qui suit : « Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. » En outre, l'article 1068.2 stipulera (entre autres) que : « Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci. Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur. »



FPC FORMATION CONTINUE SOFEDUC UEC

FPC Formations Inc.

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

Programmation complète sur notre site www.fpcformations.com

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



QU'EST-CE QU'UNE ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE?

L'étude du fonds de prévoyance comporte trois éléments :

UN CERTIFICAT D'ÉTAT D'IMMEUBLE

Qui comprend l'inventaire de ses composantes (parties communes); l'historique des interventions dont elles ont fait l'objet; une analyse de l'état des parties communes inventoriées, leur localisation, une planification quant à leur entretien, les réparations majeures et le remplacement dont elles doivent faire l'objet.

UN PLAN DE MAINTIEN DE L'ACTIF

Qui précise la liste des activités requises pour conserver (en bon état) les parties communes inventoriées; le budget requis pour mener à bien ces activités, ainsi qu'une planification pour réaliser les travaux nécessaires. Ce plan doit considérer les interventions qui exigent un financement pluriannuel, même s'il ne provient pas forcément du fonds de prévoyance.

UNE STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Qui se penchera sur la façon de cumuler les sommes d'argent nécessaires, afin d'assurer l'entretien et la conservation du patrimoine bâti. Ce calcul tiendra compte des besoins précisés dans le plan de maintien de l'actif; des montants d'argent disponibles pendant la production de l'étude du fonds de prévoyance; des cotisations actuelles aux charges communes (frais de condo), ainsi que de la stratégie de placement comportant les périodes de rattrapage financier d'une copropriété, qui pourraient s'échelonner sur une période allant jusqu'à 10 ans.

QU'EST-CE QU'UN CARNET D'ENTRETIEN?

Le carnet d'entretien comprend une section appelée « Archives » qui énumère les composantes d'un immeuble, par exemple le système de ventilation, la piscine, la fenestration et la toiture, et détaille les fréquences d'entretien et de réparations à y faire. Une seconde partie précise les activités qui ont été accomplies (en matière d'entretien et de réparation) dans l'immeuble, celles qui sont en cours et d'autres à venir. Ce carnet doit comprendre les manuels d'entretien détaillés des équipements, des systèmes et des composantes du bâtiment, ainsi que leur garantie contractuelle.

Rappelons que le carnet d'entretien agit comme un aide-mémoire, afin qu'une copropriété sache quels entretiens ou travaux ont été faits dans le temps. Ainsi, lorsque le conseil d'administration change de main, les nouveaux venus peuvent s'y référer, afin d'éviter les doublons.



Décèle, maîtrise et contrôle

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

Service clé en main HydroSolution

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

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

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



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

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



APPELEZ-NOUS !
1 877 326 0606
poste 4228

PROJET DE LOI 16 RÉFORME LÉGISLATIVE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Le gouvernement a prévu un délai raisonnable aux syndicats de copropriétaires, afin que tous puissent produire une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien.

UN PALLIATIF À L'INSPECTION PRÉACHAT

L'inspection préachat d'un condo implique tout l'immeuble qui l'abrite. Une telle opération s'avère difficile, voire impossible, étant donné les implications financières colossales qui en découlent. On imagine mal procéder à cet exercice dans une tour comprenant 20 étages. En revanche, cette attestation se vaudra un document synthèse, lequel évitera à un éventuel acheteur de se farcir tout le registre d'une copropriété. Elle indiquera non seulement quels sont les travaux et entretiens à faire, le cas échéant, mais également si le budget annuel et le fonds de prévoyance sont suffisants pour les réaliser. Dans la négative, un acheteur pourra négocier le prix de vente à la baisse.

Pour tout dire, le projet de loi 16 ratisse très large avec l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, qui représentent deux documents phares et indispensables à toute copropriété bien gérée. Dans un spectre plus large, cette nouvelle mouture législative fournira les outils nécessaires aux syndicats de copropriétaires, afin qu'à moyen et long terme, ils puissent assurer leur avenir financier dans un cadre à la fois logique et rationnel. Pour toutes ces raisons, la copropriété québécoise ne s'en portera que mieux. □



RÉJEAN TOUCHETTE

Technologue professionnel et membre du CA du RGCQ Montréal, cet expert donne une formation sur le fonds de prévoyance à l'ESG UQAM. Pour en savoir plus à ce sujet, consultez cette adresse : perfectionnement.esg.uqam.ca/formation/fonds-de-prevoyance-gestion-dune-copropriete/.

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

AMÉLIORER LE RENDEMENT DE VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE

Des experts complices de VOS OBJECTIFS :

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

514 376-7676
www.caisseducoeurdelile.com
f caisseducoeurdelile



VENEZ RENCONTRER UN EXPERT :

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

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

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

charles-emile.y.paiement@desjardins.com

 **Desjardins**
Caisse du Cœur-de-l'Île

Info RGCQ

Service aux membres

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES : COMMENT S'Y RETROUVER



PAR CYNTHIA LONGTIN, coordonnatrice service aux membres RGCQ

Le temps presse pour réaliser la description des parties privatives dans votre copropriété. Vous avez jusqu'au 13 juin 2020 pour vous conformer à cette nouveauté du projet de loi 141. Nous recevons plusieurs appels par jour sur ce sujet complexe. Voici les éléments les plus importants pour en venir à bout.

Tout d'abord, il ne faut pas confondre la description des parties privatives avec un registre des améliorations locatives. Les deux documents sont complémentaires, mais la loi ne mentionne que la description des parties privatives. Vous devez déterminer l'état des parties privatives au moment de la constitution du syndicat pour bien identifier les éléments qui doivent être assurés par ce dernier. Une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives, si elles avaient les mêmes caractéristiques au commencement de la copropriété.


Cette tâche peut être longue et complexe, mais elle est à la portée des administrateurs qui veulent s'y atteler. Vous n'êtes pas obligé de faire appel à des professionnels pour finaliser la description des parties privatives.

La première étape est de consulter le document intitulé *Description des parties privatives (unité de référence)* dans la trousse à outils du RGCQ, sur notre site Web (lien de téléchargement direct : <https://fr.rgcq.org/trousse-outils/45/>). Vous devez être connecté sur notre site Web pour y avoir accès). Ce document donne des informations détaillées sur la procédure d'adoption des descriptions des parties privatives. Il rassemble déjà l'essentiel des éléments que vous pourrez rencontrer dans vos démarches.

Une fois que vous vous serez familiarisé avec la procédure et le document, vous devrez partir à la recherche d'informations sur chaque unité privative. Voici les meilleures sources pour y arriver :

- Les plans et devis de l'immeuble présents au registre de la copropriété ou déposés auprès de la municipalité;
- Des photos datant du début de la copropriété, comme les brochures du promoteur ou des archives des copropriétaires;
- La note d'information donnée par le promoteur au moment de l'achat ou les contrats de vente;
- Des unités n'ayant pas subi d'améliorations depuis la constitution du syndicat.

Une fois toutes les informations colligées, il ne vous reste plus qu'à remplir le document modèle et à faire adopter les descriptions des parties privatives par le conseil d'administration, puis à les faire ratifier par l'assemblée des copropriétaires.

La trousse à outils contient une quarantaine de documents pour vous aider dans vos différentes démarches. Elle est mise à jour régulièrement et d'autres documents seront ajoutés en cours d'année. Vous pouvez vous abonner à notre infolettre pour être mis au courant dès la publication de nouveaux documents. À bientôt! 

LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

Service-conseil
Consultation juridique
Documentation
Présidence d'assemblée
Formations
Sites intranet personnalisés
Rabais et privilèges

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

- Vaiken inc.
- Botanica - Strathmore Arboriculture
- Chambre de l'assurance de dommages (CHAD)
- Chargepoint Canada inc.
- Gestion Immobilière Nova inc.
- Gestion Immobilimax inc.
- Gestion Sommet Service
- Groupe Fisher
- Harmant Décontamination
- Inflatrolix
- Location Park Laign Itée
- Vézina Assurances inc.
- Wifiplex



Info RGCQ



PAR **JEAN-MARIE DUBUC**
Conseiller info-gestion, RGCQ,
et administrateur de copropriété
EN COLLABORATION AVEC
ADRIEN VALLAT, RGCQ



QUESTION :

On nous parle du fonds d'auto assurance depuis bientôt deux ans, mais les montants à cotiser et les délais ne sont pas clairs. Aujourd'hui, que dois-je faire en tant qu'administrateur de copropriété?

RÉPONSE :

Pour l'instant, il n'est pas obligatoire de cotiser au fonds d'auto assurance. L'entrée en vigueur de cette nouvelle mesure et les modalités de cotisation seront précisées dans un règlement du gouvernement qui n'est pas encore publié. Néanmoins, après la publication du projet de règlement l'été dernier, les contours du fonds d'auto assurance sont maintenant plus clairs.

Dans ces conditions, de nombreux syndicats souhaitent être proactifs et étaler sur trois ou quatre ans leurs cotisations au fonds d'auto assurance. Il s'agit indéniablement d'une sage décision pour limiter l'impact financier de cette nouvelle obligation. Le RGCQ mettra bientôt à disposition des membres un outil de calcul des contributions au fonds d'auto assurance dans la trousse à outil

(<https://fr.rgcq.org/trousse-outils/>).

CONTEXTE

Le projet de loi 141 a instauré un fonds d'auto assurance pour toutes les copropriétés. Prévus à l'article 1071.1 du *Code civil du Québec* et destinés à faire face au paiement des franchises du syndicat, ce fonds est une nouveauté qui va bientôt entrer en vigueur. Les modalités de contribution au fonds d'auto assurance doivent être détaillées dans un règlement du gouvernement, lequel a déjà publié un projet de règlement le 17 juillet dernier.

Si le règlement final n'a pas encore été publié, les grandes lignes de ce fonds sont quant à elles bien définies. On prévoit que le montant nécessaire pour provisionner complètement le fonds d'auto assurance devra être égal au montant de la franchise la plus élevée du syndicat, à l'exception de celle concernant les dommages causés par les tremblements de terre. Les syndicats devraient aussi avoir deux ans pour commencer à constituer leur fonds d'auto assurance après l'entrée en vigueur de cette nouvelle mesure. Ils disposeront ensuite d'un délai supplémentaire de deux ans pour provisionner complètement ce fonds. Ainsi, les syndicats auraient quatre ans pour remplir le fonds d'auto assurance. Ces délais laissent le temps aux copropriétés de prévoir cette obligation et leur offrent plusieurs options pour créer ce fonds.



Gestion de copropriété, locatif, commercial

EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

 @gestion immplex inc

Téléphone
1 855-619-6174
Télocopieur
450-619-7695
info@immplex.com

Plusieurs copropriétés disposent d'une assurance contre les dommages causés par les inondations, dont la franchise est souvent bien plus élevée que les autres. Si l'on se fie uniquement au projet de règlement, cette franchise devrait être incluse dans le calcul du fonds d'auto assurance. Cependant, le RGCQ a demandé à ce qu'elle en soit exclue, car elle est généralement très élevée et nettement supérieure à celle des dégâts d'eau, qui sont le genre de sinistre le plus fréquent en copropriété. Cette recommandation est prise en compte et pourrait être suivie par le gouvernement. Dans ces conditions, nous ne recommandons pas aux syndicats de cotiser à hauteur de leur franchise pour les inondations avant la publication du règlement final. Il sera aisé de rattraper la différence si besoin, plutôt que d'imposer des cotisations trop élevées sans que cela soit nécessaire.

Enfin, il est important de savoir que les sommes versées au fonds d'auto assurance devraient être déposées dans un compte distinct. C'est aussi le cas pour le fonds de prévoyance. Un syndicat de copropriété devrait donc, au moins, disposer de trois comptes en banque. □

L'ÉQUIPE DES CONSEILLERS INFO-GESTION DU RGCQ S'AGRANDIT!



Le RGCQ Montréal est heureux d'accueillir trois nouveaux conseillers dans l'équipe, portant à huit le nombre de bénévoles qui sont disponibles pour vous aider dans l'administration de votre copropriété. Vous êtes de plus en plus nombreux à adhérer au Regroupement et l'équipe s'agrandit pour mieux répondre à vos besoins.

Si vous disposez d'une solide expérience d'administrateur de copropriété ou si votre parcours professionnel vous permet d'identifier les possibilités d'amélioration dans la gestion d'un syndicat de copropriété, vous pourriez aussi vous joindre à l'équipe! Si vous êtes intéressé à devenir un conseiller info-gestion bénévole pour le RGCQ, contactez Cynthia Longtin, coordonnatrice service aux membres au 514 916-7427, poste 6 ou c.longtin@rgcq.org.

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

LA SOLUTION
WATER PROTEC

1 833 487-7997

water-protec.com



PREVDEQ
Association québécoise des professionnels de la prévention des dégâts d'eau

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

Water Protec est reconnu par la majorité des assureurs.

MOT DU PRÉSIDENT RGCQ QUÉBEC MICHEL PARADIS, JOLI-COEUR LACASSE

Parmi les membres du RGCQ, on retrouve déjà des administrateurs et administratrices de copropriété efficaces, informés et compétents. Des copropriétaires qui ont à cœur de voir au bon fonctionnement de leur copropriété. Des bénévoles qui prennent la responsabilité d'un actif immobilier de grande valeur, en vue de protéger cette valeur. Des humains prêts à sacrifier leurs soirées et leurs week-ends au service de leurs voisins. Des héros du quotidien finalement. Mais à quoi doivent-ils s'attendre dans les prochaines années?


Alors que la réforme portant sur les assurances, promulguée l'an dernier par la loi 141, cause déjà de sérieux maux de tête aux syndicats (fonds d'auto assurance, unité de référence, récupération difficile des franchises, installation de systèmes de détection des fuites d'eau, etc.), leurs administrateurs consacrent de plus en plus de temps à négocier avec les copropriétaires responsables, les assureurs, les experts en sinistre, les conseillers juridiques, les tribunaux, ce qui leur laisse moins de temps pour gérer l'immeuble lui-même.

Juste au même moment, alors que la réforme en cours du *Code civil*, par le projet de loi 16, est sur le point d'aboutir, les administrateurs doivent se préparer à de nouvelles responsabilités importantes. Ainsi, la préparation du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance, mais surtout, le respect de ces documents de gestion du syndicat prendront un temps considérable aux copro-

priétaires qui se dévouent... et se démènent... pour leurs voisins.

Dans un tel contexte, qui seront les administrateurs du futur rapproché de la copropriété divisée? Ce seront :

- Des copropriétaires qui devront se former pour faire un bon travail et y consacrer beaucoup plus de temps et en conséquence...
- Des copropriétaires qui devront avoir de l'aide de gestionnaires et de professionnels pour les assister et en conséquence...
- Des copropriétaires qui devront rester à plus long terme au conseil d'administration pour mener à bien les projets et en conséquence...
- Des copropriétaires qui devront être bien rémunérés pour le travail important ainsi réalisé (fini le bénévolat).

Tous doivent donc se préparer à faire les nouveaux investissements exigés qui seront requis pour ces « super administrateurs » pour maintenir à flot leur copropriété! 



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

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

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

info@gdaec.ca
www.gdaec.ca

NCV 30^{ans}

*Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation*

*Le meilleur savoir-faire;
les meilleurs experts!*

Marie-Claude Côté

Directrice administrative
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48

d

Dufour Cinq-Mars gestion de copropriété Inc.

1535, chemin Sainte-Foy, bureau 200

Québec (Qc) G1S 2P1

Directeur général: Gérald Nicolas

T 418 688 8530 F 418 683 3786

www.dufourcinqmars.ca

gnicolas@dufourcinqmars.ca



Gestion de Copropriété de la Capitale

Ghislaine Theriault
Présidente

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

info@gestiondelacapitale.com
www.gestiondelacapitale.com



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

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

VRSB

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

T 418 628-5544
F 418 628-6279

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

GROUPEVRSB.COM

LA CEINTURE ET LES BRETELLES



La télédiffusion des délibérations lors de l'étude détaillée d'un projet de loi en commission parlementaire est une des rares occasions pour le citoyen, habitué aux échanges belliqueux de la période des questions, de réaliser avec étonnement que les parlementaires peuvent aussi travailler dans une atmosphère de respect et de collégialité dans l'atteinte d'un objectif commun. Certes, la ligne de parti est toujours perceptible en filigrane dans leurs propos, mais force est de constater que la plupart prennent leur rôle de législateur au sérieux et placent le citoyen au centre de leurs préoccupations.

Selon le règlement de l'Assemblée nationale, une commission est composée de députés du groupe parlementaire formant le gouvernement et de députés des groupes de l'opposition. Ils ont comme mandat de produire un texte de loi qui réponde aux attentes et besoins de la population. Afin d'alimenter leur réflexion, la commission tient des audiences publiques et reçoit des mémoires écrits de citoyens et d'organismes intéressés et soucieux des enjeux soulevés par la législation.

Prenons à titre d'exemple les séances qui ont cours en ce moment dans le cadre du projet de loi 16. Ce projet de loi, qualifié d'omnibus en raison du nombre élevé d'articles et de la variété des sujets traités, fut déposé en avril dernier par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Il fait présentement l'objet d'une étude détaillée à la Commission de l'aménagement du territoire. Des quelque 150 articles qu'il contient, environ une cinquantaine intéressent certaines dispositions du *Code civil* relatives à la copropriété divise.

Ce n'est qu'à compter de la 15^e séance de travail que les membres ont abordé les dispositions relatives à la copropriété. Ce qui domina les débats durant les dernières heures précédant la pause estivale fut le dépôt d'un amendement par la députée d'Anjou-Louis-Riel concernant la problématique engendrée par les modifications tacites apportées à une déclaration. Étant donné sa vaste connaissance du domaine et son expérience à titre d'ancienne ministre de l'Habitation, la députée entreprit un long et convaincant plaidoyer afin d'ajouter un alinéa à un article du *Code civil*, précisant que la déclaration ne peut être modifiée qu'en suivant les règles de ce chapitre. Elle estimait qu'il était important de bien délimiter à la « tête du chapitre » le « carré de sable » dans lequel les copropriétaires peuvent exercer leurs droits. Sa collègue, la députée de Saint-Laurent, constatant la réticence de la ministre à accepter l'amendement, déposa

à son tour un sous-amendement stipulant que toute modification à la déclaration doit être adoptée par l'assemblée et qu'aucune modification tacite ne sera valide. « Ça, M^{me} la Présidente, c'est non seulement la ceinture mais les bretelles », s'exclama la députée en guise de conclusion.

De leur côté, les légistes argumentaient que les dispositions proposées par les députées du premier groupe de l'opposition étaient redondantes puisqu'elles reprenaient des notions que l'on retrouve ailleurs dans le *Code civil* et, par conséquent, risquaient de nuire à l'interprétation qu'un tribunal pourrait en faire. Sur ce point, laissons aux juristes d'en débattre.

Pendant ce temps, de l'autre côté de la table, la députée de Saint-Laurent, qui, soit dit en passant, était visiblement bien préparée et surtout persévérante, s'apprêtait à décrire un cas mettant en scène des poules couveuses sur un balcon lorsque la ministre impatiente de clore ce débat l'interrompt et lui proposa une formulation qui assurément tenait compte de leurs demandes et revendications. L'ouverture de la ministre ravit les députées de l'opposition. Il y eut consensus et l'article fut finalement adopté.

Que peut-on retenir de cette brève incursion dans les travaux de la Commission? À quoi peut-on s'attendre à la reprise des travaux cet automne, surtout en ce qui a trait aux articles concernant la copropriété? Je ne suis pas devin, mais comme le veut le dicton, si le passé est garant de l'avenir, le chemin sera long et sinueux.

Toutefois, il faut bien reconnaître que les travaux en commission parlementaire sont essentiels dans une saine démocratie. En effet, ils permettent de débattre calmement sur des sujets parfois épineux, d'entendre l'opinion d'experts et le point de vue du citoyen, de renseigner la population sur des enjeux importants, et d'assurer une transparence dans la prise de décision.

Le côté humain des échanges demeure pour moi l'aspect le plus attachant et parfois le plus mémorable d'une commission parlementaire. Ce moment cocasse survenu pendant une séance de la Commission l'illustre bien. Lors de la mise au vote d'une résolution, une députée qui voulait résolument s'abstenir de voter exprima son choix par le terme « abstinance » plutôt que d'employer le mot usuel « abstention ». □

Michel Mancini
Vice-président RGCQ Outaouais

G.A.P.I.

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe du
Bâtiment

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

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



GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIETES/CONDO MANAGEMENT

**NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE**

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES




HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226



COSIGMA
Une filiale de SIMCO Technologies

INGÉNIERIE DES STRUCTURES - GÉNIE CIVIL

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

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



EUREKA
CONDO

**L'autogestion
en Action**

Michel Masse
514 703-6862
massem1@me.com

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

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

www.rgcq.org



**En accédant à notre section
fournisseurs vous pourrez**

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

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

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





ACTIVITÉS DU RGCQ HIVER 2019-2020

Inscription et information au rgcq.org

NOVEMBRE

Atelier : **Préparation des états financiers**

Samedi 16 novembre 2019 - 9 h-12 h

Montréal

50 \$ + taxes pour les membres

Gestion externe par un gestionnaire

Dimanche 17 novembre 2019 - 9 h-11 h 30

Québec

Gratuit pour les membres

Webinaire : **Comment choisir son gestionnaire?**

Mercredi 20 novembre 2019 - 18 h 30-19 h 45

En ligne

20 \$ pour les membres

Colloque : **La réforme de l'assurance?**

Mercredi 20 novembre 2019 - 18 h 30-19 h 45

En ligne

115 \$ + taxes pour les membres

DÉCEMBRE

Speed-Condo : **Condo Insurance Reform** **(Bill 141 in English)**

Mercredi 4 décembre 2019 - 18 h 30-20 h 30

Montréal

20 \$ pour les membres

ABC de l'administrateur

Samedi 7 décembre 2019 - 9 h-16 h

Montréal

300 \$ + taxes pour les membres

Webinaire : **Copropriété par phases**

Mardi 10 décembre 2019 - 18 h 30-19 h 45

En ligne

20 \$ pour les membres

JANVIER

Speed-Condo : **Carnet d'entretien**

Mercredi 15 janvier 2020 - 18 h 30-20 h 30

Longueuil

20 \$ pour les membres

Webinaire : **Aux prises avec un copropriétaire harcelant**

Mercredi 29 janvier 2020 - 18 h 30-19 h 45

En ligne

20 \$ pour les membres

FÉVRIER

Atelier table ronde

Samedi 1^{er} février 2020 - 9 h-13 h

Gatineau

Gratuit pour les membres

Speed-Condo : **Nouvel administrateur, par où commencer?**

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

Montréal

20 \$ pour les membres

MARS

Gestion externe par un gestionnaire

Dimanche 1^{er} mars 2020 - 9 h

Québec

Gratuit pour les membres



Colloque DU RGCQ

**Montréal le samedi
25 janvier à Longueuil**

SUR LA RÉFORME
DE L'ASSURANCE

PROGRAMME DE LA JOURNÉE :

1. ABC de l'assurance condo :
partir du bon pied
2. Règles d'indemnisation et de
réclamation des sinistres
3. Fonds d'auto assurance
4. Description des parties privatives :
la marche à suivre
5. Bonnes pratiques pour prévenir les
sinistres et maîtriser vos dépenses
en assurance
6. Mises en situation : que feriez-vous?

Consultez le programme complet
et inscrivez-vous
sur notre site Internet :
<https://fr.rgcq.org/activite/supplementaire-colloque-assurance>

Distributeurs autorisés de

SSQ
assurance

**L'esprit
collectif**

Profitez de notre produit d'assurance pour les syndicats de copropriété



Tous les immeubles en copropriété répondant
à nos critères de sélection bénéficient
d'un produit multirisque de qualité.

Quelques-unes de nos garanties et protections vedettes :

- Valeur à neuf sur bâtiment et contenu
- Aucune règle proportionnelle
- Frais de déblai
- Frais communautaires
- Bris des équipements

Et bien d'autres protections facultatives



Christian Tardif
Agent en assurance de dommages
Assurance Christian Tardif inc.

1 888 583-1898

AssuranceChristianTardif.com
christian.tardif@ssq.ca

Isabelle Desormeaux
Agente en assurance de dommages

Assurances Accès Général inc.

1 866 666-1155

AssuranceIsabelleDesormeaux.com
isabelle.desormeaux@ssq.ca



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS DE TOUTES TAILLES

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



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

Tél : 514 389-0101

Cel : 438 862-9841

Service d'urgence 24/7

www.gestioncorev.com

L'EXCLUSIVITÉ DE
**DUMOULIN
& ASSOCIÉS**

Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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



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

Info RGCQ

DEVONS-NOUS AVOIR UN COMPTE DE BANQUE DISTINCT POUR LE FONDS D'AUTO ASSURANCE?



**PAR ALINE DÉSORMEAUX, CPA, CA, ADM.A.,
MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU RGCQ MONTRÉAL**

Le fonds d'auto assurance a été créé par le nouvel article 1071.1 du *Code civil du Québec*. La loi précise que, tout comme pour le fonds de prévoyance, les sommes cumulées au fonds d'auto assurance doivent être liquides et disponibles à court terme.

Sur le plan comptable, chaque fonds est indépendant des autres fonds. Le nouveau fonds d'auto assurance doit donc avoir son propre état des résultats, de l'actif net et de la situation financière (bilan) et ce à l'intérieur des mêmes états financiers que le fonds de prévoyance et le fonds d'opération. Ses actifs à l'état de la situation financière (bilan) doivent contenir une encaisse ou des placements disponibles à courte échéance. Si les liquidités du fonds d'auto assurance sont insuffisantes, il devra être renfloué conformément au règlement à venir. Les administrateurs seront en défaut si le fonds d'auto assurance ne répond pas à l'exigence du *Code civil du Québec* qui mentionne que ce dernier doit être liquide et disponible à court terme.

Par conséquent, pour une saine gestion financière de la copropriété, il serait mieux que le syndicat dispose d'un compte de banque distinct pour le fonds d'auto assurance. Ce compte de banque pour le fonds d'auto assurance est insaisissable sauf sous réserve de certaines exceptions spécifiques mentionnées à l'article 1078 du *Code civil du Québec*. □



BESOIN D'AIDE DANS VOS DÉMARCHES ?

Retrouvez
une quarantaine
de documents
types dans
la trousse
à outils
du RGCCQ



Description des parties privatives

Avis de cotisation

Budget prévisionnel

Clause pénale

Gestion des dégâts d'eau

Procès-verbal d'assemblée

Procédure en cas de conflit

et bien d'autres!

**PROFITEZ DE CETTE RESSOURCE
GRATUITE POUR LES MEMBRES**

**VOUS VOULEZ SUGGÉRER UN NOUVEAU DOCUMENT?
ÉCRIVEZ-NOUS AU INFO@RGCCQ.ORG**

Connectez-vous sur le site du RGCCQ
pour accéder à la trousse à outils
<https://fr.rgccq.org/trousse-outils>



RGCCQ

REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Info RGCQ

SONDAGE SUR LES SERVICES DU RGCQ

Pendant tout le mois de septembre, le RGCQ Montréal a mené un sondage auprès de ses membres sur l'ensemble de ses services. Tous les sujets ont été abordés. Satisfaction quant aux services existants, choix des sujets dans le *Condoliation* et dans les activités de formation, ou encore idées de nouveaux services, bref, nous voulions tout savoir sur vos besoins et vos attentes.


Cette initiative est prise très au sérieux par les membres de l'équipe et du conseil d'administration. « Même si nous échangeons quotidiennement avec nos membres, ces conversations portent souvent sur un enjeu particulier. Ce questionnaire nous permet d'avoir une vision d'ensemble de l'opinion des membres, selon Cynthia Longtin, coordonnatrice service aux membres. Cela nous aide à planifier la mise en place de nouveaux services et à ajuster nos façons de faire au besoin. »

Vous avez été nombreux à vous prêter à l'exercice : nous avons reçu plus de 500 réponses d'administrateurs et de copropriétaires membres du RGCQ. Parmi les principaux motifs de satisfaction, 90 % des répondants ont déclaré être satisfaits ou très satisfaits de la qualité des conseils donnés par le service info-gestion, tandis que 97 % des répondants considèrent qu'il s'agit d'un service-clé du RGCQ. Les répondants ont aussi plébiscité à 95 % le choix des sujets et le contenu du *Condoliation*. Une très grande proportion de participants au sondage a souligné l'utilité de la trousse à outils, lancée l'an dernier.

Le sondage permet également de mettre en lumière l'utilité du bottin des fournisseurs. Il est utilisé par près de 70 % des répondants lorsque vient le temps de trouver un fournisseur. Il s'agit de la première ressource pour la plupart d'entre eux, devant la section « fournisseurs » de notre site Web. Par ailleurs, seulement 1,5 % des répondants se sont déclarés insatisfaits ou très insatisfaits de la qualité des services rendus par les fournisseurs présents dans le bottin. Ces données confirment qu'il se révèle un outil incontournable et fiable pour les administrateurs de copropriété.

Concernant les points à améliorer, seulement 60 % des répondants utilisent les intranets, principalement par manque de temps. Plusieurs participants aimeraient aussi pouvoir suivre des formations en ligne. Cette nouveauté arrive dès cette année puisque plusieurs webinaires sont prévus au calendrier. Plus besoin de traverser la ville pour assister à ces formations, un avantage indéniable.

« Les résultats sont encourageants et surtout très stimulants, nous dit Laurent Émery, directeur général du Regroupement. Les services que nous offrons sont très appréciés de nos membres et leurs suggestions démontrent leur grand intérêt. Nous espérons pouvoir répondre aux nombreuses idées que nous avons reçues en augmentant notre offre de services dès l'année prochaine. »

Le RGCQ a d'ores et déjà prévu de renforcer les communications pour vous accompagner dans les réformes du droit de la copropriété, un souhait exprimé par plusieurs répondants. Nous allons mettre en place des formations, des outils et de la documentation qui vous équiperont pour faire face à ces nouveautés. 



Tapama GROUPE CONSEIL INC.

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS

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

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



Studio Sxpress
Suite Numérique
Digital Studio

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

www.studioexp.ca
Les professionnels du multimédia



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

pmt roy

l'assurance
du courtier

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

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

Annie Gosselin

Courtier en assurance de dommages des entreprises
1 866 972-5567 poste 1310

1 866 780-0808
pmtroy.com

ARGUS

514 624-6536

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

arguss@videotron.ca
www.argusconstruction.ca

Licence RBQ : 2543-4697-04

PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?



Rubrique
GESTION

Souci du détail et perfectionnisme

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Viser la perfection n'est pas une ambition généralisée sur Terre, si bien que s'entourer de personnes qui prêchent cet idéal est loin d'être toujours évident.

Cela dit, il existe des individus appliqués, sérieux et minutieux. Certains gestionnaires de copropriété cultivent ces principes nobles, au plus grand bénéfice des syndicats de copropriétaires qu'ils desservent.

PERFECTIONNISTE JUSQU'AU BOUT

Le perfectionnisme se mesure non seulement dans l'exécution des charges dévolues à un gestionnaire de copropriété, mais aussi par l'état d'esprit qui l'anime. Certains d'entre eux ne laissent rien passer, car la demi-mesure n'est pas leur tasse de thé. « Tous les sous-traitants à qui j'octroie un mandat sont sous haute surveillance. Advenant que le travail demandé ne réponde pas aux attentes, ils devront recommencer », lance Nathaly Curé, fondatrice de l'entreprise Gestion DMNC. Lorsque cela se produit, certains d'entre eux ne veulent plus travailler avec elle, tandis que d'autres - au contraire - aiment cette attitude et admettent leurs erreurs.



ENTRETIEN ET RÉNOVATION
EN COPROPRIÉTÉ

Outillez-vous pour attaquer le marché de la copropriété!

La popularité de la copropriété est une tendance urbaine qui s'accroît depuis plusieurs années déjà. Cette réalité entraîne l'augmentation des mises en chantier et impliquera nécessairement la réparation et la rénovation des copropriétés dans les prochaines années.

Une nouvelle formation a été développée par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCO), afin d'approfondir vos connaissances en matière d'entretien et de rénovation de copropriété ainsi que des particularités administratives s'y rattachant.

La formation traite de trois aspects importants :

- Le fonctionnement de la copropriété
- Les travaux dans les parties communes et parties privatives
- Les travaux et les assurances en copropriété

Durée

7 heures (1 journée)

Coût

Membre de l'APCHQ : 402,41 \$

Non-membre : 517,39 \$

Pour connaître les dates de cette formation,
rendez-vous au apchq.com/formation-copropriete

VOUS ÊTES À LA **BONNE PORTE**
apchq.com



Sur le coup, la critique constructive n'est pas toujours agréable à entendre, mais au final, elle porte fruit. Il ne fait aucun doute, selon Nathaly Curé, qu'un sous-traitant dont le travail est inadéquat doit être mis à l'index. Pour minimiser les risques d'avoir à faire face à ce genre de situation, il faut notamment vérifier s'il détient une licence (dans la bonne sous-catégorie) délivrée par la Régie du bâtiment du Québec, ainsi qu'une assurance professionnelle, et poser des questions sur ses prestations antérieures.

LES GESTIONNAIRES CONSCIENCIEUX verront au bon fonctionnement d'une copropriété en tout temps, qu'il s'agisse des entretiens et des travaux majeurs à y faire réaliser, ou encore d'intervenir ponctuellement pour changer les piles d'un avertisseur de fumée, remplacer une ampoule grillée ou faire réparer une plinthe électrique défectueuse, pour ne citer que ces exemples. Une entreprise de gestion responsable peut compter sur un concierge ou un copropriétaire qui veille au grain, dans chacun des immeubles qu'elle gère, afin d'assurer les opérations courantes liées aux entretiens mineurs.

« Un sous-traitant qui commet une erreur n'est pas nécessairement mauvais, à la condition qu'il en tire les leçons qui s'imposent. Par contre, il est inacceptable de commettre les mêmes bourdes inlassablement », estime pour sa part Gabriel Marcu, un autre gestionnaire réputé qui prône le perfectionnisme. Il se reconnaît d'ailleurs dans le travail réalisé par sa collègue, Nathaly Curé. « Depuis que j'évolue dans ce domaine, elle est une des vraies gestionnaires que j'ai connues », ajoute-il. Tous deux membres corporatifs du RGCQ, ils se passionnent pour la gestion immobilière. Au point d'être engagés dans une croisade entreprise par ce regroupement, depuis sa création (en 1999), pour professionnaliser les gestionnaires de copropriété.

L'ABC DU PARFAIT GESTIONNAIRE

Gabriel Marcu, qui répond aussi aux nombreux appels logés à la ligne info-gestion du RGCQ, estime qu'un gestionnaire compétent doit connaître les enjeux multiples liés à la copropriété.



SOCONEX

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

PLUS DE **30** ANS D'EXPÉRIENCE

514 385-0030 soconex.ca



VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT
DES PATHOLOGIES DU BÉTON

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

WWW.GESCONOREX.CA

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



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

PROTECTION CONDO

Programme d'assurance de copropriétés

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

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



SERVICES 360° POUR SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

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

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

RUBRIQUE GESTION

SOUCI DU DÉTAIL ET PERFECTIONNISME

Il lui faut également être au parfum des besoins propres à une collectivité de copropriétaires, identifier les fournisseurs de produits et services aptes à bien les servir, mais aussi, proposer diverses solutions à un même problème. Ainsi, la meilleure option pourra être choisie, en fonction du contexte et de la situation à gérer.

Justement reconnu pour trouver un remède à tous les problèmes, Gabriel Marcu se distingue par des actions rapides et judicieuses. « Face à une difficulté ou à un obstacle, il est plus facile de trouver des excuses que des solutions », dit-il, affirmant que les « gestionnaires Diet » ont tendance à prôner cette mentalité. La méthode qu'il préconise, il s'en est inspiré sur le terrain en tant que joueur et entraîneur de soccer. Elle consiste à créer une saine compétition entre différents joueurs, en l'occurrence des fournisseurs de produits et services. Ces derniers offrent un rendement maximum, conscients qu'ils peuvent être remplacés par d'autres.

Répondre aux messages textes envoyés par un administrateur de copropriété, à 3 h du matin, n'est pas rare pour un gestionnaire scrupuleux. « Ce petit détail fait partie du plus à donner à la clientèle », fait savoir Nathaly Curé, fondatrice de Gestion DMNC. Au moment du renouvellement d'un contrat de gestion, un syndicat s'en souviendra pour les bonnes raisons.

UNE VÉRITABLE MISSION

Plusieurs des tâches à accomplir dans un immeuble relèvent d'une véritable mission, car les multiples détails qui y sont inhérents participent à en complexifier la logistique. Nathaly Curé cite en exemple la dalle d'un stationnement souterrain d'une copropriété, dont la surface non protégée devait être enduite d'un scellant. Un mandat apparemment simple, mais qui a exigé une méticuleuse préparation. Notamment par le retrait d'énormes conteneurs à déchets qui se trouvaient sur les lieux, ainsi que le déplacement d'environ 200 véhicules pendant une semaine. Cette opération a nécessité la recherche d'un stationnement temporaire, l'envoi d'avis à tous les occupants de l'immeuble et plusieurs rappels, afin que le jour venu, aucun obstacle n'entrave la bonne marche des travaux.

En résumé, il faut savoir que la gestion perfectionniste en copropriété profite à tout le monde, car peu à peu, elle finit par susciter l'adhésion. Tous les copropriétaires en viennent à comprendre que l'ordre et la discipline sont nécessaires dans un immeuble, afin qu'un esprit de corps et une solidarité se développent entre eux. Si tous les membres d'une collectivité de copropriétaires poussent dans la même direction, le résultat final ira au-delà des espérances. Telle est la résultante d'une prise en charge guidée par la vision, la rigueur et le goût du travail bien fait. □

FORMATION EN GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

en partenariat avec le RGCQ

Gestion juridique de la copropriété

Gestion financière de la copropriété

Gestion technique du bâtiment de la copropriété

Gestion de la vie quotidienne de la copropriété

Fonds de prévoyance dans la gestion d'une copropriété



Programme en gestion de la copropriété

120 heures - 4 modules


Cours du soir

En classe ou en ligne



INFORMEZ-VOUS

www.perfectionnement.esg.uqam.ca/rgcq

 (514) 987-0398



Rubrique
BÂTIMENT

Remplacement du calfeutrage

N'attendez pas qu'il soit trop tard

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les signes d'usure d'un calfeutrage (scellant) vieillissant sont faciles à reconnaître. Il suffit d'être attentif et d'agir à temps pour le remplacer

On évitera ainsi les infiltrations d'eau dans un mur, ce qui pourrait coûter une fortune en travaux de réparation. Le calfeutrage contribue à assurer l'étanchéité d'un immeuble. À la condition que le produit utilisé soit pleinement efficace pour donner le rendement escompté.

Un scellant fissuré, durci et décollé est arrivé à sa fin de durée de vie utile. La détérioration est habituellement plus prononcée aux étages supérieurs d'un immeuble, car les vents et l'ensoleillement y sont plus intenses. Il ne faut donc pas se fier aux quatre ou cinq premiers paliers pour en apprécier l'état global.

NACELLE OU ÉCHAFAUDAGE VOLANT

Les administrateurs d'une copropriété peuvent constater eux-mêmes l'usure du calfeutrage aux étages inférieurs. Mais rendus au cinquième, ils devront faire appel à un sous-traitant, qui utilisera une nacelle ou un échafaudage volant.

S'il faut appliquer du calfeutrage neuf sur de l'ancien, parce que celui-ci est pratiquement impossible à enlever, le produit choisi devra être compatible avec celui déjà en place. *Un scellant qui contient du pétrole n'est pas compatible avec le silicone*, nous dit Jocelyn Bédard, cofondateur et président du Groupe Fenestra

Pour économiser sur les coûts liés à cette opération, un syndicat pourra combiner cette inspection à celle imposée par la Régie du bâtiment du Québec, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS). À titre d'exemple, le CBCS exige que les façades d'immeubles qui comptent cinq étages hors sol, et plus, soient « entretenues de façon à être exemptes de tout défaut pouvant compromettre la sécurité ou contribuer au développement de conditions dangereuses », précise la RBQ.

LE SILICONE : UNE VALEUR SÛRE

Plusieurs des professionnels du bâtiment utilisent des scellants en silicone. Cette matière ressemble à une pâte épaisse. Elle est sans odeur et disponible en différentes couleurs.

« Lorsqu'un architecte ou un ingénieur exige autre chose sur un chantier, par exemple du polyuréthane, nous sommes surpris, car nous déconseillons fortement ce produit », fait savoir Jean-Sébastien Basilico, président fondateur de l'entreprise Basco.

Un scellant peut être appliqué jusqu'à des températures avoisinant les -15 degrés Celsius, bien que ce produit doive être maintenu dans un endroit chaud. La surface sur laquelle il est appliqué devra être sèche et sans givre. Et autant que faire se peut, l'ancien calfeutrage sera préalablement retiré. « Avant que ne commencent les travaux sur un chantier majeur, par exemple s'il s'agit d'un immeuble de 20 étages et plus, on procède parfois à des tests d'arrachage », explique Jocelyn Bédard, président et cofondateur du Groupe Fenestra.



NETTOYAGE MICROBIOLOGIQUE

CLIMATISEUR THERMOPOMPE

VENTILATION ÉCHANGEUR D'AIR

CONDUIT DE SÉCHEUSE ÉVACUATEUR

SYSTÈME DE CHAUFFAGE CENTRAL

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

INFORMEZ-VOUS SUR NOS PROGRAMMES D'ENTRETIEN

CAA RECOMMANDÉ

RGCC REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

RBQ : 5670-9462-01

La durée de vie d'un bon scellant varie de 15 à 25 ans,

confirme Jean-Sébastien Basilico, président fondateur de l'entreprise Basco. Néanmoins, il est préférable d'en vérifier l'état tous les cinq ans, car une usure prématurée pourrait entraîner des infiltrations d'eau dans un immeuble.

Ce test d'arrachage est réalisé sur quelques bandes de nouveau scellant. On nettoie d'abord les surfaces à calfeutrer avec un diluant adéquat. Un apprêt est ensuite appliqué, au besoin, ce qui devrait permettre le mariage parfait des particules restantes avec le nouveau produit utilisé. Après quelques semaines d'application, ces bandes sont arrachées, afin de retenir le meilleur scénario d'application possible.

En toutes circonstances, la clé du succès d'un bon calfeutrage requiert que les surfaces investies soient propres. Pour bien nettoyer ces surfaces, l'emploi d'une « décrotteuse » ou d'une « décalfeutreuse » (ciseau électrique) est incontournable. Bien qu'il soit parfois difficile d'extraire la totalité du vieux scellant, il faudra néanmoins en retirer le plus possible, ce qui nécessite parfois d'utiliser une meuleuse.



APPLIQUER DU SCELLANT : PAS SI SIMPLE QUE CELA

Calfeutrer une fenêtre peut paraître simple à priori, mais en réalité, il s'agit d'un art difficile à maîtriser. N'importe qui peut le faire, seulement, est-ce que tous ont la bonne technique et sont perfectionnistes? Seules les personnes expérimentées, en ce domaine, peuvent prétendre avoir une ou deux longueurs d'avance sur les novices.

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE

www.sequoias.ca

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

RAYMOND JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

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

514 282.6669
RAYMONDJOYAL.CA 1 855 338.4661

L'EXPÉRIENCE FAIT LA DIFFÉRENCE

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

MK

CALFEUTRAGE

EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ

CALFEUTRAGE

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



ESTIMATION ET DEVIS GRATUIT

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

RBQ : 5652-3459-01

En matière de calfeutrage, bien souvent, les syndicats de copropriétaires agissent trop tard. Lorsqu'ils requièrent les services d'un sous-traitant pour le remplacer, leur immeuble prend l'eau. Toutefois, l'application d'un nouveau calfeutrage en stoppera les méfaits au pourtour des portes, des fenêtres et des joints de dilatation.

Chez Basco et Groupe Fenestra, on utilise des fusils de type Bazooka, dans lesquels sont placés des « saucisses » contenant du scellant, ce qui permet d'appliquer des joints mesurant un pouce à un pouce et demi de large. Une fois cette étape complétée, on procède au lissage avec une baguette en bois. Cela permet au scellant de bien adhérer à la surface investie.

CALFEUTRAGE COMMERCIAL

Pour faire un bon travail dans une copropriété, il faut employer des produits destinés à un usage commercial. « Utiliser un scellant contenant un solvant n'est pas la bonne option, car il est trop dilué », explique Jocelyn Bédard. Dans certaines copropriétés qui ont cinq ans d'âge, ajoute-t-il, le calfeutrage doit déjà être remplacé, parce que le produit d'origine était de mauvaise qualité.

Qui plus est, bien souvent, il a été appliqué par l'intérieur et non à l'extérieur, afin d'éviter le recours à des équipements de levage. En pareille circonstance, le nettoyage des surfaces à obturer, tout autant que l'application du scellant, s'avère inconfortable et ardu. Un scellant plus liquide est très malléable et donne un beau fini, même s'il est appliqué de l'intérieur. Toutefois, sa durabilité est généralement éphémère.

Il ne faut pas lésiner avec le calfeutrage. Son inspection et son remplacement doivent être faits à intervalles réguliers. Les infiltrations d'eau sont très souvent insidieuses. Elles entraînent des dommages qui s'échelonnent sur plusieurs années. La plupart du temps, il est trop tard lorsqu'elles sont découvertes. Un syndicat doit dès lors engager des travaux coûteux pour faire les réparations qui s'imposent. Par conséquent, mieux vaut agir avant qu'il ne soit trop tard. □



spe
VALEUR ASSURABLE

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

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



Gestion



www.ImmobiliMax.ca

La gestion immobilière à son maximum!

514-919-3324



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

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

Gaudreau 
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
ET SERVICES FINANCIERS

GROUPE BOILY

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



estimation gratuite

lavage-de-vitre.com

Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

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



lavagepression.com

Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



boilyentretienimmeubles.com



Entretien paysager



nettoyage-de-tapis.ca

Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

Nettoyage de tapis





Conflit d'intérêts
en copropriété

Éviter les non-dits

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Les conflits d'intérêts en copropriété prennent naissance dans le non-dit. Mieux vaut ne pas se faire prendre à ce jeu malsain en les divulguant systématiquement.

Une fois fait, et que personne ne s'y objecte, il n'y a plus lieu d'accuser quiconque d'avoir caché quoi que ce soit.

Il peut arriver, à titre d'exemple, qu'un administrateur ou un gestionnaire de copropriété connaisse un beau-frère, une sœur ou un cousin qui travaille dans le domaine de la construction. Ces personnes pourraient réaliser des travaux dans l'immeuble à un prix très compétitif. L'ennui, c'est que celui qui les a recommandées est leur coassocié au sein d'une entreprise. Par conséquent, il pourrait percevoir des revenus ou un bénéfice quelconque, pour tout contrat signé avec un tiers. Taire cette réalité pourrait créer des remous parmi les copropriétaires, qui pourraient lui reprocher, et avec raison, d'avoir fait preuve d'opportunisme.

L'article 2138 du *Code civil du Québec* stipule ce qui suit :

« Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence. »

« Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant. »

RIEN DE SCANDALEUX

Cela dit, connaître un entrepreneur ou un professionnel du bâtiment ne signifie pas, nécessairement, être en conflit d'intérêts. Recommander ces personnes en raison de leur excellente réputation, sans pour autant avoir un lien financier avec elles, n'est pas considéré comme tel. Ces personnes pourraient s'avérer bénéfiques pour la destinée d'un syndicat, par le fait de prestations exemplaires et parfois offertes à un « prix d'ami ». Dans les circonstances, il n'y a rien de scandaleux à cela, bien au contraire.

« Le conflit d'intérêts divulgué a ses bons côtés en copropriété, car les personnes qui l'ont dénoncé se sentiront responsables, sur le plan moral, et investies d'un devoir de caution. Elles se montreront plus exigeantes, voire pointilleuses à l'égard d'un professionnel ou d'un sous-traitant avec qui elles entretiennent un lien familial ou d'affaires », fait remarquer David Ménassé (Adm.A.), président d'Équipe Propri-Gestion. L'homme est aussi membre du CA du RGCQ Montréal.

LA DÉONTOLOGIE SELON CONDOLEGAL.COM

Dans une fiche pratique qui traite d'éthique et de déontologie au regard du gestionnaire, Condolegal.com relate notamment ce qui suit : « Tout bon gestionnaire évitera d'être en situation de conflit d'intérêts, en adoptant une attitude neutre et indépendante. Il refusera tout cadeau, commission ou pot-de-vin que pourraient lui offrir des fournisseurs de services qui desservent la copropriété. S'il se retrouve en situation de conflit d'intérêts, il en informera sans délai le conseil d'administration, et lui demandera s'il l'autorise à poursuivre ses activités ou son contrat de service. Pour demeurer intègre à l'égard de ses commettants, il doit respecter des règles d'éthique. » Ces énoncés s'appliquent également aux administrateurs de copropriété.

Réforme du droit des assurances

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

Êtes-vous prêts?



Depuis l'adoption du projet de loi 141 il est requis d'adopter une description des parties privatives de référence avant le 13 juin 2020, faute de quoi la copropriété sera considérée ne comporter aucune amélioration.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur propose un service forfaitaire abordable pour vous accompagner dans l'établissement de ces documents. **Pour en savoir plus contactez-nous au 514 287-9535 ou sur www.djclegal.com/nos-prestations-3307**



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

RUBRIQUE GESTION CONFLIT D'INTÉRÊTS EN COPROPRIÉTÉ

Qu'arriverait-il si un gestionnaire ou un administrateur se retrouvait en situation de conflit d'intérêts, et qu'il ne la dénonçait pas? Pourrait-il être poursuivi, advenant que les travaux ne soient pas à la hauteur des attentes, et que le fournisseur de services ait été payé de surcroît? « Encore faudrait-il faire la preuve d'un dommage, par exemple qu'une autre personne aurait pu mieux faire le travail et à un moindre coût », explique Bruno Bourdelin, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

En matière de conflits d'intérêts en copropriété, il peut être difficile de bâtir un dossier qui passera le test du tribunal, car il faut prouver le dommage découlant d'un conflit d'intérêts.

Prenons l'exemple du beau-frère d'un administrateur qui a pris en charge les travaux à faire dans une copropriété, sans que le conflit d'intérêts ait été dénoncé. Le beau-frère aurait été payé pour des travaux mal réalisés sur une toiture, et il en aurait résulté des infiltrations d'eau dans l'immeuble. Il faudra alors se demander si « le conflit d'intérêts a participé à la situation, ou si cela aurait pu se produire avec n'importe quel autre intervenant. Autrement dit, est-ce que le conflit d'intérêts a eu des conséquences sur le résultat final? » se demande Bruno Bourdelin.



Dans certaines situations, faire le lien de causalité sera possible, mais dans plusieurs autres, ce lien sera « brisé », car le dommage pourrait être jugé trop éloigné par rapport au conflit d'intérêts. Il sera d'autant plus difficile de le démontrer, advenant que tous les administrateurs d'un syndicat aient mandaté la personne fautive en toute connaissance de cause. En somme, prouver la faute et le dommage est une chose, mais établir le lien entre les deux en est une autre.

REFUSER LE TRAVAIL AU NOIR

Nathaly Curé, fondatrice de l'entreprise Gestion DMNC, prévient systématiquement les administrateurs des risques d'être en conflit d'intérêts avec un sous-traitant. S'il s'agit d'une connaissance ou d'un proche, il pourrait ne pas détenir d'assurance responsabilité professionnelle et vouloir être payé au noir. « Si les choses ne se déroulaient pas comme prévu, un syndicat pourrait le regretter amèrement », dit-elle. Cette gestionnaire a déjà dû composer avec des travaux mal faits par le proche d'un administrateur. Lorsqu'elle l'a rappelé pour lui demander d'apporter les correctifs nécessaires, il a refusé d'obtempérer.

Pour tout dire, la probité et l'intégrité ne sont pas un luxe en copropriété, mais bien une nécessité qui contribuera à protéger, adéquatement, les intérêts d'un syndicat de copropriétaires. Ces deux qualités sont élémentaires à toute personne responsable d'administrer ou de gérer le bien d'autrui. □

DOMINIC ARÈS
COURTIER IMMOBILIER

1264, avenue Maguire, Québec QC G1T 1Y7
T 418 572.2626
dominicares.com
facebook.com/dominicaresremax

RE/MAX 1^{er} CHOIX
AGENCE IMMOBILIÈRE

La COPROPRIÉTÉ

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

solutionsgestionjoannette.com

**solutions
GESTION
JOANNETTE**
.com

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

info@solutionsgj.com
450.951.0976

Assurance syndicat de copropriété

Yvan Montplaisir
Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.
Cabinet en assurance de dommages

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

Affilié à :

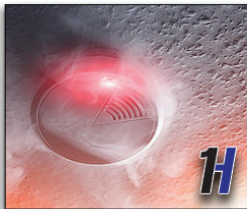
La Capitale
Assurances générales

UNE GAMME COMPLÈTE DE SERVICES AINSI QU'UNE ÉQUIPE DÉVOUÉE ET COMPÉTENTE

Eau / Feu / Moisissures / Décontamination fongique



Dégât d'eau
Inondation



Feu et
Fumée



Nettoyage
écoresponsable



Analyse d'air
et d'humidité



Intrvention
d'urgence



"Une affaire de famille"

Résidentielle et commerciale Spécialiste des condominiums et appartements multiples

Service partout dans la région de Montréal !

514 806-2181

info@decontaminationharmant.com

decontaminationharmant.com

Certifié



MEMBRE
RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



20, Place Alexandre, #202,
La Prairie, Québec J5R 5T7

LOCATION
À COURT TERME
AU QUÉBEC



LA RÉCRÉATION EST TERMINÉE

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le ministère du Tourisme met fin à la récréation concernant l'hébergement collaboratif au Québec. Pour y parvenir, il « s'inspirera des meilleures pratiques ailleurs au Canada et dans le monde », afin de mieux baliser cette activité.

En clair, le Règlement qui encadre ce type d'hébergement se verra « simplifié » et « clarifié » pour en faciliter l'application. On réduira aussi les formalités administratives ainsi que les coûts qui y sont liés. « Ces changements proposés constituent une première en cette matière au Canada », affirme la ministre du Tourisme, Caroline Proulx.

Ce « projet de modernisation réglementaire vise à préserver la vocation résidentielle des unités d'habitation, tout en assurant la

complémentarité de l'hébergement collaboratif et l'offre traditionnelle, dont font entre autres partie les hôtels, les gîtes et les résidences de tourisme ». Il vient également clarifier la notion de « résidence principale », précise un communiqué de presse mis en ligne le 5 juin dernier.

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT EN LIGNE

Une nouvelle catégorie d'hébergement touristique appelée « établissement de résidence principale » serait ainsi créée, ce qui permettrait aux Québécois de profiter, en toute légalité, des revenus tirés de l'hébergement collaboratif. Les personnes désireuses d'offrir leur résidence principale en location à court terme « n'auraient qu'à obtenir, facilement et à un coût raisonnable, un numéro d'enregistrement en ligne ». Ce numéro devrait apparaître dans toute publicité, tout contrat et tout site Internet « en lien avec l'exploitation de la résidence principale ».

En plus d'accroître la conformité des citoyens à la loi, « les changements proposés visent aussi à assurer une meilleure protection du parc immobilier résidentiel », poursuit le communiqué. Pour obtenir un numéro d'enregistrement, un locataire qui voudrait exploiter son logement à des fins hôtelières devrait fournir l'autorisation du propriétaire. Quant au propriétaire dont la résidence principale est située dans un immeuble détenu en copropriété divise, il « aurait à soumettre l'autorisation du syndicat des copropriétaires ». Autrement dit, ceux qui annonceraient leur unité sans respecter ces règles le feraient illégalement. Or, ces contrevenants s'exposeraient à des amendes extrêmement salées.

PLATEFORMES DE PARTAGE PLUS IMPUTABLES

Par ailleurs, le plan budgétaire 2019-2020 prévoit une plus grande imputabilité aux exploitants de plateformes numériques d'hébergement. Lorsque ce projet de modernisation réglementaire entrera en vigueur, tous devront s'inscrire au fichier de la taxe sur l'hébergement (TSH), percevoir la TSH et la verser à Revenu Québec.

Pour l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, ce projet de modernisation réglementaire « vient répondre à un important besoin en copropriété, car il mettra fin à un combat quasi quotidien livré par des administrateurs envers ceux qui louent leur unité à court terme. Il faut savoir que plusieurs copropriétés interdisent cette pratique, parce qu'elle a un impact très souvent négatif sur les relations entre copropriétaires, mais aussi sur l'assurance de l'immeuble. Plus une copropriété compte d'étrangers, plus la couverture du risque s'en voit accrue », a-t-il dit lors d'une entrevue accordée à l'émission *Salut Bonjour*, diffusée au réseau TVA.

CONDOS LOUÉS PAR DES LOCATAIRES

La location à court terme est une pratique très répandue au centre-ville de Montréal. Il peut notamment s'agir de locataires qui sous-louent, à court terme, l'unité qu'ils ont eux-mêmes louée d'un propriétaire. À Ottawa, un copropriétaire bailleur a constaté que son locataire s'adonnait à cette activité, sans son consentement et en contravention avec la déclaration de copropriété. C'est du moins ce que rapportait le site Lash/Condo Law.

<p>TOITS</p> 	<p>MURS</p> 	<p>FONDACTIONS</p> 			
<p>STATIONNEMENTS</p> 	<p>PONTS</p> 	<p>AUTRES SPÉCIALITÉS</p> 			
<p>TOITS ÉTANCHÉITÉ</p>	<p>MURS ISOLATION</p>	<p>FONDACTIONS VÉGÉTALISATION</p>	<p>STATIONNEMENTS INSONORISATION</p>	<p>PONTS COMPLÉMENTS</p>	<p>AUTRES SPÉCIALITÉS</p>
<p>SOPREMA est une entreprise manufacturière d'envergure internationale qui se spécialise dans la fabrication de produits d'étanchéité, d'isolation, de végétalisation et d'insonorisation pour la construction et le génie civil.</p>					
<p>SOPREMA.CA</p>			<p>1 877 MAMMOUTH</p>		
					
<p>EXPERTS DE L'INNOVATION AU SERVICE DES BÂTISSEURS</p>					

« Les études démontrent que l'essor des plateformes d'hébergement collaboratif a contribué à faire augmenter le prix des loyers, et à réduire le nombre de logements disponibles. »

Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

Source : Ministère du Tourisme

Le locataire en question a déménagé à New York, il y a quelques années, pour y poursuivre des études supérieures. Presque immédiatement, des voisins se sont plaints d'un va-et-vient incessant dans l'appartement, lequel est situé au sein d'un immeuble comprenant 22 logements. Les visiteurs y défilent en grand nombre. « Nous ne savons pas qui entre; nous n'avons aucun contrôle. Cette situation crée de l'anxiété parmi les occupants de l'immeuble », affirmait pour sa part un copropriétaire qui habite à cet endroit.

Le copropriétaire bailleur a découvert qu'une personne nommée « Daniel » avait affiché son logement sur la plateforme Airbnb. Lorsqu'il a porté plainte auprès des administrateurs d'Airbnb, le logement y a été retiré. Mais très vite, il est réapparu sous un nouveau compte, cette fois au nom de « John ».

HÔTEL FANTÔME

Cet appartement est qualifié « d'hôtel fantôme », un terme utilisé pour caractériser une propriété annoncée sur des plateformes de type Airbnb, qui n'est pas occupée par un propriétaire, mais plutôt offerte en location à court terme par une entreprise et parfois annoncée par l'intermédiaire de faux comptes. Au total, le locataire dont il est question dans cette histoire disposerait de sept propriétés à Ottawa et à Montréal, qu'il loue à court terme.

Lorsque Radio-Canada l'a sollicité pour une entrevue, il l'a déclinée, soutenant habiter dans l'appartement et que l'information diffusée à son sujet est fautive. Pour l'heure, son propriétaire craint que la sécurité de ses voisins aînés soit compromise, en raison du chaos provoqué par ces locations fantômes. Dans des situations comme celle qu'il vit actuellement, il devrait être permis de remplacer les serrures, résume-t-il, qualifiant son locataire de « prédateur ».

Pour éviter des scénarios de ce genre, il était devenu important d'apporter les modifications requises à la réglementation.

Vos défis, nos stratégies!

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

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

Nous vous secondons dans la:

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

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




Valéry Couture
Gestionnaire de copropriétés

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

Cette modernisation réglementaire était attendue depuis trop longtemps au Québec. L'hébergement collaboratif est un phénomène qui est là pour rester. Il était donc impératif, pour nous, d'adapter rapidement et efficacement le Règlement à cette nouvelle réalité.

Caroline Proulx, ministre du Tourisme

Les copropriétaires qui soupçonnent qu'une unité est louée à court terme dans leur immeuble peuvent, s'ils croient que cette location est illégale, la dénoncer à Revenu Québec à l'adresse suivante : <https://www.revenuquebec.ca/fr/nous-joindre/denonciation/>.

tation encadrant la location à court terme. Le RGCQ demandait, depuis longtemps, que le ministère du Tourisme intervienne dans ce dossier. Sans l'ombre d'un doute, cette décision représente une « excellente nouvelle » pour l'ensemble des copropriétaires québécois, conclut Yves Joli-Coeur. 

ENFIN, une solution complète pour répondre aux exigences des nouvelles lois sur la copropriété.

Obtenez...

- Une description de parties privatives,
 - Une étude de votre fonds de prévoyance,
 - Un carnet d'entretien,
 - Une évaluation juste des valeurs assurables de la copropriété et des améliorations privatives
- et la paix de l'esprit !**

Pour vous assurer de répondre aux exigences des lois, n'attendez pas à la dernière minute, contactez-nous maintenant.

RD3C INC.
La mémoire de l'immeuble
rd3c.com

514 554-3222

spe
VALEUR ASSURABLE
1 800 227-5257

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



L'eau coupée automatiquement
sauf quand on en a besoin



NOFLO
Fini les dégâts d'eau

info@noflo.ca

Noflo.ca

LE FONDS D'AUTO ASSURANCE ET L'ARTICLE 1074.2 SOUS LA LOUPE



PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Le processus visant une consolidation de la loi 141 se précise, en vertu d'un projet de règlement annoncé le 17 juillet dernier.

Celui-ci vise quatre articles qui entreront en vigueur par l'adoption d'un règlement par le gouvernement : le fonds d'auto assurance, l'assurance responsabilité civile obligatoire pour tout copropriétaire, la valeur de reconstruction d'un bâtiment détenu en copropriété, ainsi que les risques couverts par défaut dans un contrat d'assurance.

Le plat de résistance de ce projet de règlement est, sans aucun doute, l'article 2 qui vise la création obligatoire d'un fonds d'auto assurance. Il servira à payer la franchise d'un syndicat advenant un sinistre. Son annonce a fait bondir plusieurs collectivités de

copropriétaires, qui le perçoivent comme une charge financière additionnelle. Mais pour l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, « Il doit plutôt être vu comme un coussin de sécurité », afin d'éviter les cotisations spéciales demandées aux copropriétaires, voire le report des travaux visant à réparer les dommages, faute de pouvoir payer la franchise.

MÉCANISME DE COTISATION

Le RGCQ a produit un document qui détaille le « mécanisme de cotisation » à ce fonds qui, une fois adopté par règlement du gouvernement, entrera en vigueur deux ans plus tard. S'ajoutera un délai supplémentaire pour le capitaliser à hauteur de la plus haute franchise d'un syndicat. Grosso modo, si la capitalisation est inférieure à 50 % de cette plus haute franchise, un syndicat aurait deux ans pour le renflouer. Mais advenant que la capitalisation soit supérieure à 50 %, le renflouement du fonds d'auto assurance s'échelonnerait sur un an seulement.

« Ce mécanisme assure que les syndicats constituent ou regarnissent leur fonds d'auto assurance en deux ans ou moins », résume le RGCQ dans un document explicatif produit à l'attention de ses membres. Cet organisme a également transmis un mémoire au ministère des Finances, concernant ce projet de règlement, au sein duquel y sont formulées plusieurs recommandations.

PLUS CLAIR ET PLUS COMPRÉHENSIBLE

« La rédaction de l'article 2 mérite d'être clarifiée pour être plus compréhensible et plus facilement applicable. En particulier, la notion d'année financière devrait y être intégrée », précise le mémoire. Cette notion est fondamentale, car elle varie d'un syndicat à l'autre. Ainsi donc, le calcul de la capitalisation du fonds d'auto assurance devrait avoir lieu à la fin d'une année financière. Quant aux cotisations à y verser, il faudrait qu'elles coïncident avec l'année financière suivante.

Le RGCQ note que le ministère des Finances a « judicieusement exclu », du fonds d'auto assurance, la franchise liée aux dommages causés par un tremblement de terre. Et avec raison, puisqu'elle est exorbitante. Il en va de même pour la franchise à payer lors d'une inondation, dont le montant minimal « semble » atteindre « 25 000 dollars », même pour les syndicats comprenant deux unités. Par conséquent, le RGCQ souhaite que cette franchise ne soit pas prise en compte. Ses dirigeants estiment, d'ailleurs, que « cela renvoie directement à la notion de "franchise déraisonnable", qu'il faudrait exclure du calcul du fonds d'auto assurance ». Il importe de rappeler que cette question cruciale figure parmi les « grandes absentes » du projet de règlement.



Chers membres du syndicat de copropriété,

Depuis quelques années, les réclamations reliées à l'eau augmentent de façon fulgurante, au point de donner le vertige aux assureurs. Les chiffres montrent qu'une majorité de copropriétaires font désormais au moins une réclamation d'assurance habitation au cours de leur vie. Et que **95 % des réclamations d'assurance sont causées par des dégâts d'eau***.

Les assurances vous couvrent dans le cas où le pire se produirait; c'est essentiel. Mais en vous équipant d'un système Nowa 360, vous empêchez justement que le pire se produise. Votre protection devient complète. Pour nous, détecter une fuite d'eau sans la stopper ne sera jamais suffisant. Nous avons conçu Nowa 360 pour qu'une fuite d'eau puisse être **immédiatement contrôlée**, sans aucune intervention de votre part. Que la fuite d'eau survienne maintenant ou dans 10 ans.

De loin, l'eau cause désormais plus de sinistres que le feu et le vol réunis.

Par l'activation automatisée de sa valve de sécurité électronique, installée à même l'entrée d'eau principale, Nowa 360 stoppe le déversement de l'eau et vous protège en votre absence, pendant votre sommeil ou contre le manque de vigilance d'un voisin. Toujours. En tout temps.

Nowa est le seul système fiable ayant la capacité de stopper une fuite d'eau avant qu'elle ne devienne un sinistre.

Plusieurs compagnies d'assurance offrent des rabais sur les primes après l'installation d'un système Nowa 360. Demandez dès maintenant une présentation à votre syndicat de copropriété **en communiquant avec nous au 1 877 287-7777**.

Sincères salutations,

Jean-Hugues LaBrèque
Président-directeur général



* Source : Bureau d'assurance du Canada

LE FONDS D'AUTO ASSURANCE ET L'ARTICLE 1074.2 SOUS LA LOUPE

L'ARTICLE 1074.2

L'autre pierre d'achoppement au regard des franchises est intimement liée au nouvel article 1074.2 du *Code civil du Québec*, qui fait l'objet d'une « mauvaise interprétation » par certains assureurs, affirme Yves Joli-Coeur. Pour eux, lorsqu'un sinistre provient de l'unité d'un copropriétaire, le syndicat doit désormais faire la preuve qu'il a été causé « par sa faute » directe. Ils estiment que ces termes sont plus restrictifs qu'être tenu « responsable ». Cette lecture « obtuse » exclut la responsabilité légale ou contractuelle, dont celle qui pourrait découler d'une déclaration de copropriété. Pour corriger cette situation, le ministère des Finances a récemment déposé (à l'Assemblée nationale) le projet de loi 41. Celui-ci vise, entre autres, à éliminer cette confusion propre à l'article 1074.2.

Par ailleurs, dans sa forme actuelle, cet article entre en conflit avec un autre règlement (Article 1) à être adopté, afin d'obliger tout copropriétaire à souscrire une assurance responsabilité civile. Bien que plusieurs déclarations de copropriété l'imposent, il n'y



aura plus d'exceptions possibles, car cet article vient préciser le montant d'assurance auquel tous les copropriétaires doivent souscrire, conformément à l'article 1064.1 du *Code civil du Québec*.

« Mais à quoi servira cette assurance en responsabilité civile, si un syndicat ne peut plus être indemnisé en toutes circonstances, lors d'un sinistre qui prend sa source dans une unité? » se demande Yves Joli-Coeur. Le RGCQ abonde dans le même sens, affirmant que ce nouveau règlement « place les copropriétaires dans une situation délicate », car faire la preuve d'une faute directe forcera son syndicat à en débattre au tribunal. Auparavant, tous devaient généralement prouver leur non-responsabilité lors d'un sinistre, à l'égard d'un bien qu'ils avaient sous leur garde. Dans les circonstances, le projet de loi 41 est donc le bienvenu.

groupe
MIRO
CONSTRUCTION INC.

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

Sinistre
résidentiel mineur

Sinistre
résidentiel majeur

Sinistre
de copropriété

MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL
450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM
INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

Gestior
Gestion immobilière

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

Y A-T-IL ASSEZ D'ÉVALUATEURS AGRÉÉS?

Pour sa part, l'article 3, qui concerne la valeur de reconstruction d'une copropriété fait consensus au RGCQ. Le gouvernement compte réserver cet acte à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. On s'interroge néanmoins sur le nombre d'évaluateurs en activité dans cette province. « Seront-ils assez nombreux pour répondre à la demande? Pour éviter un goulot d'étranglement et une augmentation des tarifs, qui ne bénéficieront pas aux syndicats de copropriétaires », une mesure transitoire est proposée, afin d'étaler l'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation sur cinq ans.

Le RGCQ recommande, par ailleurs, que l'article 3 du règlement soit réévalué périodiquement. On s'assurera, ainsi, d'un nombre d'évaluateurs suffisant pour répondre aux besoins des syndicats. Si jamais les professionnels d'autres ordres devaient éventuellement être mis à contribution, il leur faudrait, croit-on, détenir une assurance pour erreurs et omissions. Rappelons que la valeur de reconstruction d'une copropriété peut être mise à jour, à la condition que celle-ci soit faite moins de cinq ans après l'étude initiale. Cet exercice sera moins onéreux qu'une évaluation complète.

LA COUVERTURE DE PLEIN DROIT

Quant à l'article 4, il énumérera la liste des sinistres couverts de plein droit par la police d'assurance du syndicat. L'ensemble des couvertures ne doit pas nécessairement être souscrit par un syndicat, bien qu'elles soient réputées figurer au contrat, à moins qu'un assureur précise, d'une manière explicite, celles qui seront exclues. Cette initiative est la bienvenue, puisque la responsabilité des administrateurs ne sera pas engagée, car ils sauront à quoi s'en tenir. Petite précision : la liste des couvertures proposée par le ministère des Finances inclut « l'écoulement des eaux ». Mais étant donné la récurrence des sinistres causés par l'eau, au Québec, le RGCQ est d'avis qu'il vaudrait mieux utiliser les termes « dégât d'eau ».

En somme, l'approche réglementaire est vue d'un bon œil par plusieurs observateurs, dont le RGCQ, en raison d'une rapidité à s'ajuster sur le terrain. Cela évite d'aller jouer continuellement dans le *Code civil du Québec*, dont les amendements requièrent une démarche autrement plus fastidieuse. « Il est donc judicieux de se doter de règlements pour simplifier et accélérer les ajustements nécessaires du droit », conclut le RGCQ. □



VOTRE SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN
COPROPRIÉTÉ

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

EFFICACITÉ . RAPIDITÉ

CONTACTEZ-NOUS

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

www.otonomsolution.com

Fier partenaire depuis 6 ans



RGCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



FACADES PLUS
CONSULTANTS
www.FacadesPlus.ca
514.336.0100



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

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

Condivision
VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

- GESTION IMMOBILIÈRE
Property Management
- GESTION DE COPROPRIÉTÉS
Condominium Management
- CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ
Free consultation for condominium associations

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

www.condo-vision.com

PORTES ET FENÊTRES
FUTURA

FABRICATION | INSTALLATION

PROMO 23^e ANNIVERSAIRE
FUTURA PAIE L'ÉQUIVALENT
DES 2 TAXES
OU
PAYEZ DANS 1 AN OU EN
12 OU 24 VERSEMENTS
PLUS

POUR UNE PLANÈTE PLUS VERTE
PAR LE RECYCLAGE
FUTURA rachète vos vieilles portes et
fenêtres que nos installateurs remplacent.
Prix payé : fenêtres 40\$ ch.
Portes d'acier 45\$ ch. Portes patio 50\$ ch.



Nous avons effectué
plus de 35 000
installations de portes et fenêtres
dans des résidences et des
immeubles à revenus



PORTE-PATIO
à partir de
595\$



PORTE D'ACIER
sans vitrail HAUT DE GAMME
à partir de
299\$



**FENÊTRE
GUILLOTINE**
à partir de
209\$



**FENÊTRE
BATTANT**
à partir de
269\$

Les MEILLEURES
GARANTIES du marché



**GARANTIE
50 ANS
LIMITÉE**
SUR LES COMPOSANTES
pvc de fenêtres



**GARANTIE
20 ANS
LIMITÉE**
SUR LA QUINCAILLERIE
des fenêtres



**GARANTIE
7 ANS
LIMITÉE**
SUR L'INSTALLATION

RBQ. 8227-3343-54

LE CHOIX EST CLAIR! PERSONNE NE BAT NOS PRIX!
ESTIMATION GRATUITE. FINANCEMENT À PRIX TRÈS AVANTAGEUX

QUÉBEC
1451 rue Frank-Carrel
(près de l'avenue
St-Sacrement et Charest)
418 681-7272

QUÉBEC
723 boul. Pierre-Bertrand
(voisin de Club Piscine)
418 681-1972

LAVAL
366 boul. des Laurentides
(Pont Veau)
450 669-0204

GREENFIELD PARK
3261, Boul. Taschereau
(face à l'hôpital
Charles-Lemoyne)
450 443-2771

www.portesetfenetresfutura.ca

VOIR PLUS DE DÉTAILS EN MAGASIN.

**Condo
Action**

Gestion de copropriétés



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

www.condoaction.com

PROFITER D'UN **CHAUFFE-EAU** JUSQU'À LA DERNIÈRE GOUTTE

En matière de chauffe-eau, on voit des situations incongrues dans certains condos, par exemple des appareils suspendus dans les airs à l'aide d'un support métallique. Il faut utiliser de la machinerie pour les manipuler.

Remplacer son chauffe-eau n'est pas une activité passionnante en soi. Il faut pourtant le faire au moins tous les 10 ans, afin d'éviter qu'en raison d'un âge trop avancé, cet appareil coule et déverse son contenu dans un appartement et d'autres mitoyens. Les syndicats de copropriétaires sont nombreux, au Québec, à vivre un tel scénario.

PAR FRANÇOIS G. CELLIER

Au point que les compagnies d'assurance se sont ajustées : soit elles imposent des franchises prohibitives pour contrer les dégâts d'eau récurrents qui en résultent, soit elles ne renouvellent tout simplement pas un contrat d'assurance.

Dans ce contexte, des entreprises comme HydroSolution ont fait preuve d'avant-gardisme, en ouvrant la porte à la location de chauffe-eau. L'idée est venue d'Hydro-Québec, qui a créé HydroSolution, en 1958, pour faire la promotion de la ressource hydroélectrique en pleine expansion chez nous. Cela se passait au siècle dernier dans les années 50, 60, 70 et 80. La société d'État avait statué, à l'époque, qu'un chauffe-eau représentait le deuxième plus grand consommateur d'énergie dans le domaine résidentiel.

HydroSolution

• **48 %** des réclamations d'assurance concernent des fuites d'eau

• **93 %** des dégâts d'eau peuvent être évités grâce à la prévention

• **53 %** des dégâts d'eau sont causés par un bris de tuyauterie

Source : HydroSolution

Des copropriétés plus disciplinées

Cette formule clés en main a ensuite servi la cause des syndicats de copropriétaires québécois, à plus forte raison lorsque les appartements détenus en copropriété divisé se sont multipliés, au tournant des années 2000. En assurant la prise en charge globale d'un chauffe-eau, du remplacement à une nouvelle installation, les syndicats de copropriétaires qui ont adhéré au principe sont devenus plus disciplinés, ce qui a aidé leur cause. Ils ont ainsi misé sur une meilleure prévention des dégâts d'eau, contribuant, par conséquent, à réduire les sinistres de ce genre dans leur immeuble.

Cette réalité n'est pas à prendre à la légère, car dans plusieurs copropriétés, certains copropriétaires ne veulent pas se faire dicter la règle. Ce sont eux qui décideront à quel moment ils remplaceront leur chauffe-eau, au risque de créer un dégât d'eau. Or, la location permet un prix mensuel égal, ainsi qu'un remplacement automatique des appareils après une dizaine d'années. Il s'agit donc d'un problème en moins pour le CA d'une copropriété.

La copropriété : une réalité particulière

Cela dit, les entreprises qui évoluent dans ce segment de marché résidentiel constatent, bien souvent, que ses résidents ont besoin d'un accompagnement accru. Étant donné leur réalité particulière en matière de chauffe-eau, HydroSolution a mandaté du personnel strictement affecté à la copropriété. Ces personnes travaillent en collaboration avec les gestionnaires et les administrateurs en place. Ce faisant, le nombre de chauffe-eau que cette entreprise a installés au cours des cinq dernières années, toutes catégories confondues, a bondi de 250 %. Il s'agit du double par rapport à 2014.

« Chaque immeuble a des besoins qui lui sont propres, par le fait d'une construction spécifique en termes de plomberie, ainsi que des occupants qui y vivent », nous dit Nicolas Ayotte, président et chef de la direction d'HydroSolution. Plusieurs copropriétaires préfèrent louer un chauffe-eau, car les avantages sur le plan financier permettent une tranquillité d'esprit. Budgéter ses paiements mensuels est plus facile que payer le gros prix d'un seul coup. Il y a aussi ceux qui vendent leur condo à court terme. Pourquoi achèteraient-ils un chauffe-eau s'ils changent d'adresse quelques années plus tard?

Chauffe-eau et gratte-ciel

S'il s'agit d'une copropriété en hauteur, à savoir un gratte-ciel, la complexité des opérations sera plus grande. Un édifice qui compte une centaine d'unités nécessitera des précautions particulières à prendre, ne serait-ce qu'au regard du stationnement des véhicules du fournisseur mandaté, qui ne doivent pas empiéter dans les cases appartenant aux copropriétaires, ainsi que de l'entreposage du matériel amené sur place. On ne peut pas entasser 100 chauffe-eau dans un stationnement souterrain, même temporairement.

Parallèlement à cette vocation axée sur la location, HydroSolution a aussi misé sur une image véhiculant le titre d'expert en chauffe-eau, car cette entreprise ne fait pas qu'en louer. Elle en vend également. Le ratio est de 70 % (location) et de 30 % (ventes).

BÉNÉFICIEZ DE LA MEILLEURE GARANTIE POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ AVEC HYDROSOLUTION

GARANTIE* DU COMPÉTITEUR

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

GARANTIE** HYDROSOLUTION

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

* Chauffe-eau électrique, Cascade 40.

** Chauffe-eau électrique, HydroSolution par Giant.

— E N P L U S —

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

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

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



PLUS DE

6000

CHAUFFE-EAU
INSTALLÉS
EN COPROPRIÉTÉ
SEULEMENT EN 2016

PLUS DE

300

SYNDICATS VISITÉS
PAR NOTRE ÉQUIPE
AU COURS DE LA
DERNIÈRE ANNÉE

APPELEZ NOTRE ÉQUIPE
DÉDIÉE AUX GESTIONNAIRES

1 877 326-0606

POSTE 4228

Hydro  **Solution**



HydroSolution

La livraison et l'installation des nouveaux appareils, tout autant que le retrait des anciens, obligeront de la méthode et une coordination sans failles. Il faut prendre rendez-vous avec tous les copropriétaires, au préalable, et procéder ensuite étage par étage. Cette approche permettra d'accroître l'efficacité et la rapidité des opérations. La gestion des vieux chauffe-eau est un autre enjeu à ne pas négliger. Étant donné qu'ils sont rouillés, très souvent, on voudra éviter que les planchers et les tapis soient souillés pendant leur transport à l'extérieur d'un bâtiment. En somme, l'installation de nouveaux chauffe-eau dans les grands ensembles en copropriété peut prendre de 3 à 10 jours.

Pour s'assurer d'être à la hauteur, des entreprises comme HydroSolution procèdent à un contrôle de la qualité annuel, en ciblant des centaines d'installations de chauffe-eau. Les experts en bâtiment chargés de mener cette enquête rendent visite aux clients concernés. Ils produisent ensuite un rapport qu'ils remettent à la haute direction. En cas d'erreur, du personnel retourne sur les lieux pour y apporter les correctifs nécessaires.

Détection des fuites d'eau

Mais HydroSolution ne fait pas que dans les chauffe-eau. Elle offre aussi l'installation d'un système qui détecte les fuites d'eau. Les syndicats sont de plus en plus nombreux à en faire la demande, notamment à cause des assureurs devenus frileux aux dégâts d'eau à répétition. D'ailleurs, certains d'entre eux encouragent fortement leur clientèle à s'en prévaloir, pour ainsi réduire considérablement leur risque assurable.


Ce système est semblable à d'autres sur le marché. Sa pièce maîtresse est constituée d'une valve qui coupe l'arrivée d'eau principale, au besoin. Plusieurs détecteurs sans fil sont installés dans les zones à risque, notamment sous les lavabos et les éviers, près du chauffe-eau, du lave-linge et du lave-vaisselle. Dès qu'une fuite d'eau survient, le détecteur envoie un signal au contrôleur d'alarme

LE FONCTIONNEMENT d'un chauffe-eau doit, à moyen et long terme, être immunisé contre la corrosion causée par l'eau. Raison pour laquelle cet appareil comporte un caisson intérieur en verre, afin que son enveloppe soit bien protégée. S'ajoute à cette composante une anode sacrificielle. Il s'agit d'un tube plein en aluminium ou en magnésium, placé au centre d'un chauffe-eau, qui traverse les trois quarts de l'appareil sur toute sa longueur. Les particules contenues dans l'eau s'attaquent à cette anode sans relâche, épargnant ainsi les parois du chauffe-eau. Autrement dit, l'anode sacrificielle protège le métal contre la corrosion. Plus elle est épaisse, plus le chauffe-eau durera longtemps.

d'eau. En principe, ce détecteur n'émet aucune fausse alarme. Un copropriétaire a donc l'assurance de ne pas être notifié inutilement. Ce système peut coûter de 900 \$ à 1 200 \$ par porte.

Prime et franchise à la hausse

Les copropriétés québécoises sont de plus en plus nombreuses à opter pour l'installation, dans toutes leurs unités, d'un système qui détecte les fuites d'eau. Il le fallait, car plusieurs sinistres ont eu un impact sur les primes et les franchises d'assurance. Les syndicats de copropriétaires concernés ont donc dû renverser cette tendance aux sinistres causés par l'eau. Cela dit, mieux vaut recourir aux services d'un professionnel pour procéder à l'installation d'un tel système, de sorte que tout soit fait dans les règles de l'art.

Un chauffe-eau n'a certes rien de séduisant. Il passe inaperçu la plupart du temps, pourtant, son rôle n'en demeure pas moins essentiel. Ne serait-ce que pour cette raison, mieux vaut miser sur un appareil de qualité et respecter sa date de péremption. Ainsi, il remplira à merveille sa fonction principale et contribuera au confort de ses usagers. Jusqu'à la dernière goutte! 



Verrières I, II, III, IV et V.



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



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

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

 **Lussier
Dale Parizeau**
Assurances • Services financiers

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

PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU
REPLACEMENT

LE GROUPE 
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL
INSTITUTIONNEL
COMMERCIAL

REMISE À NEUF
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

groupefenestra.com