



Condoliation

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

Série

La course à la carbo neutra lité

PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE,
CHAUFFAGE
À COMBUSTION
ET GESTION
DES MATIÈRES
RÉSIDUELLES



LOCATION À COURT TERME À MONTRÉAL

La fin d'un modèle
économique ?

ATTESTATION DE L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ ET VENTE

Gare aux fonds
de prévoyance
sous-capitalisés

UN NOUVEAU PRÉSIDENT POUR LE CHAPITRE DE L'OUTAOUAIS

Entretien avec
M^e Richard M. LeBlanc



9 780571 230457 4,95 \$

ENVOI DE PUBLICATION
CONVENTION # 42063014

Desjardins

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



Depuis 1957



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

**SERVICE
24/7**

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

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

**Vente et service : 514 768-6315
www.dsbmontreal.com**

Distributeur autorisé



RBQ 2733-8649-71

4 Éditorial - RGCQ Provincial
Transparence et responsabilisation
*par Yves Joli-Cœur, Ad. E.,
président du RGCQ - Provincial*

6 Loi n° 16

**Sous-capitalisation des fonds
de prévoyance et attestation
de l'état de la copropriété**
Des répercussions attendues
sur le marché immobilier

**10 Recyclage et gestion
des matières résiduelles
en copropriété au Québec**
Un vent de changement en 2025

**18 Questions et réponses juridiques
pour éviter les conflits**
Parties communes à usage
restreint : condensé des règles
d'attribution
par Yves Joli-Cœur, Ad. E.



SÉRIE

La course à la carboneutralité

**20 Performance énergétique
des bâtiments**
L'approche législative de la France
doit-elle guider le Québec?

**28 Chauffage à combustion
et copropriétés québécoises**
Des restrictions croissantes
et solutions de rechange durables

**32 Interdiction de la location
à court terme**
Un tournant pour les copropriétés
et le marché locatif à Montréal

DOSSIER

L'immobilier dans le contexte américain

36 Le marché immobilier en Floride
Opportunités et défis après
l'élection de Donald Trump

**38 Acheter un condo à l'étranger :
rêve ou cauchemar?**
Les vérifications essentielles pour
un investissement éclairé

40 CHRONIQUE BÂTIMENT
**Revêtement des piscines :
la peinture époxy reste
le meilleur choix**

*par Daniel Delorme,
président-directeur général,
Odyssée aquatique*

44 CHRONIQUE JURIDIQUE
**Unité louée et récupération
de la franchise d'assurance,
un parcours du combattant**
par Richard LeCoffre

**52 Ascenseurs et autres appareils
élevateurs soumis à de nouvelles
normes**
Un encadrement plus rigoureux

56 HOMMAGES
Raymond Ouimet (1934-2024) :
un pilier de la copropriété
au Québec
Pierre Gravel (1935-2025) :
bâtisseur et mentor
par Caroline Martel

58 PORTRAIT
M^e Richard M. LeBlanc
**prend la barre du chapitre
régional du RGCQ.**
Un leadership engagé pour l'avenir
de la copropriété en Outaouais
par Caroline Martel

**60 Le RGCQ présent au colloque
annuel du Barreau du Québec
sur le droit de la copropriété
divise**

Info RGCQ



62 CHRONIQUE INFO-GESTION
Vos questions, les réponses de
notre équipe de conseillers experts
par Richard Dubé

63 RGCQ - chapitre de Montréal
La copropriété, c'est aussi
une question de chiffres
par Aline Désormeaux, CPA auditrice

64 RGCQ - chapitre de Québec
Investir dans sa copropriété :
enfin le législateur comprend
l'importance d'agir
par Michel Paradis, Ad. E.

65 RGCQ - chapitre de l'Outaouais
La sécurité civile : vers une société
plus résiliente aux catastrophes
par Michel Mancini

**66 Bilan 2024 et Formations Condo,
une nouvelle ère commence!**



Transparence et responsabilisation

par **Yves Joli-Coeur, Ad. E.**,
président du RGCQ - Provincial

L'année 2025 devrait marquer un tournant majeur en copropriété divise québécoise, avec l'entrée en vigueur des dernières mesures issues du projet de loi n° 16.



Ces changements visent à améliorer la transparence lors des transactions immobilières et à assurer une gestion plus rigoureuse du bâti.

Avec la mise en place obligatoire du carnet d'entretien et de l'étude du fonds de prévoyance, un changement de mentalité s'amorce. L'ancienne perception voulant que des charges communes basses facilitent la vente d'une unité de copropriété est aujourd'hui dépassée. De plus en plus d'acheteurs seront désormais conscients que des charges peu élevées signifient souvent une sous-capitalisation du fonds de prévoyance et, par voie de conséquence, un risque accru de cotisations spéciales et d'immeubles mal entretenus. L'introduction du certificat d'état de la copropriété fera en sorte d'exposer les lacunes financières, les déficits de capitalisation et les déficits d'entretien, alors les acquéreurs en seront mieux informés.

Les immeubles dont les réserves financières sont insuffisantes risquent non seulement de voir leur valeur dépréciée, mais également d'être perçus comme des actifs à risque, tant par les acheteurs que par les institutions financières et les assureurs. Un immeuble sous-capitalisé, incapable d'assumer les travaux d'entretien et de réparation nécessaires, pourrait être déclassé par le marché immobilier, les unités y devenant plus difficiles à vendre et sujettes à des négociations à la baisse. Ainsi, plutôt que de considérer l'augmentation des charges communes – notamment les contributions aux fonds de prévoyance et d'au-

toassurance – comme un fardeau, il faut y voir un investissement nécessaire à la pérennité de l'immeuble et à la protection de sa valeur. Trop longtemps, la vie en copropriété a été gérée au Québec comme une « vie à l'hôtel », sans égard aux besoins de maintenance à long terme. Les conséquences néfastes de cette approche sont aujourd'hui visibles : des copropriétaires face à des cotisations spéciales exorbitantes dans de nombreuses copropriétés, faute d'une planification adéquate.

Cette tendance à exiger des fonds de prévoyance suffisamment garnis ne se limite pas au Québec d'ailleurs. En Floride par exemple, des réformes récentes imposent désormais aux copropriétés de constituer des réserves financières solides, à la suite de catastrophes ayant mis en lumière les failles de leur gestion. Cet enjeu est d'autant plus crucial avec les changements climatiques, qui accentuent l'usure des bâtiments et les risques de sinistres majeurs.

Dans cette édition du *Condoliation*, nous explorons ces profondes transformations et leurs impacts, tant au Québec qu'ailleurs. Nous abordons aussi le problème de l'attribution des espaces communs à usage restreint et les défis que contrent certains syndicats pour assurer adéquatement leurs administrateurs, plus quelques autres sujets d'intérêt. □

Bonne lecture!

Condoliation

Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec Provincial –
RGCQ Provincial

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

**Direction générale
par intérim**
Gabrielle Tournier

Coordination
Jade Serbah

Équipe éditoriale
M^e Michel Paradis
Gabrielle Tournier
Jade Serbah
Hélène Joli-Coeur
Richard LeCouffe, révision
juridique
Caroline Martel
Véronique Martel

Équipe de rédaction
Caroline Martel
Véronique Martel
Jade Serbah
Richard LeCouffe

**Révision linguistique
et révision des maquettes**
Frédérique LeBlanc

Publicité
Diane Ménard -
d.menard@rgcq.org

Production graphique
Bernard Lamy -
blamylamy@gmail.com
Sophie Bellemare

Impression et distribution
Imprimerie Solisco inc.
Scott (Québec)

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

 **RGCQ**
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC



AU SERVICE DE MONTRÉAL DEPUIS
PLUS DE 40 ANS



Votre expert en gestion de sinistres en copropriété

Un sinistre en copropriété ne se limite pas aux dommages matériels : il affecte les copropriétaires, le conseil d'administration et les finances du syndicat. Lorsqu'un sinistre majeur survient, comme un incendie ravageant plusieurs unités ou un dégât d'eau touchant plusieurs étages, il est souvent qualifié de « **perte importante** » en vertu des critères de la déclaration de copropriété. Dans ces situations, la gestion des indemnités d'assurance peut s'avérer complexe et expose les administrateurs à des **risques juridiques et financiers** considérables.

Newsam Construction, spécialiste des sinistres complexes en copropriété divise, intervient avec expertise pour gérer les **dommages majeurs causés par l'eau ou le feu**. Grâce à une équipe compétente, notre approche combine **compétences techniques**, gestion rigoureuse et respect du cadre législatif québécois, incluant les dispositions entourant le rôle du fiduciaire d'assurance en cas de perte importante.

En assurant un **suivi rigoureux**, nous veillons à la reconstruction conforme de l'immeuble tout en protégeant les intérêts des copropriétaires et des créanciers hypothécaires. Nous respectons les budgets et échéanciers pour redonner à votre immeuble sa **valeur initiale**, tout en rétablissant la **confiance et la sérénité** des résidents.

Newsam Construction : la référence pour une gestion professionnelle et transparente après un sinistre en copropriété.



Contactez Paul Schapira
paul@newsam.ca
ou au 514-969-8757

Newsam Construction
316, Avenue Victoria,
Westmount, (Québec)
H3Z 2M8

514 484.5020
www.newsam.ca





Dossier | Deuxième partie

**Projet de règlement
sur la copropriété
découlant de
la Loi n°**

16

SOUS-CAPITALISATION DES FONDS DE PRÉVOYANCE ET ATTESTATION DE L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ :

DES RÉPERCUSSIONS ATTENDUES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

par **Véronique Martel**

L'époque où les syndicats de copropriétaires attiraient les acheteurs en se targuant d'avoir des frais de condo bas ou stagnants est révolue. Parmi les dispositions du règlement découlant du projet de loi n° 16, l'obligation du syndicat de fournir aux acheteurs potentiels une attestation sur l'état de la copropriété renverse la donne. Cette réforme, bien que nécessaire, bousculera le marché immobilier de la copropriété.

Le milieu de la copropriété québécoise est aux prises avec un problème qu'il ne peut plus ignorer : la sous-capitalisation des fonds de prévoyance – soit l'insuffisance des réserves financières par rapport aux besoins futurs. Ce phénomène, longtemps négligé, est désormais mis en lumière par le projet de loi n° 16, qui impose aux syndicats de se doter d'une étude de fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien sur un horizon de 25 ans. Les informations essentielles de ces documents (et d'autres) se retrouveront dans l'*attestation de l'état de la copropriété*, que les syndicats auront l'obligation de remettre dans les 15 jours au copropriétaire désirant vendre son unité et qui en fera la demande.

Selon les plus récentes données de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), c'est un ménage sur neuf qui habite en copropriété au Québec, avec un sommet d'un ménage sur cinq à Montréal. Avant la pandémie, une étude de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) révélait qu'un condo sur deux a été construit avant les années 2000, et que plus de 30 % de ces habitations nécessitent des rénovations majeures. En outre, l'âge moyen des immeubles en copropriété au Québec (environ 30 ans) explique que plusieurs composants essentiels, tels que les toitures, les fenêtres ou les balcons, se trouvent ou arrivent en fin de vie utile, nécessitant des travaux coûteux. Le RGCQ, quant à lui, rappelle que la sous-capitalisation des fonds de prévoyance touche près de 40 % des copropriétés québécoises. Des données troublantes qui affectent des centaines de milliers de copropriétaires québécois.



Yves Joli-Coeur
Avocat émérite,
président du RGCQ

PLANIFICATION ET... TRANSPARENCE OBLIGÉES!

« L'absence de planification et de fonds suffisants a souvent conduit à des situations dramatiques, où des copropriétaires se retrouvent à devoir assumer des cotisations spéciales imprévues de plusieurs dizaines de milliers de dollars. En s'attaquant aux lacunes structurelles de la gestion des syndicats de copropriété, ces changements législatifs marquent un tournant majeur pour assurer la durabilité et la valeur des immeubles en copropriété au Québec. L'entrée en vigueur de ce règlement marque une avancée essentielle pour assurer la pérennité des immeubles et la protection des copropriétaires », explique M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite et président du RGCQ.

DES BAISSSES DE PRIX INÉVITABLES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Ces désastres financiers, Christiane St-Jean les rencontre déjà. Franchisée copropriétaire d'agences immobilières dans les régions de la Mauricie et de la Capitale-Nationale, en plus d'être agente de



Christiane St-Jean
Franchisée copropriétaire d'agences
immobilières, agente de conformité

conformité depuis près de 40 ans, elle se distingue grâce à sa longue feuille de route dans les domaines de l'immobilier et de la copropriété. M^{me} St-Jean a participé à de nombreux comités de l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) visant à faire évoluer les pratiques professionnelles et a contribué à la rédaction de documents clés comme la *Déclaration du vendeur sur l'immeuble* (DV et DVD) et la *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP) – qui ont provoqué tout un tollé lors de leur adoption par l'OACIQ. Ayant trouvé un partenaire essentiel en le RGCQ, elle s'y est engagée comme administratrice du chapitre de Québec en 2021.

« À court terme, le premier choc sur le marché va venir des copropriétaires qui ne seront pas capables d'assumer les hausses des charges communes nécessaires à la mise à niveau de leur fonds de prévoyance. Des clients sont frappés par cette catastrophe; ils se retrouvent en reprise de créance et forcés de vendre. Le plus important investissement de leur vie tourne au cauchemar. Les autres copropriétaires et la santé financière globale du syndicat souffrent aussi des carences de contribution au fonds », confie-t-elle.

Préoccupée, elle estime que les copropriétés en autogestion ainsi que les petites et moyennes copropriétés sont particulièrement à risque, car typiquement moins bien structurées. « Mais personne n'est à l'abri de ça si le fonds de prévoyance est sous-capitalisé. Trop de copropriétaires vivent encore en condo comme s'ils étaient à l'hôtel. Ce n'est pas pour rien que le RGCQ insiste depuis toujours pour que les syndicats n'attendent pas d'être forcés de mettre de l'argent de côté pour le faire, même si ça n'avait pas l'air vendeur », rappelle-t-elle.

« Jusqu'à présent, ces informations étaient rarement mises en avant, voire volontairement dissimulées, lorsqu'elles pouvaient représenter un frein à la vente d'une unité. Or, la mise en conformité avec la loi n° 16 forcera les copropriétés à révéler leur état financier, ce qui influencera directement les décisions des acheteurs et des courtiers immobiliers », alerte M^e Yves Joli-Coeur, avocat spécialisé en droit immobilier et président du RGCQ.

Dans la vente d'une copropriété sous-capitalisée, les autres professionnels de l'immobilier devraient jouer un rôle important. Leurs manques d'information et de formation sont toutefois criants et expliquent le décalage actuel, comme en témoigne M^{me} St-Jean : « Présentement, au Québec, les acheteurs potentiels peuvent demander une DRCOP ou la

Les syndicats seront dorénavant forcés de s'outiller adéquatement pour mener à bien leur mission. Ceux qui ne l'ont pas déjà fait doivent dès à présent adopter une approche proactive. Réaliser rapidement une étude de fonds de prévoyance pourrait permettre une transition plus fluide, limiter les augmentations brusques des charges et éviter des désastres financiers.

future attestation de l'état de la copropriété, mais cette information n'est pas requise pour réaliser la transaction; les courtiers, les évaluateurs, les notaires et les prêteurs hypothécaires ne sont pas tenus de l'exiger. À mon avis, cette omission du gouvernement avec le projet de loi n° 16 nuit gravement à l'atteinte des objectifs qu'elle vise. »

« Normalement, les copropriétés dont le fonds de prévoyance est déficient devraient *déjà* se vendre moins cher, en raison de l'incertitude pour les acheteurs potentiels. Sauf que le marché actuel n'a rien de *normal*, en raison de la pénurie de logements et des taux d'intérêt très bas, entre autres. Depuis 2018, les condos se vendent à des prix fous en quelques jours au terme de guerres de surenchère », explique M^{me} St-Jean.

Les 40 ans d'expérience de Christiane St-Jean la portent à croire que la fracture dans le marché va être déclenchée par les prêteurs hypothécaires et les institutions financières : « Lorsqu'ils vont comprendre que les copropriétés dont le fonds de prévoyance est sous-capitalisé représentent un risque accru par rapport à celles dont il est bien garni et géré, ils pourraient tout simplement refuser de prêter. C'est très inquiétant ».

LE CALME APRÈS LA TEMPÊTE

La sous-capitalisation des fonds de prévoyance constitue un défi de taille pour le marché immobilier québécois. La nécessaire transition vers une gestion plus rigoureuse et transparente sera parsemée d'embûches et exigera des ajustements financiers considérables de la part des copropriétaires pour garantir un entretien adéquat des immeubles. Si ce n'est pas déjà fait, il est impératif que les syndicats de copropriétaires s'attellent à la tâche et commencent rapidement les démarches pour se conformer aux nouvelles exigences.

À long terme cependant, le marché de la copropriété en sortira renforcé, en offrant aux copropriétaires, actuels et futurs, une plus grande sécurité financière et une meilleure qualité de vie. ■

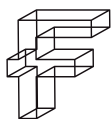
[F I S E T l é g a l]

cabinet d'avocats et de notaires



Cabinet d'avocats et de notaires en droit immobilier à Montréal

- Droit de la copropriété
- Droit notarial
- Droit de la construction
- Litige civil et commercial
- Arbitrage et médiation
- Vices cachés
- Baux commerciaux



1175 Avenue Bernard O, Bureau 301
Outremont (QC) H2V 1V5
fisetlegal.com

T. 514 277-1175
Fax. 514 277-1172
info@fisetlegal.com



Recyclage et gestion des matières résiduelles en copropriété au Québec

UN VENT DE CHANGEMENT EN 2025

La gestion des matières résiduelles en copropriété au Québec, notamment le recyclage et le compostage, a connu une évolution notable en 2025.

par **Caroline Martel**

Les copropriétés, au cœur des enjeux environnementaux, sont désormais confrontées à une réglementation plus stricte et à des attentes accrues en matière de durabilité. Le compostage des matières organiques, la modernisation du recyclage et la mise en place de la responsabilité élargie des producteurs (REP) transforment les pratiques en copropriété. Dans ce contexte, plusieurs défis émergent, mais aussi des opportunités pour les gestionnaires et les résidents d'adopter une approche plus durable et responsable.



Assurance Condo

Un programme d'assurance de copropriété exclusif

Nouveau programme disponible pour les syndicats de copropriété de 25 unités et moins

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** propose un programme d'assurance spécialement conçu pour répondre aux besoins des syndicats de copropriétés, offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

Adhérez à ce programme et profitez gratuitement de nombreux services exclusifs :

- ✓ Prix avantageux;
- ✓ Courtiers spécialisés en assurance de la copropriété;
- ✓ Remboursement des frais du gestionnaire lors des sinistres couverts;
- ✓ Service d'accompagnement par un expert en sinistre pour vos réclamations et sinistres sous franchise, incluant un suivi personnalisé de vos droits et obligations, une assistance dans vos démarches auprès des assureurs, et un suivi de l'évolution du règlement afin de réduire les délais;
- ✓ Optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- ✓ Participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires.

On vous assiste au-dessus et en-dessous de votre franchise dans les règlements des sinistres.

Pour plus d'information, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. (514) 904-4434

pbeauvais@bflcanada.ca



**ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION THERMOGRAPHIQUE
GÉNIE CONSEIL EN BÂTIMENT**

Ingénieurs conseils experts en bâtiment
pour des résultats exceptionnels dans
la gestion de vos actifs immobiliers.

**PROFITEZ
D'UN RABAIS
de 5 % à 10 %**
sur nos services
d'étude de fond de prévoyance
et carnet d'entretien
ou inspection thermographique
en mentionnant le RGCQ.

514 607-0000
contact@planibatimat.ca
www.planibatimat.ca

HDG
associés inc.

gda
Services
immobiliers
intégrés

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

418 650-1459
info@gdaec.ca
www.gdaec.ca

Vivre en copropriété

**COLLECTE DU RECYCLAGE ET GESTION
DES MATIÈRES RÉSIDUELLES EN 2025**

1 MODERNISATION DE LA COLLECTE ET NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS SIMPLIFICATION DU RECYCLAGE ET UNIFORMISATION DES PRATIQUES

Depuis le début de l'année 2025, le Québec a harmonisé la collecte des matières recyclables, rendant le processus plus simple et plus efficace. La nouvelle liste provinciale des matériaux recyclables englobe tous les contenants, emballages et imprimés en papier, carton, métal, verre et plastique. Cette simplification facilite le tri des déchets et encourage la participation des citoyens, bien que certaines exceptions persistent, comme les bouteilles de propane et le polystyrène, qui doivent être déposées aux écocentres.

LA RESPONSABILITÉ ÉLARGIE DES PRODUCTEURS (REP)

La REP impose aux entreprises productrices de financer et de gérer le recyclage des emballages qu'elles génèrent. Cette mesure vise à améliorer la qualité du recyclage en responsabilisant les industriels dans la conception de produits facilement recyclables. Les producteurs doivent respecter des normes strictes pour réduire l'impact environnemental de leurs emballages, et des sanctions financières sont prévues en cas de non-respect.

ADAPTATION DES COPROPRIÉTÉS AUX NOUVELLES NORMES

Les copropriétés doivent s'adapter à ces nouvelles règles. Elles sont désormais tenues de fournir des espaces de collecte adaptés pour les déchets recyclables et organiques. Les bacs de tri doivent être correctement identifiés et accessibles pour faciliter le tri sélectif, tout en respectant les impératifs de sécurité et d'hygiène. L'intégration des technologies telles que les bacs intelligents, qui permettent de suivre les volumes de déchets, devient un atout pour les gestionnaires afin d'optimiser la collecte.

2 LES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LA GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES MONTRÉAL À L'AVANT-GARDE DU RECYCLAGE ET DU COMPOSTAGE EN COPROPRIÉTÉ

La Ville de Montréal joue un rôle crucial dans l'organisation et le financement de la collecte des matières recyclables et organiques dans les multilogements. Son Plan de gestion des matières résiduelles est un outil essentiel pour atteindre ses objectifs de revalorisation.



UN DUO DOTÉ D'UNE FIABILITÉ INCOMPARABLE

Développés pour les copropriétés, NOWA 4S et le service PRÉSENCE permettent une gestion de comptes multicouche. Une gestion globale du bâtiment est accordée aux syndicats, tandis que les propriétaires ont un accès limité à leur système.

Détection de l'eau ultrarapide

Connexion hybride wifi et cellulaire LTE

Application mobile et web simple

Synchronisation en temps réel

Cybersécuritaire

Soutien d'urgence 24/7

À PARTIR DE
25\$
/MOIS/PROPRIÉTÉ

**CONTACTEZ NOS EXPERTS
POUR PLUS D'INFORMATION
SUR CE DUO ET SUR
FINANCEMENT NOWA.**

1-877-287-7777 | nowa4s.com



CERTIFIÉ
PREVCAN

Pour qu'il soit reconnu par la majorité des assureurs,
choisissez un produit certifié PREVCAN.

NOWA
PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Beneva le choix n° 1 pour assurer votre immeuble en copropriété

- Couverture sans limites incluse en cas de refoulement des égouts
- Un prix compétitif
- Aucune règle proportionnelle en cas de réclamation
- Assurance protection juridique des entreprises disponible à peu de frais
- Possibilité de toujours faire affaire avec le même agent spécialisé en assurance syndicats de copropriété
- Conseils personnalisés et accompagnement pour la sélection des couvertures d'assurance de votre immeuble en copropriété

Appelez-moi!

Yvan Montplaisir

Agent en assurance de dommages

Assurance France Sauvé inc.*

Agence en assurance de dommages

514 916-3148 | 1 888 916-3148

assurancefrancesauve.com

Les assurances de dommages sont souscrites par Société d'assurance Beneva inc. et distribuées par Beneva inc., agence en assurances de dommages et ses partenaires autorisés. En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

* Partenaire autorisé de Beneva inc., agence en assurance de dommages | © 2023 Beneva. Tous droits réservés MD Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.



Partenaire
autorisé

beneva

Vivre en copropriété

**COLLECTE DU RECYCLAGE ET GESTION DES MATIÈRES
RÉSIDUELLES EN 2025**

En 2025, la Ville a mis en place des initiatives phares, telles que la collecte sélective modernisée et la collecte des résidus alimentaires dans les immeubles résidentiels de neuf unités ou plus. Cette initiative vise à détourner les matières organiques des sites d'enfouissement, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et produisant un compost de qualité. Elle accompagne les copropriétés par des subventions et des outils numériques pour aider les résidents à mieux comprendre les règles de tri.

LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES : RESPONSABILITÉ ET GESTION QUOTIDIENNE

Les syndicats de copropriétaires ont pour mission de veiller au respect des consignes municipales, en informant les copropriétaires sur les pratiques de tri et en veillant à la mise en place de bacs de tri dans les espaces communs. Ils doivent également organiser des comités de gestion des déchets, suivre les pratiques de tri et appliquer des mesures coercitives si nécessaire. La mise en place de réunions de sensibilisation et de campagnes d'information interne devient une priorité.

LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS : SUPERVISION ET OPTIMISATION

Les gestionnaires immobiliers sont chargés de la mise en œuvre des règles de gestion des déchets. Ils supervisent la collecte et l'entretien des bacs, assurent le suivi avec les prestataires de services de collecte et réalisent des audits périodiques pour garantir l'efficacité du système de tri. De plus, les gestionnaires peuvent mettre en place des programmes de formation pour les résidents afin de maximiser la qualité du recyclage et du compostage.

LES COPROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES : ACTEURS DE LA TRANSITION

Les copropriétaires et les locataires ont un rôle essentiel à jouer dans la réussite de ces initiatives. Leur implication est cruciale pour que les consignes soient respectées, et ils doivent adopter des pratiques de consommation responsables. Cela inclut la réduction des emballages superflus et le choix de produits recyclables. La sensibilisation continue et la participation aux programmes de compostage ou de recyclage sont les clés de la réussite du système.

3 COMPOSTAGE : UNE SOLUTION DURABLE POUR LA GESTION DES MATIÈRES ORGANIQUES MISE EN PLACE DU COMPOSTAGE EN COPROPRIÉTÉ

Le compostage, une méthode efficace pour traiter les matières organiques, prend une place de plus en plus importante dans les copropriétés. En 2025, la Ville de Montréal impose la collecte des matières compostables pour les immeubles de neuf unités ou plus. Ce programme, qui remplace partiellement la collecte des matières résiduelles, permet de valoriser les restes alimentaires, les épluchures et autres déchets organiques en compost, qui peuvent être utilisés pour enrichir les sols, en particulier dans les zones urbaines.

DÉFIS LOGISTIQUES ET ÉDUCATIFS DU COMPOSTAGE

Mettre en place un système de compostage dans une copropriété nécessite de surmonter plusieurs obstacles. L'un des défis majeurs réside dans la gestion de l'espace. Les copropriétés doivent aménager des zones réservées aux bacs de compostage et s'assurer qu'elles sont accessibles à tous les résidents, tout en respectant

PROTÉGEZ VOTRE IMMEUBLE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU

UNE SOLUTION COMPLÈTE UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Nous transigeons autant avec les gestionnaires que les Syndicats de copropriétés
- Une protection pensée pour l'administrateur et le copropriétaire
- Tous les produits reconnus par les assureurs sous le même toit
- Système ultraperformant
- Un suivi personnalisé dans le processus d'installation et de mise en service

FINANCEMENT TOTAL OU PARTIEL DISPONIBLE SOUS FORME DE CRÉDIT BAIL

Meilleurs taux sur le marché permettant une protection immédiate et ses avantages sans vider les coffres de l'organisation

- + DE 25 000 CLIENTS PARTOUT AU QUÉBEC
- + DE 600 BUREAUX DE COURTAGE QUI NOUS RÉFÈRENT À TRAVERS LE QUÉBEC !



UNE ENTREPRISE FAMILIALE
100% QUÉBÉCOISE FONDÉE
EN 2002

Membre accrédité
PREVCAN



RBQ
N° 5670-1964-01



450 657-7911
Sans frais : 1 866 522-7911
info@groupevigilance.com
www.legroupevigilance.com

Vivre en copropriété

COLLECTE DU RECYCLAGE ET GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES EN 2025

les normes d'hygiène et de sécurité. Par ailleurs, la sensibilisation des résidents à la bonne gestion des matières compostables est essentielle pour éviter les erreurs de tri et assurer l'efficacité du processus de compostage. Il est crucial d'informer les copropriétaires sur ce qui peut être composté et sur la manière de gérer les déchets organiques de façon responsable.

LES BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCONOMIQUES

Le compostage contribue à réduire considérablement la quantité de déchets envoyés en décharge, limitant ainsi la production de gaz à effet de serre. Le compost produit peut ensuite être utilisé pour améliorer les jardins communautaires ou les espaces verts, contribuant ainsi à la biodiversité locale et à l'embellissement des espaces urbains. Sur le plan économique, la réduction des volumes de déchets permet de diminuer les coûts de gestion des déchets pour les copropriétés et les municipalités.

PRÉVENTION DES PROBLÈMES DE VERMINE ET D'ODEURS

Les copropriétés doivent mettre en place des mesures pour éviter les problèmes de vermine et d'odeurs. L'utilisation de sacs compostables, le nettoyage régulier des bacs et l'aménagement de zones réservées aux bacs de compostage contribueront à réduire ces nuisances. Les gestionnaires immobiliers peuvent également mettre en place des solutions technologiques pour suivre la qualité de la collecte et des résidus organiques.

4 RECOMMANDATIONS POUR UNE GESTION EFFICACE DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

COLLABORATION AVEC LES MUNICIPALITÉS

• ET SUBVENTIONS :

Il est essentiel pour les syndicats de copropriétaires de collaborer avec leur municipalité pour profiter des subventions et des programmes d'accompagnement. Ces aides financières peuvent faciliter l'implantation du tri sélectif et du compostage, ainsi que l'achat de bacs adaptés.

AMÉLIORATION DES INFRASTRUCTURES DE COLLECTE :

- L'aménagement d'espaces de collecte bien identifiés et adaptés est fondamental pour faciliter le respect des consignes de tri. Les copropriétés doivent veiller à la mise en place de bacs accessibles et bien entretenus. L'utilisation de technologies comme les bacs intelligents peut aider à optimiser la collecte et à suivre les performances du système de gestion des déchets.

SENSIBILISATION CONTINUE ET INCITATIONS :

- La sensibilisation des et locataires doit être un processus continu. Des campagnes de communication régulières, des formations et des outils numériques peuvent aider à maintenir un haut niveau de participation. Les copropriétés exemplaires pourraient bénéficier d'incitations, telles que des réductions de frais, pour encourager une gestion plus responsable des déchets

En 2025, la gestion des matières résiduelles en copropriété au Québec a franchi une étape importante grâce à l'implantation du compostage et à la simplification du recyclage. Si ces changements présentent des défis logistiques et comportementaux, ils offrent également une occasion unique pour les copropriétés de participer activement à la transition vers une économie circulaire et durable. La collaboration entre les résidents, les syndicats, les gestionnaires et les municipalités sera essentielle pour réussir cette transformation. 

On change le monde un syndicat à la fois

Condo Stratégis inc.

514. 508-6987

samuel.grondin@condostrategis.ca

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

Rapports explicatifs envoyés aux administrateurs lors des déplacements de nos gestionnaires

Communications constantes avec les copropriétaires et les administrateurs

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

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

www.condostrategis.ca


Stratégis



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

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



Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis

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



REEMPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES



FABRICATION ET
INSTALLATION DE
MOUSTIQUAIRES



DOUCHE



COUPE-FROID ET
MÉCANISMES



INSTALLATION
ET REMPLACEMENT
DE MIROIRS



CLOISON VITRÉE



CALFEUTRAGE



INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE



RÉPARATION DE
SOLARIUM



INSERTION DE PORTES
ET VITRAUX



INSTALLATION ET
RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE



INSTALLATION
ET RÉPARATION
DE MURS-RIDEAUX



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

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

Partenariat

Le RGCQ, c'est la référence en matière de défense et de promotion des droits des copropriétaires. Il s'associe avec la référence en matière d'information juridique au sujet de la copropriété, *Condolegal.com*, pour offrir aux lecteurs et lectrices de *Condoliaison* des contenus choisis avec soin afin de simplifier le quotidien des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

Soyez au-dessus de la mêlée!

Questions et réponses juridiques pour éviter les conflits

En partenariat avec  **condolegal.com**



PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Condensé des règles d'attribution

par **Yves Joli-Coeur, Ad. E.**

En copropriété divise, les parties communes comprennent l'ensemble des « parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun », comme le mentionne le premier alinéa de l'article 1043 C.c.Q. Le second alinéa de l'article ajoute toutefois que « certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul ».

C'est le cas notamment des balcons et fenêtres qui, puisque physiquement rattachés à une partie privative en particulier, ne peuvent servir qu'au copropriétaire de cette unité. Il existe plusieurs autres éléments dans un immeuble qui peuvent être désignés « parties communes à usage restreint » par le promoteur, celui-ci étant libre d'aménager les conditions d'usage et de jouissance des parties communes et de conférer des droits d'usage exclusif à certains copropriétaires (terrasse réservée aux copropriétaires de penthouse) ou à chacun individuellement (cases de rangement et espaces de stationnement au sous-sol).

Un droit d'usage exclusif ne constitue pas un droit de propriété et les contours de tels aménagements doivent être fixés dans l'acte constitutif de copropriété, première partie de la déclaration. Or, puisqu'il existe plusieurs façons d'attribuer le droit d'usage exclusif d'une partie commune, il faut dans chaque cas se référer à celle-ci afin de vérifier quelle méthode a été utilisée et avec quelles restrictions, le cas échéant.

UN DROIT ACCESSOIRE À LA FRACTION

Le droit de jouissance dans une partie commune à usage restreint prend souvent la forme d'un droit accessoire à la fraction. La déclaration de copropriété mentionnera alors que la partie privative comprend, à titre accessoire, l'usage exclusif de telle et telle partie commune. Dans ce cas, comme le prévoit l'article 1047 C.c.Q., la fraction constitue une entité distincte comprenant, outre la partie privative, la quote-part des parties communes afférentes à la fraction, ainsi que le droit d'usage des dites parties communes à usage restreint.

Toutefois, le droit d'usage exclusif d'un espace de stationnement précis ou d'une case de rangement particulière au sous-sol, par exemple, n'est pas nécessairement énoncé en toutes lettres dans la déclaration de copropriété. Celle-ci mentionnera souvent que le droit accessoire porte sur un espace de stationnement et une case de rangement, sans les octroyer directement. On laisse alors au promoteur l'occasion de procéder à la première attribution d'un espace donné, pour chaque copropriétaire. Par la suite, les échanges d'emplacements entre copropriétaires sont possibles, sans devoir modifier la déclaration de copropriété. En contrepartie, cela requiert une tenue stricte des registres par le syndicat.

Si, au contraire, l'espace de stationnement ou la case de rangement sont précisément identifiés à la déclaration de copropriété, pour les détacher subséquemment de la fraction, il faudra nécessairement modifier la déclaration de copropriété.

Par ailleurs, lorsqu'il existe des espaces de stationnement excédentaires non rattachés à la partie privative pour composer la fraction, ceux-ci seront généralement conférés aux copropriétaires personnellement.

UN DROIT D'USAGE CONFÉRÉ PERSONNELLEMENT

Un droit de jouissance exclusif peut être accordé sans qu'il existe un lien avec la fraction. On se trouve alors en présence d'un droit d'usage con-

féré personnellement à un copropriétaire, en sa qualité d'individu. Cela se produit notamment lorsque les espaces de stationnement ou les cases de rangement sont en nombre insuffisant par rapport au nombre de parties privatives ou sont en quantité excédentaire. La déclaration de copropriété mentionnera alors que les espaces de stationnement sont réservés à l'usage et à la jouissance exclusive des copropriétaires à qui ils seront attribués ultérieurement, que ce soit par le promoteur ou par le conseil d'administration du syndicat.

ATTRIBUTION PAR LE PROMOTEUR OU LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Peu importe la méthode utilisée pour créer un droit d'usage exclusif lorsqu'une partie commune à usage restreint n'est pas physiquement reliée à la partie privative, comme le sont nécessairement les balcons, fenêtres et portes d'entrée donnant accès à l'unité privative, il faut compléter la création d'une partie commune à usage restreint par une attribution.

Au moment de la création de la copropriété, le promoteur possède tous les droits de propriété dans l'immeuble. Par la publication de la déclaration de copropriété, en plus de créer la copropriété et le syndicat, il procède à l'aménagement de ses droits dans l'immeuble. Il crée donc un certain nombre de parties privatives, ainsi que des parties communes, dont quelques-unes prévues pour être à usage restreint, mais il est encore le titulaire et détenteur de tous les droits d'usage et de jouissance dans l'immeuble. C'est en vendant les fractions dans l'immeuble à différents copropriétaires que le promoteur cède peu à peu ces droits qu'il détient. L'élection du nouveau conseil d'administration, lors de l'assemblée de transition, n'enlève pas pour autant au promoteur le droit d'attribuer le droit de jouissance exclusif des espaces de stationnement, lorsqu'il s'agit d'un droit accessoire à la fraction, tant qu'il reste des parties privatives invendues. Cependant, la déclaration de copropriété pourrait prévoir que lorsqu'il s'agit d'espaces de stationnement excédentaires, le pouvoir de les attribuer appartient dès lors au conseil d'administration et non plus au promoteur.

Ainsi donc, les cases de rangement situées au sous-sol ou les espaces de stationnement (au sous-sol ou à l'extérieur) doivent être attribués à chacun des copropriétaires qui y a droit. Cela peut se faire à même la déclaration de copropriété ou par un acte postérieur, en suivant les prescriptions de la déclaration de copropriété.

Bref, il faut toujours se référer à la déclaration de copropriété afin de savoir quelle méthode a été utilisée, et ce, dans chaque cas. On peut en effet retrouver, dans une même déclaration de copropriété, des droits d'usage accessoires à la fraction pour certaines parties communes à usage restreint et des droits d'usage conférés personnellement à un copropriétaire pour d'autres parties communes à usage restreint. ▢



La course à
la carboneutralité



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

L'APPROCHE LÉGISLATIVE DE LA FRANCE
DOIT-ELLE GUIDER LE QUÉBEC?

par **Véronique Martel**

Face à la crise climatique, les États partout dans le monde adoptent des stratégies différentes pour accélérer leur transition énergétique. Tous les secteurs d'activité sont mis à contribution, y compris le secteur de l'habitation collective dont la copropriété fait partie. La France semble avoir une longueur d'avance sur le Québec en matière de législation et de réglementation favorisant cette transition. Qu'en est-il vraiment?

LA VISION AMBITIEUSE DE L'UNION EUROPÉENNE

Le contexte politique européen diffère largement de ceux du Québec et du Canada. La structure institutionnelle de l'Union européenne (UE) est fondée sur le principe de la coopération et de la communauté entre des États indépendants qui *ont choisi* d'octroyer certains pouvoirs décisionnels et juridiques à des institutions dites supranationales pour établir conjointement des normes que tous seront tenus de respecter.

Des avocats qui font la différence avec une expertise confirmée

Encore un entêtement coûteux pour une copropriétaire

La Cour supérieure du Québec a rendu un jugement important le 12 mars 2025, dans une affaire où le Syndicat des copropriétaires cherchait à obtenir, en plus de dommages-intérêts, une ordonnance de mise en vente sous contrôle de justice de la fraction d'une copropriétaire récalcitrante. L'article 1080 du *Code civil du Québec* permet au syndicat ou à un copropriétaire de demander au tribunal d'enjoindre un copropriétaire à respecter la déclaration de copropriété. En cas de non-respect, le tribunal peut ensuite ordonner la mise en vente forcée de son unité.



L'affaire a été plaidée avec succès par M^e Philippe Gagnon-Marin, avocat chez LJT Avocats. Sa pratique se concentre principalement en droit immobilier et de la copropriété divise, représentant régulièrement des syndicats de copropriété, des gestionnaires d'immeubles ainsi que des copropriétaires.

Mise en situation

En 2019, une injonction permanente avait été prononcée à la demande du syndicat, obligeant la copropriétaire à :

- Permettre l'accès à son unité pour l'inspection des composantes du système d'alarme incendie;
- Effectuer les réparations requises, et de respecter la déclaration de copropriété.

Outre son refus d'obtempérer à l'injonction, la copropriétaire a également enfreint plusieurs autres dispositions de la déclaration de copropriété, notamment son refus de remettre un double des clés à l'administration et le non-paiement de sa quote-part des charges communes pendant une certaine période.

Face à ces infractions répétées, le syndicat a intenté un recours en novembre 2021, demandant une ordonnance de mise en vente sous contrôle de justice de la fraction concernée et des dommages.

La décision du tribunal

Dans cette affaire, l'accumulation des refus et des comportements fautifs de la copropriétaire justifiait pleinement une injonction supplémentaire. La preuve démontrait qu'à quatre reprises après 2019, elle avait refusé de permettre l'inspection complète de son unité, mettant ainsi en danger la sécurité de l'immeuble.

En conséquence, le tribunal a :

- Prononcé une injonction permanente enjoignant la copropriétaire à respecter strictement les règlements de la copropriété;
- Refusé d'ordonner immédiatement la mise en vente forcée de son unité, lui accordant une ultime chance de se conformer aux règlements.

Toutefois, des sanctions financières significatives ont été imposées :

- 59 824,37 \$ en remboursement des honoraires d'avocat engagés par le syndicat;
- 20 000,00 \$ pour couvrir une partie des frais additionnels du gestionnaire, qui a dû consacrer un temps excessif à gérer les infractions de la copropriétaire;
- 18 720,62 \$ en règlement des charges communes impayées ainsi que des intérêts y afférents.

Le montant total en capital, intérêts et frais s'élève ainsi à environ 121 675 \$.

Le juge a par ailleurs souligné la responsabilité entière de la copropriétaire dans cette situation, déclarant : « Comme le veut l'adage, elle a été l'artisane de son propre malheur. » La décision a été portée en appel.

Conclusion

Une déclaration de copropriété comportant des clauses pénales permettant de percevoir des pénalités et le recouvrement des honoraires extrajudiciaires des procureurs du syndicat avec le support d'un professionnel aguerri, permettent le respect de la déclaration de copropriété en plus de faire comprendre aux copropriétaires récalcitrants qu'ils ont intérêt à respecter leurs obligations.

Cette décision est l'une de plusieurs importantes obtenues au cours des dernières années par les professionnels chez LJT Avocats, notamment en matière d'imposition de pénalités suivant le défaut par un copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété :

1. Au mois de février 2023, une copropriétaire dans le quartier Griffintown a été condamnée par la Cour supérieure à payer plus de 85 000 \$ en pénalités et en honoraires extrajudiciaires pour avoir loué illégalement son appartement à court terme, entre 2016 et 2019.
2. Quelques mois plus tard, en octobre 2023, un copropriétaire qui fumait du cannabis dans son unité résidentielle, en contravention au règlement de l'immeuble, s'est vu ordonner par la Cour Supérieure de payer un peu plus de 100 000 \$ en pénalités et en remboursement d'honoraires payés par le syndicat.



La course à la carboneutralité

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Dans la foulée de l'adoption mondiale du Protocole de Kyoto (1997) reconnaissant l'urgence climatique, l'UE adopte la *Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments* (ou DPE). Celle-ci demande aux États membres de mettre en place une méthode de calcul évaluant la performance énergétique des logements et de communiquer ce certificat aux futurs occupants, qu'ils soient acheteurs ou locataires.

Établie à Lyon, Christelle Gattaz est enseignante en droit et en gestion de la copropriété en France, notamment à l'antenne locale du Groupe ESPI (École supérieure des professions immobilières), une grande école française de renommée internationale; le Groupe ESPI a d'ailleurs récemment ouvert un campus à Montréal en collaboration avec le RGCQ. *Condoliation* s'est entretenu avec cette doctorante en droit de la copropriété, formatrice et chef d'entreprise dont le parcours en enseignement supérieur est enrichi de ses 15 années en agence immobilière dans l'Hexagone.

« Pour faire face à la demande de la DPEB, l'État français a utilisé la réglementation thermique (RT) afin de créer une méthode de calcul nommée 3CL : Calcul de Consommations Conventionnelles des Logements. Cette méthode additionne la consommation de chauffage, d'eau chaude, de climatisation, de ventilation et d'éclairage d'un bâtiment puis la divise par la surface du logement. Le résultat est une étiquette énergétique. Adoptée en 2006, elle est généralisée à tous les bâtiments en 2021 », explique M^{me} Gattaz, dont la thèse de doctorat porte en partie sur ce sujet.

Cette obligation est mise en œuvre de manière progressive, à commencer par les immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, puis les copropriétés de 50 à 200 unités. À partir du 1^{er} janvier 2026, le DPE collectif deviendra également obligatoire pour les copropriétés de moins de 50 unités.

Ce diagnostic permet de classer les logements de A (extrêmement performants) à G (extrêmement peu performants) et sert à établir un calendrier de travaux prioritaires. À l'échelle européenne, la cote D doit être la cote minimale en 2035. Cela touche 40 millions de logements, soit 50 % du parc immobilier européen. En France, 15 % du parc immobilier a encore la cote F ou G et l'expression « passoire énergétique » est utilisée dans les textes de loi pour parler de ces habitations extrêmement énergivores.

LA FRANCE MET LES BOUCHÉES DOUBLES

C'est entre autres pour cette raison que la *Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021*, appelée loi « Climat et résilience », impose des obligations et des contraintes sans précédent à toutes les parties prenantes de la société et dans tous les secteurs d'activité. En habitation, pour forcer les propriétaires à réaliser les travaux requis à l'amélioration de leur cote, le législateur français a prévu une série de sanctions qui limitent leur droit à disposer de leur bien.

« Le gouvernement a voulu toucher les bailleurs [NDLR : propriétaires locataires] directement dans leur portefeuille en interdisant les augmentations de loyer, puis carrément la location des passoires énergétiques. Mises en œuvre par palier, ces interdictions n'en demeurent pas moins une approche agressive pour forcer la rénovation dans une perspective d'efficacité énergétique. L'affichage du DPE dans les annonces immobilières est obligatoire, pour la location comme pour la vente, et elle est réalisée aux frais du propriétaire », précise Christelle Gattaz.

LES MESURES ADOSSÉES AU DPE POUR LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1^{er} avril 2023);
- geler l'augmentation de leurs loyers (à partir du 25 août 2022);
- interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décents :
 - les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1^{er} janvier 2023;
 - les logements classés G à compter de 2025;
 - les logements classés F à compter de 2028;
 - les logements classés E à compter de 2034.

Il est important de noter que le bénéfice de certaines aides financières à la rénovation est adossé à la classe du DPE : sortie de l'état de passoire énergétique, atteinte des classes A ou B, etc.

Source : Le ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation et le ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche (<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe>)

Vous vous demandez par où commencer pour l'installation de bornes de recharge dans votre copropriété?

Ne cherchez plus! Avec le service **clés en main** de Murbly, nos experts vous accompagne du début à la fin de votre projet.

Avec l'accompagnement clés en mains, **on s'occupe de tout!**

- ✓ Élaboration d'une stratégie de recharge personnalisée
- ✓ Analyse de la consommation énergétique pour protéger les infrastructures électriques
- ✓ Communication détaillée et transparente avec les copropriétaires
- ✓ Préparation de toutes les places de stationnement pour les véhicules électriques
- ✓ Assurance de la pérennité des infrastructures électriques installées
- ✓ Gestion de chaque étape pour vous offrir **une tranquillité d'esprit totale**

Remplissez notre court
formulaire aujourd'hui
pour en savoir plus!



murbly.com/accompagnement-cles-en-main

murbly





LA COMPÉTENCE AVANT TOUT

- Accompagnement et support au CA
- Comptes clarifiés, budget optimisé
- Gestion des grands travaux
- Prise en charge des sinistres
- Académie Laucandrique

NOUS DESSERVONS

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



La course à la carboneutralité

La France va encore plus loin, bien plus loin que le Québec et le Canada. La *Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024*, dite « Habitat dégradé », prévoit notamment une simplification du recours à l'emprunt collectif pour financer des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble, ainsi qu'une obligation pour les syndicats d'informer les occupants et propriétaires d'un immeuble lorsque celui-ci est touché par une procédure de lutte contre l'habitat indigne.

LES COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES DANS L'IMPASSE UN MODÈLE DE COPROPRIÉTÉ FRAGILE

Le modèle français de gestion des copropriétés place les assemblées générales au cœur du processus décisionnel. Le conseil d'administration comme on le connaît au Québec n'existe pas.

« Toutes les décisions sont prises en assemblée générale par l'ensemble des copropriétaires, organe décisionnel appelé syndicat. Son représentant légal, le syndic, est l'organe exécutif qui doit mettre en œuvre ses décisions. Et c'est là que ça se corse! Une étude récente estime que plus de 60 % des copropriétaires ne comprennent pas leur rôle et ne connaissent pas les outils dont ils disposent pour préserver leur patrimoine », explique la formatrice d'expérience, M^{me} Gattaz.

Le **diagnostic technique global (DTG)** de la copropriété est un outil en permettant l'analyse détaillée : état des parties communes et des équipements ainsi qu'évaluation de la performance énergétique générant une estimation des travaux nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment et la sécurité des occupants en vertu des obligations légales et réglementaires, avec une recommandation des travaux

à réaliser sur dix ans. Le DTG s'apparente à l'étude de fonds de prévoyance que l'on connaît chez nous, mais n'est obligatoire que pour les immeubles de plus de dix ans ou lorsqu'un immeuble est transformé en copropriété. En France, ce document doit être transmis aux acheteurs potentiels afin de garantir une transparence totale quant à l'état de l'immeuble.

Déoulant du DTG, le **plan de travaux pluriannuel (PTP)** est un document essentiel préparé par la copropriété pour planifier les travaux sur une décennie. Sur le même horizon de dix ans, il établit l'échéancier des travaux à réaliser selon leur priorité ainsi qu'une estimation de leur coût. Fait intéressant, le PTP estime le niveau de performance énergétique résultant des travaux. Le PTP n'est obligatoire qu'à la fin d'une période de 15 ans suivant la réception de l'immeuble.

Le **fonds travaux** est un fonds dédié à financer les travaux collectifs à venir, qui n'est obligatoire qu'à la fin d'une période de dix ans suivant la réception de l'immeuble. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée par chaque copropriétaire, et son utilisation doit être votée à la majorité de tous les copropriétaires. La contribution minimale obligatoire représente la somme la plus importante entre 5 % du budget prévisionnel ou 2,5 % du plan de travaux pluriannuel (s'il existe).

« Ces outils se révèlent indéniablement fragiles. Aucune sanction n'est prévue pour les copropriétés qui ne respectent pas les délais prescrits pour réaliser un diagnostic technique global, se doter d'un plan de travaux pluriannuel et se constituer un fonds travaux. D'ailleurs, les cotisations minimales obligatoires à celui-ci sont dérisoires et insuffisantes, même pour les copropriétés qui choisissent d'y contribuer d'emblée », déplore Christelle Gattaz.

VOTRE GUICHET UNIQUE POUR TOUT BESOIN JURIDIQUE EN MATIÈRE DE **COPROPRIÉTÉ**

Nos avocats et notaires sont à l'avant-plan d'un secteur clé de l'habitation.

La copropriété occupe une place sans cesse grandissante dans le secteur de l'habitation résidentielle au Québec et Dunton Rainville est un chef de file reconnu en la matière. Avec une équipe multidisciplinaire comptant entre autres les avocats M^e Yves Joli-Coeur et M^e Raphaëlle Lévesque ainsi que la notaire M^e Marie-Claude Leblanc, le cabinet offre un éventail de services et d'expertises inégalé.

Dunton Rainville se distingue par sa capacité à offrir des solutions sur mesure répondant aux besoins spécifiques des administrateurs de syndicats de copropriété et des différents acteurs du secteur.

Parmi les services personnalisés aux copropriétaires, administrateurs et gestionnaires dans tous les aspects touchant la copropriété, notons :

- Sinistres et perte d'assurance
- Analyse de déclarations de copropriété
- Réécriture de déclarations de copropriété
- Avis juridiques
- Conseils et représentation
- Description des parties privatives
- Formations sur mesure
- Malfaçons, vices et vices cachés
- Médiation et arbitrage
- Préparation et présidence d'assemblées de copropriétaires
- Recouvrement de charges communes
- Troubles de voisinage
- Accompagnement dans le processus de création d'une copropriété
- Modifications de déclarations de copropriété



M^e Yves Joli-Coeur, Avocat émérite
514 990-8884
yjoli-coeur@duntonrainville.com



M^e Raphaëlle Lévesque, Avocate
450 686-8683
rlevesque@duntonrainville.com



M^e Marie-Claude Leblanc, Notaire
514 866-6743
mcleblanc@duntonrainville.com

**Plus que jamais, Dunton Rainville est LE cabinet
de confiance pour tout service juridique en
matière de copropriété.**

Contactez M^e Yves Joli-Coeur,
M^e Raphaëlle Lévesque ou
M^e Marie-Claude Leblanc pour en savoir plus.



La course à la carboneutralité

DES DIFFÉRENCES FONDAMENTALES AVEC LE QUÉBEC

Or, pour répondre aux exigences européennes et en vertu des exigences imposées par la loi « Climat et résilience », les copropriétés doivent rapidement prévoir de grands travaux : remplacer les fenêtres, changer le système de chauffage, isoler la toiture et les façades, etc. « Le nœud du problème demeure que ce sont les copropriétaires qui décident, selon leur compréhension de la situation et leur bon vouloir. Le syndic a l'obligation de mettre la proposition de plan pluriannuel de travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété, mais celle-ci n'a pas l'obligation de s'en doter. On n'aura pas avancé sur notre problématique de faire des travaux. C'est une des grandes différences avec le Québec », renchérit M^{me} Gattaz.

« En somme, le décalage entre les pratiques de gestion de copropriétés françaises et l'approche législative agressive du gouvernement place le milieu dans une impasse dont le dénouement risque de provoquer des turbulences importantes », conclut l'enseignante, dont la compréhension des enjeux est ancrée dans l'expérience.

L'obtention et la divulgation obligatoires d'une cote de performance énergétique au Québec seront bientôt une réalité, comme prescrites par la loi n° 41 adoptée le 27 mars 2024 par l'Assemblée nationale (chapitre 5 des lois de 2024). Celle-ci suit le *Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de GES des grands bâtiments* de la Ville de Montréal, entré en vigueur en septembre 2021. L'approche québécoise est (pour l'instant) plus incitative que coercitive et n'envisage pas de sanctions brimant le droit des propriétaires d'un bien à en disposer à leur guise. Mais cela viendra-t-il? 

Dans la prochaine édition de *Condoliation* :

une analyse du panorama législatif et réglementaire en matière de performance et d'efficacité énergétique touchant le milieu de la copropriété au Québec.

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

Vous gérez beaucoup de portes ? Profitez d'un service clé en main.

**RABAIS
ENTENTES
GROUPEES***

À partir
de 6 unités.



Membres RGCQ

Équipez-vous
d'un détecteur
de fuites d'eau
**AKWA
Technologies.**



Coupure automatique
de la valve d'eau



Notification immédiate
par courriel ou texto



Rabais accordé sur certaines
primes ou assurances



Remplacez votre
vieux chauffe-eau
par un modèle **plus
durable** qui réduit les
risques de fuites d'eau.

Contactez notre équipe d'experts

1 877 326-0606 poste 4228
ententegroupee@hydrosolution.com

Membre

PREVCAN ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Hydro
Solution**
On fait tout le travail

*Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.

RBQ : 8324-3550-12

Chauffage à combustion et copropriétés québécoises

RESTRICTIONS CROISSANTES ET SOLUTIONS DE RECHANGE DURABLES

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et la pollution atmosphérique prend un nouveau tournant au Québec, notamment dans les grandes régions de Montréal et Québec, avec des interdictions croissantes visant les appareils de chauffage à combustion. Cette réglementation touche particulièrement les copropriétés, qui doivent s'adapter à ces nouvelles exigences en matière d'énergie et de chauffage.

par **Caroline Martel**

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE DE PLUS EN PLUS STRICT

Dans un effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration de la qualité de l'air, les municipalités québécoises adoptent progressivement des règlements visant à restreindre ou interdire l'utilisation d'appareils de chauffage fonctionnant à combustion.

MONTREAL EN TÊTE DE FILE

Depuis octobre 2018, Montréal applique un règlement interdisant l'usage de foyers au bois à moins qu'ils n'émettent moins de 2,5 g/h de particules fines, conformément aux normes de l'Environmental Protection Agency (EPA). La Ville prévoit également l'élimination progressive des systèmes de chauffage central aux énergies fossiles dans les nouvelles constructions d'ici 2030.



Le 1^{er} octobre 2024, Montréal a franchi une nouvelle étape en interdisant l'installation d'appareils de chauffage à combustion dans les nouvelles constructions résidentielles, commerciales et institutionnelles de petite taille (moins de trois étages et de 600 m²). Cette interdiction s'étend à toutes les nouvelles constructions depuis le 1^{er} avril 2025. Certaines exceptions s'appliquent, notamment pour les génératrices d'urgence et les cuisinières à gaz dans les restaurants. Toutefois, cette mesure marque un tournant majeur dans la transition énergétique de la ville, qui vise la carboneutralité d'ici 2040.

DES APPROCHES SIMILAIRES AILLEURS AU QUÉBEC

D'autres municipalités adoptent des réglementations comparables. Depuis 2023, Québec interdit l'installation d'appareils de chauffage au mazout dans les bâtiments résidentiels neufs et exige leur remplacement par des solutions électriques ou renouvelables d'ici 2030. La Ville encadre également l'utilisation des foyers à combustible solide, imposant une certification obligatoire pour les nouveaux appareils et interdisant progressivement les foyers décoratifs non certifiés.

Toutefois, les réglementations varient considérablement d'une ville à l'autre, créant des disparités et des incohérences. Alors que certaines municipalités imposent des restrictions strictes, d'autres adoptent des approches plus souples ou n'ont pas encore de réglementation, ce qui soulève des enjeux d'uniformisation et de cohérence à l'échelle provinciale.

Par ailleurs, le gouvernement du Québec a aussi emboîté le pas, en interdisant, depuis le 31 décembre 2023, l'installation d'une

chaudière, d'un générateur d'air chaud ou d'un chauffe-eau fonctionnant en tout ou en partie au mazout dans les bâtiments résidentiels, neufs ou existants, afin d'accélérer la transition énergétique. Sont visés les bâtiments résidentiels dont l'aire est d'au plus 600 m² et dont la hauteur est d'au plus trois étages (articles 2, 5 et 6 du *Règlement sur les appareils de chauffage au mazout*, chap. Q-2, r. 1-1.).

LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES FACE À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Avec l'interdiction progressive des appareils de chauffage à combustion, les syndicats de copropriétaires jouent un rôle essentiel pour assurer la conformité des bâtiments et planifier leur transition énergétique. Certaines responsabilités leur incombent.

- **Évaluation des infrastructures** : recenser les installations en place et identifier celles qui nécessitent une mise à niveau.
- **Sensibilisation des copropriétaires** : informer les résidents des obligations légales et des impacts sur les installations existantes.
- **Planification financière** : préparer les investissements nécessaires en tenant compte des subventions disponibles pour limiter l'impact financier.
- **Coordination des travaux** : engager des experts et choisir les solutions les mieux adaptées aux caractéristiques de l'immeuble.

La responsabilité de mettre aux normes les foyers et cheminées, ainsi que de payer les frais associés, dépend de leur qualification dans les documents cadastraux et la déclaration de copropriété. Si ces éléments sont des parties communes ou des parties communes à usage restreint, le syndicat doit gérer les travaux, et la répartition des frais se fera selon la déclaration de copropriété. En cas de silence de celle-ci, les frais doivent être partagés entre tous les copropriétaires selon la valeur relative de leur fraction. Si les foyers et cheminées sont des parties privatives, les copropriétaires concernés doivent assumer les coûts. Toutefois, étant donné l'impact potentiel sur les parties communes, il serait souhaitable que le syndicat prenne en charge ces travaux.

UN VIRAGE INCONTOURNABLE POUR LA COPROPRIÉTÉ DURABLE

L'interdiction des appareils de chauffage à combustion s'inscrit dans une démarche globale visant à décarboner le secteur résidentiel québécois. Pour les copropriétés, cela représente un défi, mais également une occasion de moderniser leurs infrastructures, de réduire les coûts énergétiques à long terme et de valoriser les unités immobilières. Les syndicats de copropriétaires doivent planifier dès maintenant les adaptations nécessaires pour respecter la réglementation tout en contribuant aux objectifs climatiques du Québec.



Leur vie ne tient qu'à un fil

Protégeons-les!

Entretien de systèmes d'accès et de sécurité des travaux en hauteur.

- Maintenance préventive
- Certificat de conformité
- Inspection annuelle
- Mise aux normes
- Réparation

 **INTO 30ans**

514.385.4686

INTOINC.COM



*Samuel Samson
Avocat spécialisé en droit
de l'environnement
et de l'énergie*

SOLUTIONS POUR LES COPROPRIÉTAIRES FACE AUX NOUVELLES NORMES

En regard des nouvelles normes, plusieurs solutions s'offrent aux copropriétaires pour maintenir un confort thermique optimal :

1. Opter pour des systèmes électriques ou renouvelables

- Pompes à chaleur (électriques ou géothermiques) pour remplacer les chaudières au mazout ou au gaz.
- Planchers chauffants électriques comme autre solution durable.

2. Profiter des subventions gouvernementales

- Programme Chauffez vert pour remplacer les systèmes à combustibles fossiles par des solutions électriques.
- Incitatifs d'Hydro-Québec pour les thermopompes performantes.
- Programmes municipaux.

3. Améliorer l'efficacité énergétique

- Renforcer l'isolation et moderniser les fenêtres pour limiter les pertes thermiques.
- Installer des thermostats intelligents pour optimiser la consommation énergétique.

SOLUTIONS DE RECHANGE POUR LES COPROPRIÉTÉS CONCERNANT LES FOYERS AU BOIS

1. Remplacer par des foyers conformes

- Installer des foyers au gaz ou électriques respectant les normes actuelles.

2. Condamner les foyers existants

- Rendre les foyers inutilisables, ce qui élimine les risques, mais peut réduire l'attrait de l'unité.

LE DROIT À L'ÉNERGIE EN QUESTION FACE À L'INTERDICTION DU CHAUFFAGE À COMBUSTION

La Ville de Québec a adopté l'une des réglementations les plus strictes en Amérique du Nord, interdisant progressivement l'utilisation et l'installation de ces appareils, y compris pour un usage d'appoint ou de sécurité en cas de panne de courant. Cette décision suscite une vive controverse et a donné lieu à une contestation judiciaire, portée par M^e Samuel Samson, avocat spécialisé en droit de l'environnement et de l'énergie.

UN ENJEU DE SÉCURITÉ ÉNERGÉTIQUE

Selon M^e Samson, ces interdictions municipales posent un problème majeur en matière de sécurité énergétique. « Le chauffage au bois reste une source d'énergie locale, durable et abordable. Il constitue une solution de rechange essentielle en cas de pannes de courant prolongées, un risque appelé à augmenter avec le vieillissement des infrastructures et les conditions climatiques extrêmes », explique-t-il. Pour plusieurs citoyens, notamment en région, le bois demeure un moyen de chauffage principal ou complémentaire difficilement remplaçable.

DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX DISPARATES ET RESTRICTIFS

Le Québec se distingue par une réglementation municipale disparate sur l'utilisation du chauffage au bois. Alors que certaines municipalités comme Montréal autorisent encore des foyers certifiés, d'autres comme Québec ont instauré une interdiction totale. M^e Samson critique l'absence de reconnaissance des droits acquis pour les foyers existants, ce qui complique la situation, notamment dans les copropriétés. « Dans plusieurs immeubles, les foyers ont été intégrés à la structure même du bâtiment lors de leur construction. Leur retrait ou leur modification entraîne des coûts prohibitifs et soulève aussi des questions de responsabilité et d'assurance », précise M^e Samson.

UNE CONTESTATION JURIDIQUE FONDÉE SUR LE DROIT À L'ÉNERGIE

Face à cette situation, M^e Samson a introduit, le 7 mars 2025, une contestation judiciaire fondée sur le droit à l'énergie, un concept inspiré de débats juridiques à l'étranger. Ce droit vise à garantir à tous l'accès à une source d'énergie fiable et abordable, un principe qu'il estime essentiel dans le contexte de la transition énergétique du Québec. Cette contestation pourrait entraîner des répercussions importantes sur la manière dont les municipalités réglementent l'usage du chauffage au bois.

QUELLES PERSPECTIVES POUR L'AVENIR?

Alors que l'issue de la contestation judiciaire reste incertaine, le débat autour de l'interdiction des appareils de chauffage à combustion s'inscrit dans une réflexion plus large sur la transition énergétique du Québec. M^e Samson plaide pour une révision des règlements municipaux afin d'éviter les disparités entre les villes. « Une politique uniforme à l'échelle provinciale est nécessaire pour garantir une approche équilibrée qui tient compte à la fois de la qualité de l'air et de la sécurité énergétique des citoyens », conclut-il. ▢



Un système Akisens pour votre condo
à partir de 24 \$ par mois*

GESTION DES RISQUES

Nos débitmètres sont capables de détecter les fuites d'eau dans la tuyauterie à l'intérieur des murs. De plus, nos détecteurs de mouvement répondent à la norme exigée par les assureurs en cas d'absence prolongée. La seule technologie qui assure que la sonde reste à l'endroit approprié, qui vous avise lors d'un déplacement et remplacement sur l'emplacement initial.



La plateforme de gestion Akicentral, la plus évoluée dans le domaine de la gestion des risques de votre bâtiment.

Demandez à nos experts certifiés en copropriété de vous informer sur nos promotions et de vous accompagner dans votre projet clés en main, que ce soit pour de l'assurance ou du financement !

INTERDICTION DE LA LOCATION À COURT TERME :

Un tournant pour les copropriétés et le marché locatif à Montréal

Dans un contexte de crise du logement, la Ville de Montréal met en place de nouvelles mesures pour encadrer les locations à court terme, notamment celles de type Airbnb, dans le but de libérer des unités résidentielles pour les locataires montréalais. Ce resserrement de la réglementation pourrait entraîner des conséquences pour les copropriétés.

par **Caroline Martel**

UN ENCADREMENT PLUS STRICT POUR LIBÉRER DES LOGEMENTS À LONG TERME

Selon la Ville de Montréal, environ 65 % de la population montréalaise est locataire et fait face à une pression croissante sur le marché locatif, exacerbée par l'augmentation des loyers et le manque d'unités disponibles. La location à court terme, bien qu'elle soutienne l'industrie touristique, retire une part importante de l'offre de logements du marché locatif traditionnel. De plus, selon les analyses municipales, plus de la moitié des 4 000 unités actuellement offertes en location de courte durée sont illégales. Cette situation aggrave la crise du logement, surtout dans un contexte où la demande de logements abordables reste forte. L'objectif principal de la nouvelle réglementation est donc de ramener environ 2 000 de ces logements illégaux dans le marché locatif pour répondre aux besoins des locataires permanents.



La Ville impose donc des restrictions strictes sur la location à court terme dans les résidences principales.

- Dès cet été, les locations seront permises uniquement du 10 juin au 10 septembre.
- Il sera obligatoire de détenir un permis pour toute location à court terme, même en été.
- Des amendes de 1 000 \$ seront appliquées en cas de non-conformité, avec des amendes supplémentaires de 2 000 \$ par jour en cas de récidive. Dès le 24 mars, une escouade municipale surveillera les pratiques dans les 19 arrondissements de la ville et donnera des contraventions en cas de non-conformité.

En parallèle, certaines zones déjà destinées à l'exploitation commerciale de résidences touristiques resteront exemptées de ces restrictions.

LES IMPLICATIONS POUR LES COPROPRIÉTÉS

Ces nouvelles mesures de restriction peuvent entraîner plusieurs conséquences. Elles risquent en effet d'affecter directement la rentabilité de certaines unités qui étaient utilisées pour la location à court terme, dans les copropriétés dont la destination le permet. Si des copropriétaires ont investi dans l'achat de biens dans le but de les louer à des touristes, notamment par l'intermédiaire de plateformes comme Airbnb, ils devront désormais se conformer à des règles plus strictes et pourraient être contraints de repenser leur modèle d'affaires.

Par ailleurs, ces mesures pourraient intensifier la concurrence pour les logements disponibles à long terme, avec le retour de certaines unités auparavant destinées à la location de courte durée. Bien qu'elles puissent soulager légèrement la pression sur les loyers, elles pourraient aussi générer des tensions au sein des copropriétés, notamment entre résidents permanents et propriétaires d'unités pour locations à court terme. Les syndicats devront veiller à appliquer les nouvelles règles et protéger l'intégrité des bâtiments en cas d'infraction.

SOUTIEN AUX HÔTES RESPONSABLES

Pour soutenir les hôtes Airbnb responsables et les aider à se conformer aux nouvelles règles, la Ville de Montréal prévoit de remanier son site web afin de rendre les démarches plus claires et accessibles. Ce soutien vise à faciliter la tâche aux hôtes qui sont en mesure de respecter la réglementation, tout en assurant un contrôle strict des pratiques illégales.

CONSULTATIONS SUPPLÉMENTAIRES AVEC LES ACTEURS DU SECTEUR

Des consultations supplémentaires sont prévues avec les acteurs du secteur, notamment des zones d'échange où les parties prenantes pourront discuter des impacts sur le terrain et proposer des ajustements. La Ville s'inspire des meilleures pratiques et souhaite adapter les mesures en fonction des retours, soulignant que le statu quo n'est pas envisageable et que des ajustements seront faits si nécessaire pour répondre aux besoins des résidents et du marché.

VERS UNE NOUVELLE RÉALITÉ POUR LES COPROPRIÉTÉS

Les nouvelles restrictions sur les locations à court terme adoptées par la Ville de Montréal visent à répondre à la crise du logement en libérant des unités pour les locataires permanents. Toutefois, ces mesures pourraient avoir un impact sur la gestion des unités en location et la dynamique interne des bâtiments. Les copropriétaires montréalais devront désormais s'adapter à un environnement plus réglementé, et la collaboration entre résidents permanents et propriétaires de locations à court terme sera essentielle pour composer avec cette nouvelle réalité. 



Bien plus qu'un cabinet en droit de la copropriété

Notre équipe spécialisée accompagne syndicats de copropriété, administrateurs, copropriétaires et gestionnaires dans tous leurs enjeux.

En plus de notre expertise en droit de la copropriété, nous offrons une gamme complète de services juridiques, tels que :

Conformité à la Loi 25

•
Conseils d'affaires

•
Divorce et séparation

•
Droit municipal

•
Fusion et acquisition

•
Litige fiscal

•
Litige successoral

•
Négociation et rédaction de contrats

•
Planification successorale

Avocats • Notaires • Fiscalistes

groupe^{tcj}.ca

855 633.6326

communications@groupe^{tcj}.ca

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







GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Nous desservons
toutes les régions du Québec



DEPUIS
2004

OFFRE UNIQUE POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DE 20 UNITÉS ET MOINS

- Garantie du meilleur service à la clientèle (7 jours sur 7)
- Aucun frais d'intégration (transfert de vos dossiers)
- 1^{er} mois de gestion sans frais (gratuit)
- Garantie du gel de prix des honoraires de gestion (pas de hausse annuelle tant que vous êtes client)

Appelez-nous dès maintenant pour obtenir une soumission
Sylvain Clermont, Vice-président 514 819-0227

5890, Avenue Monkland, bureau 16, Montréal Qc H4A 1G2
www.a1condo.ca / (514) 666-0222 / info@a1condo.ca



LE MARCHÉ IMMOBILIER EN FLORIDE

Opportunités et défis après l'élection de Donald Trump

par **Caroline Martel**

Depuis l'élection de Donald Trump, le marché immobilier en Floride a connu des fluctuations notables. Entre l'impact des politiques économiques et l'évolution des conditions du marché, les investisseurs québécois doivent redoubler de prudence.

Pourtant, pour les investisseurs avertis, cette conjoncture représente une occasion unique de négocier à leur avantage. Daniel Tremblay, courtier spécialiste du marché immobilier floridien depuis 14 ans, décrypte les tendances actuelles et prodigue ses conseils pour tirer parti de cette nouvelle réalité.

UN MARCHÉ EN RALENTISSEMENT, PROPICE AUX ACHETEURS

La Floride, destination prisée des *snowbirds* québécois, traverse une période d'instabilité immobilière, exacerbée par la flambée des coûts d'assurance et des taxes foncières. Cette vague de mises en marché contribue à une saturation du marché, entraînant une baisse des prix et une concurrence accrue entre vendeurs.

« En 2019-2020, il y avait trois acheteurs pour une propriété. Aujourd'hui, il y en a un pour dix », souligne Daniel Tremblay. Ce déséquilibre entraîne une stagnation des ventes et des baisses de prix pouvant atteindre 10 % dans des régions comme Tampa Bay. Cette tendance devrait se poursuivre, notamment en raison du ralentissement économique et de l'incertitude entourant les taux d'intérêt.

LES INVESTISSEURS QUÉBÉCOIS : ENTRE HÉSITATIONS ET OPPORTUNITÉS

Certains acheteurs canadiens, entre autres à cause de la faiblesse du dollar canadien ou des incertitudes politiques liées à l'élection de Donald Trump, hésitent. Par ailleurs, l'augmentation marquée des coûts d'assurance et des frais de location ainsi que les nouvelles obligations financières pour les copropriétés poussent de nombreux *snowbirds* québécois à vendre. Le nombre de propriétés à vendre ayant explosé, le marché est passé d'un marché de vendeurs à un marché d'acheteurs. « Certains Québécois repoussent leur achat à cause du contexte politique, mais d'autres se disent qu'ils ont une seule vie à vivre et ne veulent pas se priver du soleil », souligne M. Tremblay.

Toutefois, pour les investisseurs avisés, c'est le moment idéal pour négocier et profiter des mesures incitatives offertes par les promoteurs. « On est dans un marché d'acheteurs à 100 %. On peut prendre son temps, comparer les offres et soumettre des propositions agressives, ce qui était impensable il y a deux ans. »

L'IMPACT DES CATASTROPHES NATURELLES ET DE LA RÉGLEMENTATION

Les récents ouragans ont aussi modifié les tendances d'achat. « Aujourd'hui, la prudence prime : mieux vaut s'éloigner du bord de mer pour éviter les zones inondables et réduire les primes, et privilégier les constructions récentes, moins coûteuses à assurer », recommande M. Tremblay. De plus, la réglementation floridienne impose désormais des inspections rigoureuses et des réserves financières obligatoires aux copropriétés de plus de 25 ans, ce qui influe sur les coûts d'entretien. Il recommande donc aux acheteurs de vérifier attentivement l'état des finances et des infrastructures d'un immeuble avant d'investir.

UN MOMENT STRATÉGIQUE POUR INVESTIR

Si l'élection de Donald Trump a généré une réaction émotive initiale et que les nouvelles contraintes financières poussent plusieurs propriétaires québécois à vendre, le marché immobilier floridien demeure un marché de choix. La baisse des prix et l'augmentation du nombre de propriétés à vendre offrent de nombreuses occasions pour ceux qui savent les saisir. Daniel Tremblay met cependant en garde contre les décisions basées sur l'émotion : « La Floride reste la Floride, et les opportunités ne disparaissent pas avec un cycle économique ou politique. »



TROIS CONSEILS POUR LES INVESTISSEURS QUÉBÉCOIS

Pour réussir un achat en Floride, Daniel Tremblay, courtier spécialiste du marché immobilier floridien, recommande :

1. Bien choisir son courtier immobilier :

« Faites un appel vidéo, posez des questions, assurez-vous de sa transparence. »

2. Analyser en profondeur les propriétés :

« Prenez votre temps pour étudier les offres et les documents légaux. »

3. Vérifier la santé financière des copropriétés :

« Assurez-vous que les réserves financières sont pleines et que les frais futurs sont prévisibles. »



Comme le résume l'expert de la région de Tampa Bay : « On est dans un marché d'acheteurs exceptionnel. Pour ceux qui sont prêts, c'est le moment idéal. »



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

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

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



Robert Plante, président

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

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

PARTOUT AU QUÉBEC

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

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

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



cossettetouchette.com



Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364
graymond@deveaudm.com

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

ACHETER UN CONDO À L'ÉTRANGER RÊVE OU CAUCHEMAR?

Les vérifications essentielles pour un investissement éclairé

L'achat d'une copropriété à l'étranger peut sembler séduisant : soleil à l'année, retraite idyllique ou investissement prometteur. Cependant, cette aventure comporte des défis pour les acheteurs québécois, comme des lois complexes et des risques financiers.

par **Caroline Martel**

Avant de signer, il est crucial de bien comprendre les lois locales, les règlements en vigueur et les responsabilités liées à la gestion d'un immeuble. Des tragédies comme l'effondrement du Champlain Towers South à Surfside, en Floride, rappellent l'importance de la vigilance.

Nathalie Bégin, dirigeante chez Re/Max Alliance, souligne : « Il n'y a rien de simple dans l'achat à l'étranger. Cela exige une préparation rigoureuse et un accompagnement compétent. »

Voici les étapes clés pour éviter que ce rêve ne vire au cauchemar.

1. COMPRENDRE LES LOIS LOCALES

Chaque pays impose des règles immobilières, en particulier pour les acheteurs étrangers. Par exemple, au Mexique, des restrictions s'appliquent dans les zones côtières, nécessitant parfois des fiducies ou des permis spéciaux. Aux États-Unis, chaque État possède ses propres formulaires et exigences légales.

« L'achat à l'étranger ne ressemble en rien à ce que l'on connaît ici, au Québec », explique M^{me} Bégin. « Il faut s'assurer de travailler avec des professionnels qualifiés qui comprennent les particularités locales. »



Dans certains pays comme la République dominicaine, où la réglementation est quasi inexistante, les risques sont particulièrement élevés.

À VÉRIFIER :

- **Droits de propriété** : certaines restrictions s'appliquent.
- **Taxes et frais** : souvent plus élevés pour les non-résidents.
- **Processus d'achat** : dans certains pays, l'intervention d'un avocat est obligatoire.

Travailler avec des experts locaux qualifiés est essentiel.

2. ÉVALUER LA GESTION ET L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

La tragédie du Champlain Towers South, qui a coûté la vie à 98 personnes, souligne l'importance de l'entretien rigoureux et des inspections régulières des immeubles. Avant l'achat, il est essentiel de faire certaines vérifications :

- **Consulter les rapports d'inspection** pour détecter toute dégradation.
- **Analyser le fonds de réserve** : il doit couvrir les réparations futures.
- **Vérifier la gestion** : les procès-verbaux de copropriété révèlent les problèmes fréquents.

M^{me} Bégin ajoute : « Prendre le temps de poser des questions aux voisins ou de parler à des résidents actuels peut révéler des problèmes invisibles à première vue. »

3. CALCULER LES COÛTS CACHÉS

Acheter un condo à l'étranger, c'est bien plus que le seul prix d'achat. Outre celui-ci, des frais supplémentaires s'ajoutent, comme en Floride, où l'assurance peut coûter jusqu'à 9000 \$ par an. « Vérifiez que le condo est bien assurable avant de signer », conseille M^{me} Bégin.

AVANT D'ACHETER :

- **Évaluer les frais courants** pour l'entretien, généralement des espaces communs, la sécurité et parfois des services comme l'eau ou l'électricité.
- **Vérifier les rénovations prévues** et si des travaux importants sont nécessaires, comme la réfection de la toiture ou des structures. Cela peut engendrer des coûts supplémentaires importants.
- **Confirmer les assurances** et que le bâtiment est adéquatement couvert contre les risques naturels, particulièrement dans les zones à risque.

4. TIRER DES LEÇONS DE SURFSIDE

L'effondrement de l'immeuble de 12 étages rappelle les dangers liés à la négligence dans l'entretien des immeubles :

- **Effectuer des inspections régulièrement** : assurez-vous que des inspections rigoureuses ont lieu à intervalles réguliers et que les recommandations sont suivies.
- **Investir dans l'entretien préventif** : les immeubles mal entretenus peuvent poser des risques majeurs pour la sécurité des occupants.
- **Tenir compte du climat** : les bâtiments situés dans des régions humides ou exposées aux tempêtes nécessitent un entretien accru pour prévenir la détérioration accélérée des structures.

5. CONNAÎTRE LES IMPLICATIONS FISCALES ET SUCCESSORALES

Acheter un condo à l'étranger implique aussi des responsabilités fiscales et juridiques, tant dans le pays d'achat qu'au Canada. Les revenus locatifs sont imposables, et des frais supplémentaires peuvent s'appliquer en cas de revente.

Concernant les droits de succession, M^{me} Bégin avertit : « Les lois successorales varient grandement. Votre testament québécois pourrait être invalide à l'étranger. Il est essentiel de consulter un avocat spécialisé pour prévenir les complications. »

Certains pays imposent des restrictions ou des taxes élevées pour les héritiers étrangers, ce qui peut aussi poser problème.

6. ÉVITER LES PIÈGES

Les offres trop belles pour être vraies sont fréquentes. Dépôts non remboursables et pression pour signer rapidement sont autant de signaux d'alarme.

« Dans ces cas, les promoteurs défendent leurs propres intérêts, pas ceux des acheteurs », rappelle M^{me} Bégin. Elle recommande de ne pas prendre de décisions sous le coup de l'émotion et de toujours consulter un expert indépendant avant de finaliser une transaction.

UN INVESTISSEMENT RÉFLÉCHI

Acheter un condo à l'étranger peut être enrichissant si les précautions sont prises. « Tout investissement peut être bon s'il est réfléchi et

bien accompagné », conclut Nathalie Bégin. Prenez le temps d'analyser chaque aspect : lois locales, gestion de l'immeuble et coûts futurs. Avec une planification rigoureuse, votre rêve peut devenir réalité. ▣



À LIRE AVANT DE SIGNER!

Les incontournables pour un achat à l'étranger réussi :

- **Vérifier les réglementations locales** : propriété étrangère, restrictions juridiques et taxes applicables.
- **Inspecter les documents de la copropriété** : rapports d'entretien, fonds de réserve et gestion.
- **Prévoir des frais supplémentaires** : taxes foncières, rénovations et assurances.
- **Consulter un avocat spécialisé** : pour valider les documents et prévenir les litiges.
- **Ne pas céder à la pression** : prenez le temps de poser des questions et de vérifier toutes les informations.

Avec ces précautions, vous maximiserez vos chances de succès et réduirez les risques associés à cet investissement complexe.



PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Pour les administrateurs, gestionnaires
de copropriété et courtiers d'assurances**

Formation sur la prévention des dégâts d'eau

- Apprenez à identifier les sources potentielles de dégâts d'eau
- Voyez comment un système de détection peut les prévenir
- Découvrez quelles caractéristiques rechercher

- Durée de 3 heures (en ligne et en différé)
- En anglais ou en français
- Formation reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ
- Prix : 120 \$





Information : 514 375-4004 ou info@prevcan.org



REVÊTEMENT DES PISCINES

La peinture époxy reste le meilleur choix

Depuis quelques mois, les problèmes rencontrés par des nouveaux clients qui se tournent vers nous pour les résoudre m'ont amené à réfléchir sur les meilleures manières de travailler en prévention.

Odyssée aquatique a comme mission de faire la promotion de la qualité et de la sécurité des plans d'eau récréatifs. À titre de membre corporatif du RGCQ, je souhaite offrir des conseils adaptés aux réalités particulières de la copropriété puisés dans ma longue expérience.



par **Daniel Delorme**
Président-directeur général
d'Odyssée aquatique

QUELLE EST LA DURÉE DE VIE D'UN REVÊTEMENT À LA PEINTURE ÉPOXY?

Dans des conditions idéales, une piscine doit être repeinte tous les deux ou trois ans. Certains facteurs influencent particulièrement cet intervalle.

- **L'usage de la piscine** : la fréquentation, les activités, etc.;
- **La profondeur de la piscine** : la dégradation s'observe particulièrement dans la partie peu profonde;
- La température de l'eau;
- **Le contrôle de la chimie de l'eau** : l'usage de la désinfection et le choix des produits utilisés;
- **Le système de filtration et la circulation d'eau** : laver les filtres régulièrement diminue les TDS (totaux dissous dans l'eau), qui sont extrêmement dommageables pour la peinture;
- La formation et la connaissance du personnel en place;
- **La miroiterie** : le dommage que provoque le soleil est important;
- Les produits d'entretien servant au nettoyage des plages.

Après quatre ou cinq couches superposées, la piscine a besoin d'un décapage complet au jet de sable.



Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Un seul contrat pour toutes les étapes du projet (installation, plomberie, électricité, etc.)
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement

**Soumission détaillée
sans frais
ni obligations**

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

INFORMATION:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com





DES REVÊTEMENTS DÉCEVANTS

Au fil du temps, de nouvelles tendances et différentes applications ont remplacé la peinture comme revêtement intérieur des piscines en copropriété. Personnellement, en 55 ans de carrière, j'ai vu tous les produits arriver des marchés européen et américain avec des promesses alléchantes : meilleure apparence, durabilité et facilité d'entretien.

Or, ces nouveaux revêtements n'ont pas donné les résultats attendus et, pire encore, les garanties n'ont souvent pas été honorées. De surcroît, lorsque ces revêtements très onéreux doivent être refaits, car arrivés en fin de vie ou souvent après quelques mois au contact de l'eau, ils occasionnent beaucoup de soucis aux copropriétaires et gestionnaires.

COMMENT BIEN SE PRÉPARER À CHANGER LE REVÊTEMENT INTÉRIEUR DE SA PISCINE?

D'entrée de jeu, le piscinier est un partenaire à long terme pour les syndicats de copropriétaires. C'est un expert et un professionnel qui doit inspirer la confiance. Exigez une consultation sur place et discutez de l'état des

infrastructures, demandez des références et posez toutes les questions auxquelles vous pensez.

UNE PLANIFICATION RIGOUREUSE, MÊME UN AN D'AVANCE

Si le syndicat ne sait pas quel type ni combien de couches de peinture ont été appliquées, il est recommandé de décaper la piscine au jet de sable pour repartir à neuf. La durée des travaux s'en trouve évidemment prolongée.

En raison du climat au Québec, nous disposons que d'une très petite fenêtre pour l'exécution de ces projets, particulièrement à l'extérieur : août et septembre. Même pour les piscines intérieures, les variations de température ont une incidence sur la peinture et la structure de la piscine qui font l'objet des travaux. Bien communiquer le plan de travail, l'échéancier et la période de fermeture de la piscine aux copropriétaires permet au syndicat d'éviter leur mécontentement.

MISER SUR L'EXPERTISE TECHNIQUE ET LE PROFESSIONNALISME DU PISCINIER

Le piscinier digne de confiance connaît les normes, et son professionnalisme est apparent dans sa démarche et les communications avec son client.

Parmi les choses à surveiller, j'insiste sur la durée du projet. Il faut prévoir un minimum de 30 jours pour l'exécution du projet, et les recommandations des fournisseurs de produits doivent être respectées intégralement. En effet, les piscines dont la structure ou le revêtement est fragilisé risquent d'avoir des fuites d'eau.

POURQUOI CHOISIR LA PEINTURE À L'ÉPOXY COMME REVÊTEMENT DE REMPLACEMENT?

Parce que c'est la méthode qui donne le meilleur résultat dans les piscines du Québec! Un produit fini assez dur, mais suffisamment flexible et, surtout, durable.

ENCORE ET TOUJOURS LA PRÉVENTION

En somme, l'entretien d'un plan d'eau récréatif demande l'attention de spécialistes d'expérience et de conseillers de confiance. Le syndicat de copropriétaires qui se dote d'un programme préventif d'entretien de ses installations aquatiques, en collaboration avec son consultant en services aquatiques, prend une sage décision pour réduire les coûts et les inconvénients. N'oubliez pas d'ajouter l'entretien de votre piscine, incluant son revêtement intérieur, au carnet d'entretien. □



Gardez vos bassins en santé

Odyssée Aquatique vous offre une gamme complète de services pour vos lieux de **baignades** ainsi que **spas**, **bassins de nage**, **fontaines** et **bassins décoratifs**.

- Constructions neuves et rénovations
- Réparations
- Entretien
- Analyses chimiques et bactériologiques
- Registre, plan d'entretien et plan budgétaire
- Formation personnalisée

RBQ: 5742-3287-01

450.680.1698



VOTRE PROPRIÉTÉ EST-ELLE PRÊTE POUR L'HIVER ?

Nos équipes locales sont prêtes à intervenir en tout temps pour garantir la sécurité des occupants, quelle que soit la taille et les besoins spécifiques de la propriété.



**RESTAURATION APRÈS UN
ÉVÉNEMENT CATASTROPHIQUE**



**RECOUVREMENT DES PERTES
IMPORTANTES ET COMPLEXES**



PLANNIFICATION AVANT SINISTRE

VOTRE ÉQUIPE DIRIGEANTE

Anthony Infantino

Vice Président, Construction

ainfantino@firstonsite.ca

ComplexClaimsQuebec@FirstOnSite.ca

Chantale Marchand

Directrice des opérations

cmarchand@firstonsite.ca

DL-MTL-NewClaim@FirstOnSite.ca

**POUR VOUS AIDER À RESTAURER,
RECONSTRUIRE ET VOUS RELEVER.**

800.867.6726 | [FIRSTONSITE.CA/FR](https://firstonsite.ca/fr)



Unité louée et récupération de la franchise d'assurance, un parcours du combattant

par **Richard LeCouffe**

La copropriété divise québécoise a connu de profonds changements au cours des dernières années. Entre autres, certaines règles introduites ont rendu très ardue la récupération de la franchise d'assurance auprès du copropriétaire qui serait à l'origine d'un sinistre.

Le syndicat doit alors voir aux réparations en produisant une réclamation auprès de son assureur ou en prenant charge des travaux avec diligence. Après la réalisation des travaux, le syndicat peut ensuite essayer de récupérer auprès du copropriétaire fautif le montant de la franchise qu'il a dû déboursier s'il s'est prévalu de son assurance ou qu'il aurait déboursé s'il avait produit une réclamation auprès de son assureur.

Or, qu'en est-il lorsqu'un tiers est à l'origine du sinistre, à savoir un locataire? Auparavant, les syndicats de copropriétaires pouvaient se référer à la déclaration de copropriété, qui prévoit habituellement qu'un copropriétaire demeure responsable des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence ou de ceux de ses préposés, locataires ou invités, tout comme des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

Nettoyage Maxi Clean

votre spécialiste du nettoyage
des conduits de ventilation!



Conduits et système de ventilation

Chauffage et air climatisé

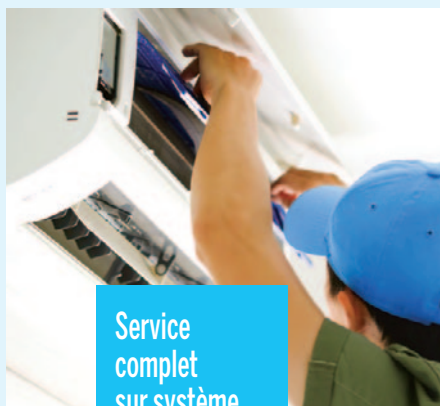
Échangeur d'air

Tout type de systèmes d'évacuation

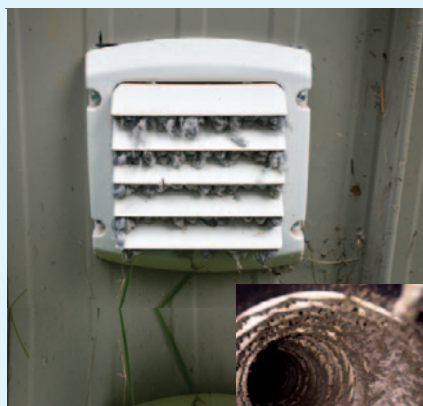
Conduits de sécheuses et plus !



Service complet sur unité
de climatisation mural



Service
complet
sur système
de ventilation



Nettoyage
de conduits
de sécheuses

Confiez le nettoyage et la décontamination de vos conduits des systèmes
de chauffage, de ventilation et de climatisation à une équipe d'experts.

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - INDUSTRIEL

514 815.6102

www.nettoyagemaxiclean.ca



Une responsabilité contractuelle solidaire était ainsi reconnue entre un copropriétaire-bailleur et son locataire, et une pratique s'était établie entre assureurs, facilitant l'indemnisation.

Tel ne serait plus le cas en raison de l'article 1074.2 C.c.Q., qui se lit comme suit depuis le 17 mars 2020 :

« **1074.2** Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, **sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.**

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. »

Avec les mots « et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne » ajoutés en mars 2020, le législateur a rétabli la responsabilité contractuelle des articles 1458 et suivants C.c.Q., mais la récupération doit se faire par l'entremise du « copropriétaire tenu de réparer le préjudice ». Or, la jurisprudence a souligné que ces articles du Code ne visent pas les locataires et ne s'appliquent donc pas en situation de location. Quant au fait autonome du bien de l'article 1465 C.c.Q., cela exclut par définition toute intervention directe d'une personne. Qui plus est, le gardien de la chose peut se dégager de toute responsabilité s'il prouve qu'il n'a commis aucune faute.

C'est donc dire que les chances de récupérer le montant de la franchise d'assurance sont devenues minces lorsqu'un sinistre survient dans une unité louée. Trois décisions rendues en 2024 nous en donnent une démonstration éloquente.

SDC DU 1200 OUEST C. BOUVET, 2024 QCCQ 6916 (1^{ER} NOVEMBRE 2024)

Le 15 juin 2020, une fuite d'eau provenant du lave-vaisselle survient dans l'unité des copropriétaires défendeurs, alors qu'elle est louée avec les appareils ménagers. Le syndicat poursuit les copropriétaires en s'appuyant sur la déclaration de copropriété, selon laquelle un copropriétaire est

notamment responsable des actes ou de la négligence de ses locataires ou invités, ainsi que des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

Selon le juge, le syndicat devait démontrer la faute du copropriétaire ou, dans les cas prévus au *Code civil*, que le préjudice a été causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait autonome des biens qu'il a sous sa garde. Or, la cause de la fuite reste inconnue. L'appareil est relativement neuf, aucune défectuosité n'a été démontrée et aucune autre fuite ne s'est produite après le 15 juin 2020. La seule hypothèse plausible serait une mauvaise utilisation par la locataire, qui n'a pas témoigné au procès.

Le tribunal conclut que la responsabilité des copropriétaires ne peut être engagée. Ils n'ont pas commis de faute, aucun problème ne leur ayant été signalé avant l'incident. Ils ne peuvent non plus être considérés comme gardiens de l'appareil au moment du sinistre, puisqu'ils n'exerçaient alors aucun pouvoir de contrôle et de surveillance sur celui-ci. Enfin, le fait autonome ne peut être retenu, puisque la seule hypothèse plausible ramène à une action commise par la locataire.

Ainsi, le juge estime que le texte de l'article 1074.2 C.c.Q. ne permet pas que la responsabilité d'un copropriétaire soit recherchée en vertu d'une clause de « responsabilité stricte » dans la déclaration de copropriété, une responsabilité plus étendue que celle prévue au Code. La clause est donc réputée non écrite et le recours est rejeté.

SDC CONDOMINIUM L'ASTRAL C. SANDERS, 2024 QCCQ 6531 (14 NOVEMBRE 2024)

Un sinistre survient le 4 février 2022, alors que le locataire du copropriétaire Sanders laisse couler le robinet de l'évier de cuisine avant d'aller se reposer, avec des écouteurs sur les oreilles. L'eau endommage les deux unités privatives situées en dessous, ainsi que des parties communes. Encore ici, le syndicat fonde son recours sur la déclaration de copropriété, qui prévoit une responsabilité solidaire du copropriétaire-bailleur en cas de faute du locataire.

Le juge rejette le recours du syndicat, en raison du deuxième alinéa de l'article 1074.2 C.c.Q. Le syndicat ne peut recouvrer les sommes réclamées en se basant sur la déclaration de copropriété, écrit-il. Le copropriétaire n'a commis aucune faute et le dommage n'a pas été causé par « une personne ou un bien sous sa garde ». Bien que le locataire soit fautif, ajoute-t-il, le *Code civil* n'impose pas au copropriétaire de réparer le préjudice résultant de la faute de son locataire.

SDC LE RIVIERA C. BAROT, 2024 QCCQ 568 (6 FÉVRIER 2024)

En novembre 2020, une locataire heurte la porte donnant accès au garage souterrain avec sa voiture et lui cause des dommages substantiels. Le syndicat intente un recours, à la fois contre les copropriétaires-bailleurs et la locataire. La déclaration de copropriété prévoit que « chaque copropriétaire sera responsable envers les autres

**Couvreur
Coulombe**
www.couvreurscoulombe.com

Tél: 450 838-9310
Fax: 450 838-7766

Problème de toiture ? Nous avons la solution !
SPÉCIALITÉ BARDEAUX D'ASPHALTE
Ventilation de toitures - infiltration d'eau - Problème d'humidité
Banc de glace - Déneigement et déglacage

copropriétaires pour les dommages causés par sa faute ou sa négligence, ou celle de ses employés, famille, invités ou locataires de sa partie privative ».

Le juge considère que cette clause déroge à l'article 1074.2 C.c.Q., de sorte qu'elle est réputée non écrite. Le syndicat devait donc établir que les copropriétaires avaient commis une faute qui soit la cause du préjudice ou que le préjudice avait pour cause un bien ou une personne dont ils sont légalement responsables. Tel n'est pas le cas et la demande contre les copropriétaires est rejetée.

Toutefois, la locataire est tenue de réparer le préjudice subi et est condamnée à verser au syndicat plus de 7 000 \$. Cependant, celle-ci ne s'est pas présentée à l'audition, se privant de la possibilité de prouver que le préjudice aurait plutôt été causé par la faute du syndicat ou d'un tiers (ex., un mauvais entretien de l'entrée en pente par le déneigeur), ou par cas de force majeure.

UN TRISTE CONSTAT

De telles situations fragilisent les finances des copropriétés, en particulier dans un contexte où les primes d'assurance et les franchises augmentent considérablement. Lorsqu'un dommage survient, la franchise d'assurance devient une charge importante pour le syndicat. Cela soulève aussi des questions de responsabilité des locataires. Si le locataire responsable ne peut être identifié ou s'il n'a pas d'assurance, le coût sera souvent réparti entre tous les copropriétaires, y compris ceux qui subissent les dommages. Il en résulte une iniquité flagrante.

À noter toutefois que dans **SDC du Faubourg sur le Parc, Phase VI c. Pépin, 2024 QCCQ 117** (11 janvier 2024), le juge a tenu responsable un copropriétaire-bailleur pour un sinistre survenu le 8 mai 2020, alors que la locataire a fait preuve d'insouciance en ne dénonçant pas au locateur une fuite d'eau connue et en déguerpissant sans prendre de mesure pour prévenir les dégâts. Le juge a considéré que le préjudice avait été causé par une « autre personne » aux termes de l'article 1074.2 C.c.Q., et que les dispositions de la déclaration de copropriété évoquées par le syndicat concordaient avec celles du Code. Il a donc tenu le copropriétaire responsable pour la faute de la locataire.

En revanche, plus récemment, dans **SDC 3490-3504 rue de Verdun c. Miranda, 2025 QCCQ 353** (6 février 2025), un dégât d'eau était survenu dans une unité louée, lorsque le tuyau d'eau froide sous l'évier de cuisine s'est détaché de la robinetterie. Le syndicat a poursuivi le copropriétaire et le locataire solidairement et le juge a tenu le locataire responsable, vu son manque de vigilance dans la surveillance et l'entretien du robinet. La défectuosité de la robinetterie était évidente, à un endroit facilement accessible. Mais, comme dans l'affaire **Barot** susmentionnée, il a statué que la clause dans la déclaration de copropriété visant à retenir la responsabilité sans faute d'un copropriétaire, lors d'un sinistre causé par son locataire, était réputée non écrite. La demande contre le copropriétaire a donc été rejetée.



LES CONSTRUCTIONS

Licence RBO : 8312-3349-20

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



Gestior
Gestion de copropriété depuis 1992

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



Ces décisions à géométrie variable laissent planer l'incertitude concernant la responsabilité contractuelle des copropriétaires prévue dans les déclarations de copropriété. Alors que ces clauses sont toutes à peu près identiques, certaines sont jugées en accord avec l'article 1074.2 C.c.Q., d'autres non. Cela démontre une sérieuse faille dans le régime du droit des assurances en copropriété divise.

QUELLES SOLUTIONS S'OFFRENT AUX SYNDICATS?

L'article 1074.2 C.c.Q., dans sa version de 2020, devait offrir aux syndicats un outil juridique efficace pour le recouvrement des franchises à la suite d'un sinistre. Ces jugements montrent que l'objectif reste souvent inatteignable en pratique lorsque l'unité est occupée par un locataire. Il faut être en mesure de prouver que celui-ci est responsable des dommages, ainsi qu'un lien de causalité entre ses actes (ou son inaction) et les dommages. Lorsqu'on y parvient, le recours contre le copropriétaire-locataire est soit rejeté, soit maintenu, dépendamment de la lecture que le juge fait de l'article 1074.2 C.c.Q.

Il semble évident que les syndicats doivent poursuivre le locataire afin d'augmenter leurs chances. Or, cette exigence peut s'avérer complexe en cas de location à court terme ou dans les immeubles où les locataires

sont nombreux et difficilement identifiables. Bien que l'article 1065 C.c.Q. exige que les copropriétaires avisent le syndicat dans les 15 jours d'une location ou d'un prêt à usage, cela n'est pas toujours fait, particulièrement lors d'une location à court terme. Et lorsqu'un dommage survient, il peut être difficile d'en déterminer la cause exacte. Qui plus est, l'absence d'obligation légale pour les locataires de détenir une assurance responsabilité civile accentue le problème. Même si le locataire est trouvé responsable d'un dommage, s'il n'a pas d'assurance le syndicat risque de ne jamais récupérer le montant de la condamnation. Les syndicats devraient donc mettre en place des mesures palliatives afin d'améliorer leurs chances en cas de sinistre. Certaines sont d'application générale, d'autres concernent spécialement la location.

MESURES GÉNÉRALES

La preuve d'une faute est indispensable lorsque le syndicat désire récupérer le montant de la franchise à la suite d'un sinistre. Il faut donc documenter rapidement et rigoureusement tous les faits pertinents. Que s'est-il produit exactement? À quel moment? Qui a été témoin de l'incident? Y a-t-il eu des réparations récentes effectuées sur le bien défectueux? Y avait-il des signes avant-coureurs? De sérieux indices?

L'origine du sinistre demeure un aspect fondamental à cerner, mais ce n'est pas toujours chose facile. Une expertise par un ingénieur ou un technologue professionnel peut parfois être requise afin d'établir la cause du sinistre, surtout lorsque les dégâts sont considérables. Une telle expertise peut s'avérer décisive pour établir l'origine du sinistre et, par voie de conséquence, circonscrire les responsabilités et envisager ou non d'intenter une poursuite.

MESURES PROPRES AUX LOCATIONS

Aucune loi n'oblige actuellement un locataire à souscrire une couverture d'assurance responsabilité. Cependant, rien n'empêche un locateur d'en faire une condition essentielle du bail lors de sa conclusion initiale. À cet égard, le modèle de déclaration de copropriété suggéré par la Chambre des notaires depuis 2020 contient la clause suivante, à la section « Règlement de l'immeuble » :

« **Article 197.** Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires, et d'en fournir la preuve au copropriétaire-locateur ainsi qu'au syndicat sur demande. »

On sait que le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative dès qu'un exemplaire du règlement (ou d'une modification) lui est remis par le copropriétaire-bailleur ou, à défaut, par le syndicat.

Un syndicat de copropriétaires peut aussi prévoir dans son règlement que si un copropriétaire loue son unité, il doit inclure une clause dans le bail à l'effet que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur une assurance habitation - locataire occupant, pour toute la durée du bail.



Votre solution en gestion immobilière.

Notre **expérience**, votre **immeuble**, un **succès!**

562 av. Notre-Dame, Saint-Lambert, QC J4P 2K7 | www.immoplex.com
450 619-6174

 **IMMOPLEX**
Gestion de copropriété, locatif, commercial

DEPUIS 2005



Protégez votre immeuble, sans même y penser!

Ne laissez pas un dégât d'eau
mettre en péril votre investissement!

Offrez-vous une **protection 24/7**,
même en cas de panne de courant*,
avec Sedna Mesh.



Adieu les dégâts d'eau!

Sécurité totale

Protège l'ensemble des unités et
les espaces communs, sans
intervention manuelle

Gestion simplifiée

Contrôle et suivi en temps réel avec
la plateforme Sinopé Smart Systems

Tranquillité assurée

Un système fiable et certifié,
qui vous aide à préserver votre
couverture d'assurance

*Jusqu'à 24 heures d'autonomie en cas de panne de courant, grâce au système d'alimentation sans coupure.

sinopé

Contactez nos experts dès
maintenant pour une présentation
et une soumission gratuites!

✉ ventes@sinopetech.com

☎ 1 855-741-7701, poste 2.

🌐 sinopetech.com/sedna

Économisez sur votre assurance

PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA



Le Tribunal administratif du logement a mentionné, dans l'affaire **Godeva c. Pereira**, 2021 QCTAL 30758, que lorsqu'un logement se situe en copropriété divise, l'article 1057 C.c.Q. permet que le règlement de l'immeuble soit opposable au locataire dès qu'une copie lui est remise, même en cours de bail.

Ce point de vue ne fait pas l'unanimité en raison de l'interdiction de modifier les conditions d'un bail en cours, mais à tout le moins, cela s'appliquerait aux nouveaux baux. À défaut de se conformer à cette obligation, le copropriétaire-locateur pourrait aussi faire l'objet d'une clause pénale (qu'il faudrait adopter, le cas échéant). Celle-ci ne saurait cependant être en lien direct avec le montant des dommages ni équivaloir au montant de la franchise, le cas échéant. Quant au locataire, il ne peut être visé par une clause pénale, qui fait partie de l'acte constitutif dans la déclaration de copropriété, alors que seul le règlement de l'immeuble lui est opposable lorsqu'un exemplaire lui a été remis.

Bref, il n'y a là ni recette infaillible ni panacée. À défaut d'une réécriture de l'article 1074.2 C.c.Q., cela permettrait de renforcer la protection des intérêts collectifs des copropriétaires, tout en encadrant de manière plus rigoureuse les relations locatives en copropriété.

UNE NOUVELLE RÉÉCRITURE DE L'ARTICLE 1074.2 C.C.Q.?

La jurisprudence a, jusqu'à présent, mis en évidence que la version actuelle de l'article 1074.2 C.c.Q. permet difficilement d'obtenir les résultats escomptés en cas de location. Qui plus est, cette disposition entraîne de l'insécurité juridique, son libellé laissant place à des interprétations variées. Le RGCQ poursuit donc ses démarches auprès du législateur afin qu'il apporte des ajustements législatifs à cet article dans le but d'éliminer les ambiguïtés et de garantir une application uniforme de la règle de droit. Une lettre a été envoyée en ce sens au ministère des Finances, en décembre dernier, et nous sommes dans l'attente d'une réponse.

Il est à noter qu'un jugement de la Cour supérieure, en date du 17 février 2025, pourrait aussi changer la donne. En effet, dans **SDC du 1200 Ouest c. Sarhan**, 2025 QCCS 434, le juge a statué que les engagements et obligations contractuelles contenues dans une déclaration de copropriété n'ont pas été neutralisés par l'article 1074.2 C.c.Q. (première mouture). Ainsi, il a décidé que les clauses de la déclaration de copropriété étaient demeurées applicables aux fins de déterminer si un copropriétaire était fautif dans un sinistre survenu en avril 2019. Il ne s'agit pas d'un cas de location, bien sûr, mais cette décision pourrait entraîner la jurisprudence dans cette voie en raison de la règle du précédent (le *stare decisis*), ce qui faciliterait la tâche des syndicats. À suivre. 

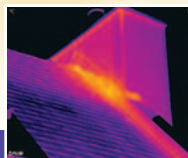


**Experts en thermographie
et Maîtres Inspecteurs**

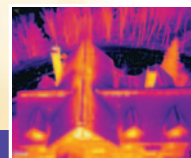
- Détection d'infiltration d'eau
- Condensation
- Problème de moisissures
- Perte de chaleur

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

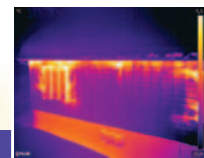
VOIR L'INVISIBLE, UN PLUS !



Détection d'eau



Évaluation des
pertes de chaleur



Détection des
fuites d'air

INSPECTION SPÉCIALISÉE D'IMMEUBLES

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

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

NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

INSPECTION

EXPERTISE LÉGALE

CARNET D'ENTRETIEN LOI 16

FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16

25+ Années d'expérience
dans le domaine

1200+ Études de fonds de
prévoyance réalisées

5000+ Expertises
cumulées

10+ Régions desservies
partout au Québec

NIVOEX.COM | INFO@NIVOEX.COM | SANS FRAIS 1-855-595-1265

Ascenseurs et autres appareils élévateurs soumis à de nouvelles normes

DES PRATIQUES
REVUES ET BONIFIÉES
POUR ACCROÎTRE
LA SÉCURITÉ

par **Véronique Martel**

Adoptés en mai 2024 par le Conseil des ministres, les règlements concernant les chapitres IV, Ascenseurs et autres appareils élévateurs, du *Code de construction* et du *Code de sécurité* sont entrés en vigueur le 13 juillet 2024. Selon les dispositions, une période transitoire de 6, 12 ou 36 mois est prévue, mais les syndicats de copropriétaires et les gestionnaires doivent d'ores et déjà s'atteler à la tâche.

UN PROGRAMME DE CONTRÔLE DE L'ENTRETIEN POUR CHAQUE ASCENSEUR

Les modifications adoptées visent notamment la création d'un *programme de contrôle de l'entretien* (PCE) destiné à améliorer la sécurité, la qualité des installations et l'entretien des équipements.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, chaque appareil doit être doté de son propre programme de contrôle qui décrit précisément les examens, les essais, les travaux de nettoyage, la lubrification et les réglages aux composants pertinents à des intervalles réguliers.

1Harmant et fils

Après Sinistre inc.

**PLUS DE 20 ANS
D'EXPÉRIENCE**

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



Intervention
d'urgence



Joseph Harmant **Christian Harmant**
président

***Résidentielle et commerciale
Spécialiste des condominiums
et appartements multiples***

Certifié



***Service partout
dans la région
de Montréal !***



514 806-2181

***info@decontaminationharmant.com
decontaminationharmant.com***

**Votre copropriété, notre engagement :
Ensemble, sécurisons votre patrimoine.**



Claude Paquette

Courtier en assurance de dommages
claude.paquette@invessa.com
450 781.6560 #6257



**CERTIFICATION EN GESTION DE
COPROPRIÉTÉ**



Synex | Invessa

Assurance™

Cabinet en assurance de dommages
et services financiers

NCV 30^{ans}

*Les experts en nettoyage
de conduits de ventilation*

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

Martin Lirette

Chargé de Projet
et copropriétaire



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



RBQ-8109-4518-48

Actualités

NOUVELLES NORMES DE SÉCURITÉ POUR LES ASCENSEURS

Deux nouveautés retiennent l'attention.

- **Test de sécurité de Catégorie 5 (CAT5).** Obligatoire tous les cinq ans pour les ascenseurs hydrauliques à câbles et ceux munis d'amortisseurs à huile ou de valves de rupture, ce test essentiel vérifie la conformité des équipements avec les normes en vigueur. Ces tests ne sont pas inclus dans les contrats de maintenance standards et seront donc facturés au moment de leur réalisation.
- **Test mensuel de l'alarme incendie.** Le gestionnaire d'immeuble en est responsable. Ce test s'effectue en activant la clé de rappel incendie. Une formation adaptée à chaque équipement pourra être offerte par les ascensoristes professionnels pour aider les syndicats à respecter cette exigence.

Un registre d'entretien devra également être installé physiquement dans la salle mécanique ou sur le toit de la cabine. « Les gestionnaires membres du RGCQ recevront prochainement les informations nécessaires pour harmoniser leur programme existant et se conformer à cette nouvelle exigence », rassure-t-on du côté du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.

La période de transition pour la mise en place d'un PCE conformément à l'article 8.6 du Code ASME A17.1-2019/ CSA B44-19 est de 36 mois.

DES PRATIQUES AUX RETOMBÉES POSITIVES

D'autres dispositions permettront également d'arrimer le *Code de sécurité* au *Code de construction* afin de simplifier les travaux d'installation, de réparation ou de remplacement des ascenseurs et autres appareils élévateurs.

La période de transition pour les installations existantes (exigences du *Code de sécurité*) est de six mois, tandis qu'elle est de 12 mois pour les nouvelles installations ou les modifications (exigences du *Code de construction*).

En outre, la réglementation prévoit la réduction de la course de certains élévateurs pour réduire les risques d'accident et faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite. La révision de la liste des organismes de certification est également prévue afin d'uniformiser et de simplifier les processus.

S'INFORMER EST LA CLÉ

En somme, ces modifications visent à assurer un entretien optimal et une sécurité maximale pour tous les usagers.

Aux conseils d'administration : n'oubliez pas de poser toutes vos questions à votre ascensoriste ou à votre gestionnaire professionnel pour bien comprendre le programme de contrôle de l'entretien (PCE)



ÉLÉVATEURS POUR PERSONNES EN FAUTEUIL ROULANT OU DÉAMBULATEUR

La norme CSA B355-19, *Plates-formes et appareils élévateurs d'escalier pour un accès sans obstacles*, s'applique dorénavant aux appareils élévateurs pour personnes en fauteuil roulant ou déambulateur.

Afin de s'adapter à la nouvelle norme, une période de transition de 12 mois est prévue pour les appareils actuellement utilisés et respectant les normes CSA B355-09 et CSA B613-00, à condition que les travaux de mise aux normes commencent avant le 13 juillet 2025.

de votre copropriété, ses étapes et les coûts qui y sont associés. Ces nouvelles pratiques devront dorénavant être inscrites au carnet d'entretien. De plus, les normes CSA B44 et CSA B355 seront révisées périodiquement pour intégrer les avancées technologiques et renforcer la sécurité. La vigilance est de mise! », insiste le RGCQ. 



EN RAPPEL!

Visitez le site de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour consulter toutes les informations techniques et les obligations des intervenants, propriétaires (syndicats de copropriétaires) ainsi que des entrepreneurs ascensoristes.

➔ rbq.gouv.qc.ca/domaines-d'intervention/ascenseurs-et-autres-appareils-eleveurs/

VALORIS

Évaluateurs agréés

CONDO - UNIFAMILIALE - PLEX - MULTI LOGEMENT -
SEMI COMMERCIALE - COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

MONTREAL - LAVAL - RIVE-SUD - RIVE-NORD - SHERBROOKE

VALEUR MARCHANDE

ACTUELLE - POTENTIELLE - CONSTRUCTION NEUVE -
TERRAIN - VALEUR LOCATIVE

AVANCEMENT DES TRAVAUX

LOI 16

ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
& CARNET D'ENTRETIEN

LOI 141

COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF
- ASSURANCE

Pour obtenir une soumission dans les 24 heures :

info@valoris.ca 438-259-3149



VISION MAINTENANCE

ENTRETIEN MÉNAGER

Plus de 35 ans d'expérience à portée de main :

Ménage régulier
Personnel de jour
Lavage de tapis
Lavage de vitres
Etc...

514-916-1921
www.visionmaintenance.ca



Une division de
netcor

Hommages

Raymond Ouimet (1934-2024)

Un pilier de la copropriété au Québec



par **Caroline Martel**

La communauté de la copropriété perd une figure emblématique avec le décès de Raymond Ouimet, survenu en décembre dernier. Son engagement indéfectible envers la gestion en copropriété et son rôle central au sein du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) ont marqué l'histoire du domaine.

UN BÂTISSEUR ENGAGÉ

L'histoire du RGCQ est indissociable du parcours de Raymond Ouimet. Dès son arrivée en 1999, il a joué un rôle clé dans la structuration et la reconnaissance du secteur de la copropriété au Québec. Membre fondateur, il a d'abord siégé au conseil d'administration avant d'en devenir

président, poste qu'il a occupé avec rigueur et engagement pendant plus d'une décennie, de 1999 à 2011.

« Nous n'étions pas nombreux au départ, mais petit à petit, de nouvelles personnes se sont jointes à l'équipe. Grâce aux conférences organisées, le RGCQ a vu son nombre de membres croître considérablement, établissant ainsi des racines solides. »

- Raymond Ouimet

Sous sa présidence, le RGCQ a non seulement consolidé ses bases, mais il a également grandi pour devenir un acteur influent dans les discussions entourant les enjeux de la copropriété. L'une de ses réalisations marquantes demeure la modification de l'article 1069 du *Code civil du Québec* en 2002, qui oblige tout nouvel acquéreur à assumer les charges communes en souffrance d'une unité au moment de l'achat. Cette avancée majeure a renforcé la stabilité financière des syndicats de copropriétaires et reste une référence encore aujourd'hui.

UN HÉRITAGE DURABLE

Au-delà des changements structurels et législatifs qu'il a impulsés, Raymond Ouimet a surtout marqué le domaine par sa volonté de professionnaliser la gestion en copropriété. Son implication dans la formation et la sensibilisation des gestionnaires et administrateurs a contribué à renforcer les compétences de nombreux professionnels du secteur. L'organisation de conférences et d'événements a permis à des milliers de copropriétaires d'acquérir les outils nécessaires à une gestion efficace de leur immeuble.

Son apport au RGCQ ne se mesure pas uniquement en réformes et en réalisations, mais aussi en valeurs. Rigueur, intégrité et collaboration étaient au cœur de son approche, et ces principes continuent d'inspirer celles et ceux qui œuvrent dans le domaine de la copropriété et façonnent encore aujourd'hui les actions du regroupement.

« Raymond Ouimet faisait partie de ces visionnaires qui ont su structurer la copropriété québécoise et lui donner des bases solides. Son travail au sein du RGCQ a marqué un tournant décisif pour la reconnaissance du secteur. »

- M^e Yves Joli-Coeur

L'impact de Raymond Ouimet sur la copropriété québécoise est indéniable. Son dévouement, son esprit visionnaire et son humanité continueront d'inspirer les générations futures. Son héritage perdurera à travers les valeurs et les actions du RGCQ, qui lui doit une part importante de son succès actuel. 

Pierre Gravel

(1935-2025)

Bâtitteur et mentor



Les mondes de la copropriété et de l'assurance perdent un homme illustre avec le décès de Pierre J. Gravel en janvier dernier (1935 - 2025). Homme de conviction, professionnel d'une rigueur exemplaire et véritable bâtisseur, il a marqué de son empreinte plusieurs générations de gestionnaires, administrateurs et copropriétaires.

M. Gravel s'est dévoué à la profession de courtier en assurance de dommages pendant plus de six décennies. Sa connaissance approfondie du domaine et son engagement à offrir des solutions adaptées aux syndicats de copropriétaires ont permis de structurer et de renforcer la gestion des risques dans ce secteur. Son influence a largement dépassé son rôle de courtier; il était un guide et un mentor, capable de vulgariser des concepts complexes avec clarté et pédagogie.

UN ENGAGEMENT INDÉFECTIBLE ENVERS LA COPROPRIÉTÉ

Récipiendaire du titre de membre honoraire RGCQ en 2017, Pierre Gravel a entretenu une relation privilégiée avec l'organisation pendant plus de 20 ans. Sa participation active aux événements, aux formations et aux initiatives du regroupement a enrichi les connaissances de nombreux professionnels et copropriétaires. Son implication s'est toujours faite dans un esprit de partage et de transmission, convaincu que la meilleure façon de protéger les intérêts des assurés était de leur donner les outils pour comprendre les enjeux de l'assurance en copropriété.

Patrick Beauvais, vice-président principal - Immobilier Québec chez BFL Canada, qui a eu le privilège de travailler avec lui, lui rend hommage :

« Le monde de l'assurance perd un grand homme, un pilier, un modèle d'excellence et de dévouement. Pierre n'était pas seulement un courtier d'assurance spécialisé en copropriété; il était un guide, un enseignant et un véritable homme de convictions. »

Il ajoute :

« D'une rigueur exemplaire, il visait toujours l'excellence et n'acceptait jamais la demi-mesure. Ses clients savaient qu'ils pouvaient compter sur lui en tout temps. Sa disponibilité et son engagement allaient bien au-delà du simple cadre professionnel; il incarnait le dévouement et la passion pour son métier, tout en imposant naturellement le respect et l'admiration. Ceux qui ont eu la chance de le côtoyer garderont de lui le souvenir d'un homme droit, bienveillant et d'une grande sagesse. »

UN HÉRITAGE DURABLE

L'apport de Pierre Gravel à l'industrie de l'assurance et à la copropriété est inestimable. Sa vision et son expertise ont contribué à façonner les pratiques actuelles et continueront d'inspirer les professionnels du domaine.

M^e Yves Joli-Coeur, président du RGCQ, témoigne de son attachement et de l'impact de Pierre Gravel :

« Pierre Gravel était un grand soutien du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). Sa générosité et son implication ont marqué notre organisation, et il a toujours su répondre présent pour épauler et guider nos membres. Son amitié sincère et son dévouement constant ont été une source d'inspiration pour tous ceux qui ont eu la chance de travailler avec lui. »

Sa disparition laisse un vide immense, mais aussi une inspiration profonde pour ceux qui poursuivent son œuvre. En son hommage, que chacun garde en mémoire son exemple de rigueur, d'engagement et de bienveillance. 

P O R T R A I T

Un leadership engagé pour l'avenir de la copropriété en Outaouais

M^E RICHARD M. LEBLANC PREND LA BARRE DU CHAPITRE RÉGIONAL DU RGCQ

par **Caroline Martel**

Alors que le marché de la copropriété connaît des défis importants en Outaouais, M^e Richard M. LeBlanc, avocat d'expérience en droit immobilier et de la construction, prend la relève à la tête du chapitre régional du RGCQ, succédant ainsi à M. Jean-Pierre Bouchard, en poste depuis 2014. Réputé pour son franc-parler et son engagement envers la protection des copropriétaires, M^e LeBlanc a toujours adopté une vision pragmatique des enjeux immobiliers. Aujourd'hui à la semi-retraite, il aurait pu choisir de se retirer, mais préfère mettre son expertise au service de la collectivité. Avec une carrière consacrée à la défense des copropriétaires et à l'amélioration des pratiques en habitation, il s'engage à faire de la sensibilisation sur les enjeux critiques freinant l'expansion de la copropriété et à défendre des réformes nécessaires.

UNE SITUATION INQUIÉTANTE : LA COPROPRIÉTÉ EN RECUL

Le marché de la copropriété en Outaouais traverse une période difficile. En 2023, aucune nouvelle unité de copropriété n'a été construite, un fait alarmant qui témoigne d'un manque de dynamisme dans un secteur pourtant crucial pour l'accès à la propriété. En 2024, seulement 32 nouvelles unités ont vu le jour, un nombre dérisoire par rapport à la demande croissante en logements abordables. Ce ralentissement inquiète grandement M^e LeBlanc. « Nous ne pouvons plus nous permettre d'attendre. Chaque année qui passe sans action aggrave la situation. Il est temps d'adopter une vision à long terme et de mettre en place les réformes nécessaires pour assurer un avenir viable à la copropriété en Outaouais », affirme-t-il.

Cette situation contraste avec celle de la province voisine, où la copropriété continue de croître et d'attirer de nouveaux propriétaires. Pour M^e LeBlanc, ce retard découle en grande partie d'un manque criant d'encadrement et de rigueur dans la construction. Contrairement à l'Ontario, où chaque immeuble est inspecté une dizaine de fois avant d'être habité, les inspections sont quasi inexistantes en Outaouais. « Au Québec, nous sommes le seul endroit où la qualité de la construction passe au second plan », déplore M^e LeBlanc. Il juge « inacceptable » que le gouvernement permette une telle dégradation de la situation, alors que ces problèmes persistent depuis plus de 20 ans sans amélioration notable. « Ici, aucune vérification systématique n'est imposée. Résultat : des bâtiments mal construits, des copropriétaires qui héritent de vices cachés et un marché qui s'effondre. »

UN COMBAT CONTRE L'IMMOBILISME

M^e LeBlanc ne mâche pas ses mots lorsqu'il évoque les retards accumulés dans la réglementation du secteur. « Depuis 2007, nous luttons contre l'immobilisme et pour un cadre législatif plus strict, mais les avancées demeurent trop lentes », affirme-t-il. Aujourd'hui, il tire une nouvelle fois la sonnette d'alarme et invite tous les acteurs du secteur à réagir rapidement avant qu'il ne soit trop tard.

Un des enjeux majeurs concerne le projet de loi n° 16, qui visait à instaurer un encadrement plus strict des copropriétés et à renforcer les obligations des syndicats et des promoteurs, entre autres par des carnets d'entretien et des études de fonds de prévoyance. Il devait être un levier de transformation, attendue notamment en Outaouais depuis 2007. Adoptée le 5 décembre 2019 et sanctionnée le 11 décembre

2019, cette réforme devait être complétée en 2020. Or ce n'est que récemment que le gouvernement a annoncé le dépôt du règlement, dont la mouture finale n'est pas encore connue.

Si la ministre de l'Habitation envisage aujourd'hui d'assouplir ces obligations, notamment quant à l'universalité de l'étude de fonds de prévoyance et de l'obligation imposée aux petites copropriétés de réaliser ces études, M^e LeBlanc considère qu'il s'agirait d'une grave erreur préjudiciable au marché de la copropriété en Outaouais.

« Enlever ces obligations, c'est encourager le laxisme et mettre en péril le patrimoine immobilier des copropriétaires; c'est reculer de 20 ans. Ce serait une catastrophe pour les copropriétaires, qui risquent de se retrouver avec des immeubles sous-financés et mal entretenus, soutient-il. Plutôt que de fragiliser les règles en place, il faudrait les renforcer pour assurer une meilleure pérennité du parc immobilier. »

DES PRIORITÉS CLAIRES POUR UN MANDAT DÉCISIF

« Ce qui me choque le plus, c'est que nous sommes en train de redevenir un peuple de locataires, déplore-t-il. La copropriété a un besoin urgent d'amour. » Ainsi, pour M^e LeBlanc, plusieurs dossiers doivent être abordés en priorité :

- **Réclamer une meilleure qualité de construction** en instaurant dès maintenant des inspections obligatoires rigoureuses, et en renforçant la responsabilité et les obligations des promoteurs immobiliers.
- **Sensibiliser les copropriétaires et gestionnaires** aux bonnes pratiques et aux obligations légales pour assurer la pérennité des immeubles.
- **Défendre les avancées du projet de loi n° 16** et lutter contre tout assouplissement des réglementations en vigueur, afin d'éviter un retour en arrière qui nuirait à la copropriété.
- **Faire pression sur le gouvernement** pour qu'il adopte des mesures favorisant un développement immobilier durable et bien encadré.

M^e LeBlanc souhaite aussi changer la perception encore trop souvent négative de la copropriété qu'ont de nombreux citoyens. « Il y a encore trop d'idées reçues et d'incompréhensions autour de la copropriété. Pourtant, il s'agit d'un modèle essentiel pour faciliter à un plus grand nombre de ménages l'accès à la propriété, souligne-t-il. Il est temps d'agir pour protéger les copropriétaires. »

UNE VISION D'AVENIR : RECONSTRUIRE LA CONFIANCE

Malgré les nombreux défis qui se dressent devant lui, M^e LeBlanc demeure optimiste quant à l'avenir de la copropriété en Outaouais. Pour lui, la clé du redressement réside dans un effort collectif et une volonté politique ferme. « Il faut que tous les acteurs se mobilisent : gouvernement, promoteurs, gestionnaires et copropriétaires.

C'est en unissant nos forces que nous pourrions assainir le marché et redonner à la copropriété ses lettres de noblesse », insiste-t-il.

Son message est clair : le temps de l'inaction est révolu. Avec son expertise, son sens du devoir et sa détermination, M^e Richard M. LeBlanc s'annonce comme un président combatif et engagé, prêt à tout mettre en œuvre pour défendre les intérêts des copropriétaires et améliorer la situation immobilière de sa région.

L'avenir dira si son combat portera ses fruits. Une chose est certaine, les copropriétaires de l'Outaouais peuvent compter sur un défenseur passionné et déterminé à faire bouger les choses. ▣





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

T 514.365.6664, poste 205
C 514.944.3950
F 514.365.9271

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



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

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

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



cossettetouchette.com

DEVEAU
DUFOUR MOTTET

Ghislain Raymond | Avocat
Médiateur et arbitre accrédité
C. 514 608.9405 / T. 450 634.2364
graymond@deveaudm.com

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

ACTUALITÉ Colloque

LE RGCQ PRÉSENT AU COLLOQUE ANNUEL DU BARREAU DU QUÉBEC SUR LE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

par **Véronique Martel**



L'automne dernier avait lieu
le colloque annuel du Barreau
du Québec intitulé
« Les développements récents
en droit de la copropriété divise
2024 ».

Au Palais des congrès et en visioconférence, des notaires et avocats spécialisés de partout au Québec se sont rassemblés pour profiter de l'expertise de leurs pairs et pour discuter ensemble de l'état du droit de la copropriété divise au Québec.

C'est sous la présidence de l'avocat émérite Yves Papineau et la coprésidence de la notaire émérite Christine Gagnon que les conférenciers et conférencières se sont succédé pour échanger sur des thèmes variés. Parmi ceux-ci, l'avocat émérite Yves Joli-Coeur, associé du cabinet Dunton Rainville et président du RGCQ, a présenté une conférence sur le carnet d'entretien et l'étude de fonds de prévoyance sous l'angle de la gestion durable des copropriétés; M^e Maxime Laflamme-Leblond de chez LJT Avocats a abordé le thème des empiètements en copropriété, tandis que son collègue M^e Karl Michel a effectué une revue de la jurisprudence en droit de la copropriété divise pour l'année qui s'achève. Plusieurs autres avocats administrateurs au RGCQ étaient présents pour discuter avec les panélistes et les participants, dont M^e Michel Paradis, M^e Julie Banville et M^e Ghislain Raymond. □



Instaltech Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

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



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

www.instaltech.ca



RBQ 5612-4811-01

Des conseils illimités en matière de gestion de copropriété

Pour ce qui touche à la copropriété au Québec, mieux vaut se fier à de vrais experts. Le RGCQ a rassemblé 13 conseillers et conseillères d'expérience dont la mission est de répondre aux questions des membres – sans frais.

Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées et les réponses de notre équipe.



Richard Dubé
conseiller info-gestion
depuis 2018

Expérience : Gestionnaire professionnel de copropriétés depuis 15 ans.

Formation : Baccalauréat en administration des affaires, HEC Montréal.

Atouts : Son parcours professionnel en ventes et marketing lui a permis de peaufiner son service à la clientèle et ses connaissances en comptabilité. Richard est parfaitement bilingue.

Autres implication : Conférencier et formateur pour le RGCQ, administrateur de l'Association québécoise des gestionnaires de copropriétés (AQGC) et collaborateur auprès de *Condolegal.com*.

QUESTION

Malgré des mises au point, nous ne sommes toujours pas satisfaits de l'entreprise d'entretien ménager dans l'immeuble et nous souhaitons obtenir des soumissions pour changer. Par où commencer?

LE PROCESSUS DÉCISIONNEL

1. Définir les critères et les modalités à respecter pour assurer la propreté de l'immeuble;
2. Solliciter des soumissions (un minimum de trois est recommandé);
3. Décider à qui le contrat d'entretien ménager sera octroyé et selon quelles modalités;
4. Veiller au respect du contrat par la compagnie, c'est-à-dire s'assurer que le service est livré selon l'entente et, dans le cas contraire, appliquer les pénalités prévues.

LE DEVIS : UNE PIÈCE MAÎTRESSE POUR GÉRER LES ATTENTES

Avant de demander des soumissions, le conseil d'administration doit réfléchir aux besoins de la copropriété et à ses attentes en matière d'entretien ménager. Certaines compagnies offrent des forfaits dont elles ne souhaitent pas dévier. Imposer un devis réalisé en interne peut générer des propositions plus coûteuses que les forfaits, ou être accueilli par un refus de soumissionner. À l'inverse, les forfaits clé en main peuvent ne pas être satisfaisants pour un syndicat aux besoins précis. L'implication et la disponibilité des administrateurs varient aussi.

Deux approches s'offrent à eux :

- produire un devis en interne, c'est-à-dire dresser une liste exhaustive des demandes, et transmettre ce document aux soumissionnaires afin d'obtenir des propositions comparables, basées sur les mêmes services;
- inviter les soumissionnaires à visiter la copropriété afin qu'ils proposent des services selon leurs propres standards ou forfaits afin de comparer les coûts et les approches de manière générale.

Renseignez-vous auprès des copropriétés voisines pour obtenir des références. Un plus grand volume dans un secteur est intéressant autant pour les compagnies, qui réduisent leurs déplacements, que pour les copropriétés, qui bénéficient d'un temps de réaction plus court et parfois même de tarifs plus avantageux.

En terminant, un conseil général : on veut créer un partenariat avec le fournisseur. Toujours tirer la couverture de son côté dans les négociations n'instaure pas le climat de confiance qui favorise une relation durable et un service de qualité supérieure.

Bonnes recherches! 

La copropriété, c'est aussi une question de chiffres



par **Aline Desormeaux**,
administratrice du RGCQ - chapitre de Montréal

Le printemps apporte avec lui son lot d'obligations fiscales. La copropriété n'y échappe pas. J'ai donc cru bon de faire un survol de certains pièges fiscaux à éviter que je vois régulièrement dans ma pratique.

La question revient chaque année. Oui, il faut faire une déclaration fiscale même si le syndicat n'a aucun impôt à payer et même si le syndicat ne reçoit pas de T5 (revenu d'intérêt) de la banque. Actuellement, les ministères n'imposent pas de pénalités de non-production, mais la loi leur permet de le faire. Les administrateurs peuvent préparer eux-mêmes leurs déclarations. Dans ce cas, je vous conseille de visionner la formation du RGCQ à ce sujet. Les formulaires à remplir ne sont pas les mêmes selon que vous répondiez ou non à trois critères liés à vos revenus de biens et à vos actifs.

Cette année, les ministères demandent aux contribuables, sous peine de pénalités, de produire les déclarations en ligne. Si cependant vous produisez moins de cinq déclarations de revenus, vous n'avez aucune obligation en ce sens. Ce sont les gestionnaires qui produisent plusieurs déclarations qui y sont assujettis.

La population vieillit, et les administrateurs devront de plus en plus produire le formulaire TP1029.MD.5 pour le crédit de maintien à domicile des aînés. Ce formulaire est exigeant à remplir. Vous devez examiner les factures pour trouver celles qui répondent aux critères. Les dépenses admissibles sont par exemple le nettoyage des tapis, l'époussetage, l'entretien ménager, le balayage, le ramonage de cheminée, le nettoyage des gouttières, etc. Ça se complique s'il s'agit d'une copropriété horizontale et si votre fin d'exercice n'est pas le 31 décembre. Vous aurez alors à consulter deux livres comptables, car le formulaire dit bien les dépenses du 1^{er} janvier au 31 décembre. Ce n'est donc pas simple. Je vous suggère de passer un règlement pour facturer des frais aux copropriétaires qui font la demande de ce formulaire. Ces frais couvriront un tant soit peu vos efforts. Cependant, ce formu-

laire étant une exigence du ministère, vous êtes tenu de le remettre à un copropriétaire qui refuserait de payer lesdits frais.

Si vous êtes administrateur dans une copropriété comptant des unités commerciales qui ont pignon sur rue (ex. : pharmacie, dépanneur) ou des unités commerciales affichées ou non (ex. : location à court terme), vous pourriez devoir facturer la TPS et la TVQ. Il est possible que vous soyez obligé de vous inscrire à la TPS et la TVQ en tant que syndicat et de percevoir la taxe sur les charges de copropriété (ou « frais de condo ») pour la portion commerciale et pour les autres revenus. Vous aurez droit aux crédits sur intrants pour la proportion de vos unités commerciales. La comptabilité va devenir plus complexe.

Enfin, n'oubliez pas qu'en tant qu'administrateur, si vous avez des employés, vous pourriez devoir verser des déductions à la source sur le salaire, par exemple de votre concierge, de votre gestionnaire, de vos collègues administrateurs qui se disent bénévoles même s'ils reçoivent une rémunération, peu importe le montant. De plus, si vous avez un concierge résident qui ne paie pas de loyer, il faudra lui calculer un avantage imposable. Cet avantage sera assujéti aux déductions à la source.

Avec toutes ces obligations sur les épaules, chers administrateurs, vous avez mon plus grand respect, et cela, dit bien sincèrement. 



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

Alain Boucher
directeur technique

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

Investir dans sa copropriété : enfin le législateur comprend l'importance d'agir



par **M^e Michel Paradis**,

associé chez Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L.,
président du RGCQ – chapitre de Québec

L'adoption du règlement du projet de loi n° 16 prévue cette année marquera un tournant majeur pour les copropriétés au Québec. Ce cadre législatif, visant à renforcer la gestion des immeubles détenus en copropriété, imposera notamment une meilleure planification des travaux d'entretien et de réparation. Il ne sera dorénavant plus possible de pelleter

en avant. Pour les copropriétaires, cela signifie une responsabilité accrue, mais aussi l'occasion de protéger et de valoriser leur investissement.

Trop souvent, l'entretien d'un immeuble est perçu comme une dépense plutôt qu'un investissement. Or, une copropriété bien entretenue conserve ou même accroît sa valeur marchande et offre un milieu de vie sécuritaire et attrayant. Avec l'obligation d'un fonds de prévoyance adéquat et la mise en place d'un carnet d'entretien, le projet de loi n° 16 impose une rigueur qui profite à tous. Les copropriétaires doivent donc s'engager activement en participant aux décisions et en contribuant financièrement aux fonds destinés aux réparations et aux rénovations de leur immeuble.

Investir aujourd'hui, c'est éviter des coûts exorbitants demain. Une copropriété négligée engendre une dépréciation de l'immeuble, une augmentation des charges imprévues, des cotisations spéciales non voulues et des conflits entre copropriétaires. En revanche, une gestion proactive garantit la pérennité de l'actif immobilier et protège la valeur des unités résidentielles.

En somme, le projet de loi n° 16 n'est pas une contrainte, mais plutôt une occasion de bâtir un patrimoine durable. Il appartient aux copropriétaires d'en faire un levier pour assurer la qualité de leur investissement immobilier.

Les copropriétaires doivent accepter de collaborer avec leurs administrateurs et leurs gestionnaires, qui majoreront certainement les charges communes pour répondre aux exigences de cette loi. Au bout du compte, ces investissements dans l'immeuble se reflèteront positivement sur la valeur de revente de leurs unités. 

Gestion de Copropriété de la Capitale inc.



Ghislaine Thériault
Présidente

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

GMA
CONSULTANTS

— ÉVALUATEURS AGRÉÉS —

**VALEUR ASSURABLE
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
ET CARNET D'ENTRETIEN**

Bureaux principaux :
LAVAL - VILLE DE QUÉBEC

Sans frais 1 833 338-9710

info@gmaconsultants.ca
www.gmaconsultants.ca



par **Michel Mancini**,
secrétaire du RGCQ – chapitre de l'Outaouais

La sécurité civile : vers une société plus résiliente aux catastrophes

Au moment d'écrire ces lignes, la première tempête hivernale déferle sur le sud du Québec. Survenu tardivement, ce soulbresaut de dame Nature est un brusque rappel de l'époque où nous vivons, caractérisée par de grandes catastrophes causées notamment par les changements climatiques et entraînant des conséquences désastreuses sur les collectivités mal préparées à affronter ces phénomènes. Viennent spontanément à la mémoire des Gâtinois les tristes événements occasionnés par les inondations printanières de 2017 et 2019 ainsi que la tornade dévastatrice de septembre 2018.

Étant donné la tendance à la hausse de la fréquence et de l'intensité de ces phénomènes, de leur incidence tragique sur la santé et sur le bien-être des populations, ainsi que des lourds dommages causés aux biens, aux immeubles et aux infrastructures, le gouvernement du Québec s'est doté en 2014 d'une Politique en matière de sécurité civile. Son objectif fondamental est d'accroître la résilience de la population confrontée à ces situations extrêmes. On entend par « résilience » la capacité d'une collectivité à résister à des situations menaçantes et éprouvantes avec un minimum de dommages et à s'en relever efficacement.

Deux concepts ont largement contribué à la création de cette politique. Un premier, connu sous le nom des « quatre dimensions de la sécurité civile », comprend quatre catégories de mesures. Certaines, de nature préventive, agissent en amont, tandis que d'autres, plus curatives, interviennent en temps réel. Les quatre dimensions sont i) la prévention : agir en amont pour tenter d'éviter un sinistre ou du moins en atténuer les conséquences; ii) la préparation : le risque zéro n'existant pas, se préparer assure une continuité des activités et permet de réduire l'incertitude et l'improvisation; iii) l'intervention : mesures prises immédiatement avant, pendant ou immédiatement après un sinistre, où le temps est compté; iv) le rétablissement : à court terme, rendre le milieu sécuritaire et assurer une reprise des activités et à long terme, mesures visant la reconstruction d'un milieu ayant subi des dommages importants.

Un second concept s'appuie sur la notion de responsabilité partagée et interpelle non seulement les intervenants de première ligne, mais l'ensemble des acteurs de la société. C'est à ce titre que les membres d'une communauté, comme un syndicat de copropriétaires, collaborent avec les autorités afin de recueillir des données qui alimenteront le processus de gestion des risques de sinistre. L'objectif est de produire une série de

graphiques représentant le plus fidèlement possible la probabilité d'occurrence d'un sinistre et la mise en œuvre des mesures retenues par les instances pour y faire face. Dans un esprit d'amélioration continue, ces mesures, une fois validées, devraient être intégrées aux pratiques courantes de gestion. Rappelons que, dans le contexte de la sécurité civile, le risque résulte de l'interaction entre un aléa potentiel (ex., séisme, inondation, tornade, etc.) et les éléments du milieu exposés et vulnérables à cet aléa (ex., population, bâtiments, environnement, etc.). Il y a sinistre lorsque le risque se matérialise. □

Un icône reconnu partout au monde Le logo de la Sécurité civile est reconnu partout au monde. Il identifie les personnes qui portent secours et les lieux d'accueil d'urgence lors d'un sinistre.



Le triangle bleu représente l'état d'équilibre.
Le cercle orange représente l'état d'alerte.
Les sommets du triangle ne doivent pas toucher le bord du cercle orange.

David Ménassé, Adm.A
Président



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

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boul. Curé-Labelle, Sainte-Rose, Laval, Québec H7L 2Z9
T 514 843-8481 poste 229 / 450 625-2210 F 450 625-2781
davidmenasse@epgcondo.com www.epgcondo.com

SoluBéton

Imperméabilisation – Réparation – Injection

Solutions d'étanchéité pour béton!

514.504-1132

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

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

Bilan 2024 et Formations Condo, une nouvelle ère commence!

En 2024, le RGCQ a célébré son 25^e anniversaire avec une année record : près de 4 000 inscriptions à 30 événements, plus de 2 700 demandes traitées et 450 consultations juridiques offertes à ses membres. Grâce à ses activités variées et à son implication législative, l'organisation continue d'accompagner et de représenter efficacement les copropriétaires et gestionnaires de condos.

DES SERVICES TOUJOURS PLUS ACCESSIBLES

Nos équipes ont répondu aux besoins de nos membres avec efficacité :

- Près de 2 700 demandes traitées par nos conseillères et conseillers info-gestion.
- Plus de 450 consultations juridiques gratuites offertes pour résoudre des enjeux complexes.

DES ÉVÉNEMENTS MOBILISATEURS

Avec une programmation diversifiée, nous avons rassemblé nos membres partout au Québec :

- 30 événements réunissant plus de 3 200 participants, un record!
- 14 webinaires et deux éditions d'Info-Condos pour informer et former le milieu.
- Sept conférences en présentiel à Québec, à Gatineau et à Montréal avec près de 900 participants.
- Deux tournois de golf conviviaux auxquels se trouvaient 144 participants à Montréal et 142 à Québec.
- L'année s'est clôturée avec deux derniers webinaires.

UN ACTEUR CLÉ DU SECTEUR

Le RGCQ a joué un rôle essentiel dans l'amélioration du cadre législatif, notamment :

- Projet de loi n° 16 : avancées sur le fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et l'attestation de l'état de la copropriété.
- Projet de loi n° 76 : surveillance renforcée des chantiers de construction, au bénéfice des futurs copropriétaires.

25 ANS D'ENGAGEMENT À VOS CÔTÉS

L'année 2024 marque une étape importante dans l'histoire de notre organisation : **25 ans d'engagement**, de services et de défense des intérêts des copropriétaires et des gestionnaires. Cette réussite est avant tout la vôtre.

MERCI À VOUS!

Nous tenons à remercier chaleureusement nos membres, partenaires, collaborateurs, administrateurs et toutes les personnes qui ont contribué à cette année exceptionnelle. Votre soutien et votre confiance nous motivent à aller toujours plus loin pour mieux vous servir.

Ensemble, continuons à bâtir des communautés de copropriétaires solides et harmonieuses. Rendez-vous en 2025 pour de nouveaux défis et succès!

LES NOUVEAUTÉS DU RGCQ POUR 2025

CONDO 101 ET ASSURANCE CONDO : NOS FORMATIONS ÉVOLUENT POUR MIEUX VOUS SERVIR

Ne manquez pas l'occasion unique d'approfondir vos connaissances sur la copropriété avec nos deux formations essentielles pour connaître les fondements de la copropriété, données par **M^e Yves Joli-Coeur**, avocat émérite chez Dunton Rainville ainsi que président du RGCQ. Cette année, nous offrons un tout **nouveau format** en deux parties, données en deux jours, pour que l'expérience d'apprentissage soit encore plus enrichissante.

CONDO 101

Pour accompagner les administrateurs dans leur rôle, la formation Condo 101 propose un programme sur mesure conçu pour enseigner les bases de l'administration d'une copropriété. Dispensée en partenariat avec le cabinet Dunton Rainville, cette formation fournit les outils nécessaires pour gérer efficacement une copropriété.

Pour en savoir plus, consultez la rubrique « Activités et formation » de notre site web. Les inscriptions sont ouvertes :

🔗 <https://rgcq.org/activites-et-formations>

NOUVEAU FORMAT DE WEBINAIRE : SOS - NOS EXPERTS RÉPONDENT À VOS INTERROGATIONS

Répondre à vos problèmes du quotidien est notre priorité. C'est dans cet esprit que nous lançons un nouveau format de webinaire spécialement conçu pour répondre directement à vos questions.

SOS : Il s'agit d'une séance interactive au cours de laquelle nos experts répondent uniquement à vos interrogations. Pour cette première édition, nous mettons l'accent sur les petites copropriétés.

L'objectif est simple, soit recueillir vos questions en amont et y répondre en direct avec des conseils précis et adaptés à vos besoins.

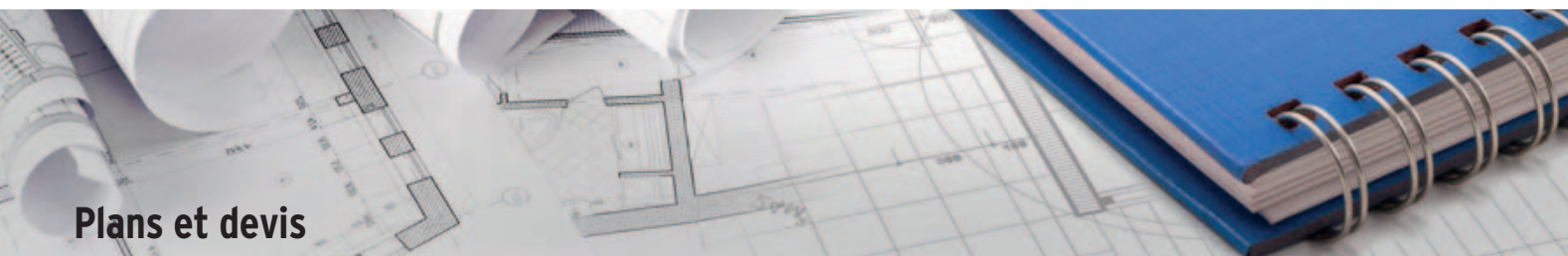
Ne manquez pas cette occasion d'échanger avec nos experts et d'obtenir des réponses concrètes à vos préoccupations. 📌



Le nom **associé** à la copropriété

Notre mission

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



Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues

Pour en connaître davantage sur notre firme et ses services,
n'hésitez pas à communiquer avec moi :

514 596-1992 poste 229 | pierre.gnocchini@stpierreassociés.com

Problèmes de fenêtres ?

Ne les
remplacez
pas !

Services

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

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

LE GROUPE 
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53