

**COLLOQUE
PRINTANIER
DU RGCQ
LE 11 AVRIL**
L'ASSURANCE
EN COPROPRIÉTÉ
CONSTATS
ET SOLUTIONS

**FUMÉE
SECONDAIRE
DANS LES CONDOS**
À QUI LA FAUTE?

**MARTIN-ÉRIC
TREMBLAY**
VICE-PRÉSIDENT
PRINCIPAL
RÉGION DE L'EST
CHEZ AVIVA CANADA

**AVIVA SE RETIRE
DE LA COPROPRIÉTÉ**
*« Nous n'avons plus
le choix »*

Printemps 2015 - 4,95 \$



JOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK

Du bon boulot

Le présent numéro traite abondamment d'assurance. Cette thématique a pris racine dans un sondage mené récemment sur l'assurance en copropriété. Ses résultats ont été révélés le 5 février dernier, quelques heures avant l'ouverture du Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal, qui s'est tenu du 5 au 8 février dernier au Stade olympique. Nous avons réussi à faire du bruit avec cette annonce, qui a attiré de hauts dirigeants du domaine de l'assurance et d'autres secteurs d'activité, ainsi que plusieurs journalistes. D'ailleurs, l'événement a bénéficié d'une excellente couverture médiatique.

Les problématiques vécues en assurance pour copropriété sont nombreuses, comme vous pourrez le lire dans cette édition du magazine. Parmi les entrevues que j'ai sollicitées, certaines ont nécessité une aide externe. Je tiens à remercier tout particulièrement Pierre J. Gravel, courtier en assurance de dommages et chargé de comptes principal, gestion des risques chez Dale Parizeau Morris Mackenzie (DPMM), d'avoir su m'aiguiller vers les bonnes personnes-ressources. Je parle entre autres de Martin-Éric Tremblay, vice-président principal chez Aviva Canada pour le Québec et les provinces maritimes, ainsi que de Maurice Bussièrès, vice-président directeur mise en marché chez DPMM.

Je salue aussi la participation de Serge Meloche, courtier en assurance de dommages et directeur relations clients et développement chez DPMM, pour sa disponibilité à bien vouloir commenter une partie des résultats du sondage, en compagnie de l'avocat émérite et secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur. Il faut préciser que ce sondage a été mené conjointement par DPMM, le RGCQ et le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur.

Par ailleurs, je vous informe que le conseil d'administration du RGCQ s'est adjoint du personnel dernièrement. Outre Jan Towarnicki (Adm. A.), qui vient d'accéder à la présidence du CA du RGCQ en remplacement d'André Delage, Aline Désormeaux (CPA, CA, Adm. A.) et l'ex-président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), André Bourassa, siègent maintenant à ce même CA. S'ajoutent à la liste Jean Dion, secrétaire général de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC), Michael Chetboun, propriétaire de la firme de gestion de copropriété Sequoia, ainsi que Patrick Hiriart, Courtier immobilier agréé DA, Courtier-conseil, Développement Professionnel à l'OACIQ. Grâce à ces nominations, le RGCQ pourra offrir une expertise accrue à ses membres ainsi qu'à l'ensemble des consommateurs, ce qui permettra de mieux servir leur cause dans un segment de marché résidentiel qui, désormais, occupe une place importante au sein de l'économie québécoise.

François G. Cellier

Coordonnateur des communications
au RGCQ et Rédacteur du magazine
Condoliation



La mission du RGCQ

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

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

Responsable du développement : Laurent Emery
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)

Courriel : info@rgcq.org

Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Aviva**
La copropriété n'est plus rentable
- 06 **Dale Parizeau Morris Mackenzie**
Les assureurs resserrent les rangs
- 07 **Bureau d'assurance du Canada**
Un ajustement nécessaire en copropriété
- 09 **RGCQ**
Jan Towarnicki accède à la présidence
- 10 **Aline Désormeaux se joint au RGCQ**
- 13 **Fumée secondaire : une nuisance**
- 14 **Registre de copropriété**
Mises à jour capitales
- 17 **Fonds de prévoyance**
S'en servir pour les bonnes raisons
- 19 **Déménagements**
Gare aux inconnus
- 22 **Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal**
Une édition 2015 très fertile
- 24 **Sondage sur l'assurance**
Constats et pistes de solution
- 26 **Colloque printanier 2015 du RGCQ**
Résolument tourné vers l'assurance
- 27 **RGCQ-Québec**
Administrateurs :
serez-vous meilleurs en 2015?
- 29 **RGCQ-Outaouais**
L'achat et la vente d'un condo
- 30 **Capsule Odysée aquatique**
Se baigner, mais à quel prix?
- 31 **Gestion 101 des dégâts d'eau**
- 33 **L'eau : un fléau en copropriété**
- 35 **Syndicat Pimbin**
Une insuffisance d'assurance qui tourne mal
- 36 **La thermographie**
Protégez votre investissement
- 37 **Votre toiture est-elle étanche?**
- 39 **Capsule Nautilus**
Pourquoi faire du yoga?
- 40 **Prenez soin de vos couvre-planchers**
- 43 **Victimes d'un dégât d'eau**
Leur syndicat refuse d'encaisser le chèque
- 44 **Nouvelle mouture pour Condolegal.com**

Un défi n'attend pas l'autre



www.rgcq.org

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

ELLIX GESTION CONDO
GESTION IMMO B.L.R.
PROUGESTIM
PRUD'HOMME MERCIER ET ASSOCIÉS
RÉFECTION MAGMA
TOITURES PME

REMERCIEMENTS

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

Chaque numéro du magazine *Condoliation* est imprimé à 10 000 exemplaires. Cette publication est distribuée à Montréal, Québec et Gatineau.

Les événements se précipitent à la vitesse grand V pour le RGCQ. En fait, nous sommes engagés dans plusieurs causes importantes qui devraient, d'ici quelque temps, changer considérablement la réalité vécue en copropriété au Québec. Pour tout dire, la somme de travail accomplie par le RGCQ, ces dernières années, a conduit à des avancées significatives. Il y a de quoi être fier, car d'ici peu, nous pénétrons au cœur d'une réforme législative sur la copropriété, dont cet organisme est l'un des grands instigateurs.

Notre implication de tous les instants en matière d'assurance représente une autre raison de se réjouir. Devenue un véritable talon d'Achille pour plusieurs syndicats de copropriétaires, l'assurance en copropriété ne peut plus être tenue pour acquise. J'en ai pour preuve Aviva Canada, qui a récemment délaissé ce secteur d'activité. Cet abandon a été synonyme d'un réveil brutal pour plusieurs syndicats de copropriétaires québécois.

L'assurance pour copropriété traverse une zone de turbulence. Cela provoque des instabilités ponctuées de hauts et de bas. D'un côté se trouvent les syndicats de copropriétaires modèles qui, malgré leur gestion exemplaire, subissent les contrecoups d'assureurs exaspérés par un segment de marché résidentiel indiscipliné. À l'autre extrémité du ring figurent ceux qui sont, du point de vue des compagnies d'assurance, à l'origine d'une dangereuse glissade qu'il faudra freiner avant que le contexte ne devienne nocif, voire toxique et extrêmement dommageable pour cette formule d'habitation collective.

À ce propos, je vous invite à lire un texte rédigé par notre journaliste François G. Cellier. Il fait parler un haut dirigeant d'Aviva Canada, soit Martin-Éric Tremblay, qui en est le vice-président principal pour le Québec et les provinces maritimes. Pour dénouer l'impasse actuelle en matière d'assurance, tous les intervenants qui évoluent dans ce domaine feront partie de la solution, comme l'a affirmé Pierre Babinsky, directeur des communications et des affaires publiques au Bureau d'assurance du Canada (BAC).

Dans un autre ordre d'idée, je vous informe que la présidence du RGCQ a récemment changé de main. Jan Towarnicki (Adm. A.), gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve I à V à L'Île-des-Sœurs, en assumera désormais la destinée. Cofondateur de cet organisme, grand compagnon d'armes en toutes circonstances et personne-ressource très compétente, il voudra consolider les acquis de ce qu'il est maintenant convenu d'appeler une grande organisation. Et à ce que j'ai cru comprendre, l'approche qu'il entend préconiser fera de lui l'homme de la situation. Il succède à André Delage, qui a bien servi le RGCQ au cours des dernières années. La diplomatie était sa grande force. Elle lui aura permis d'obtenir le respect des gens qui gravitaient autour de lui.

Je terminerai en disant qu'en tant que cofondateur et secrétaire général du RGCQ, j'estime que tout ce qui nous arrive est pleinement mérité. Porté à bout de bras par plusieurs bâtisseurs depuis maintenant plus de 15 ans, cet organisme a assurément atteint sa vitesse de croisière. Et le meilleur reste à venir.

Yves Joli-Coeur
Avocat émérite (Ad. E.)
Secrétaire général du RGCQ

AVIVA TOURNE LE DOS AUX COPROPRIÉTÉS

La copropriété québécoise est en remise en question. Et avec raison, puisqu'un premier assureur a délaissé ce segment de marché résidentiel, soit Aviva Canada.

Deuxième joueur mondial en assurance auto, habitation et commerciale, ce géant n'a pas réussi à changer les comportements trop souvent adoptés par sa clientèle, à savoir un laisser-aller qui a conduit au dérapage que l'on connaît actuellement. Face à ce constat d'échec pour redresser la barre, Aviva n'a eu d'autre choix que de tourner le dos à un climat d'indiscipline généralisée.

En mai 2014, cet assureur annonçait ne plus accepter « d'affaires nouvelles » en copropriété. L'année 2015 a fait encore plus mal : non seulement Aviva réitérait cette intention, mais elle annonçait, également, « qu'elle ne produirait plus de conditions pour les comptes renouvelables après le 1^{er} mars 2015 ». Autrement dit, les polices présentement en vigueur ne seront pas reconduites à terme. Aviva a provoqué toute une commotion en agissant ainsi. À tout le moins, elle a réveillé plusieurs syndicats de copropriétaires qui tenaient les assureurs pour acquis.

UN DÉPART INÉVITABLE

« Malgré des augmentations de primes substantielles, notre portefeuille de copropriétés n'était plus rentable depuis sept ans », affirmait récemment Martin-Éric Tremblay, Vice-président principal Région de l'Est chez Aviva Canada. Les voyants rouges étaient allumés depuis quelques années déjà, mais 2014 a été le tournant qui a conduit à une décision irrévocable. « On ne voyait plus comment réussir à sortir du gouffre. En fait, les assurés des autres secteurs d'activité, chez nous, se trouvaient à subventionner la non-profitabilité des immeubles en copropriété.

Il s'agit donc d'une décision d'affaires », nous dit M. Tremblay.

Pour Aviva, le constat est clair : une certaine proportion du parc immobilier québécois en copropriété a soit mal vieilli, soit été mal construit. « Dans le premier scénario, les problématiques se sont accumulées au fil du temps, par exemple des toitures et des fenêtres qui se sont mises à couler, faute d'avoir été entretenues, sans compter des systèmes de ventilation et de tuyauterie dysfonctionnels, ce qui a pu conduire à d'importants dégâts d'eau dans certains cas », observe M. Tremblay. Dans le second, Aviva s'est parfois trouvée à payer des réclamations pour cause d'incendie, parce que des foyers au bois et des cheminées avaient été mal installés. « Après un sinistre de ce genre, l'entreprise fautive n'avait pu être poursuivie car elle n'existait plus », se souvient M. Tremblay.

ENCORE LE FONDS DE PRÉVOYANCE

Mais au cœur du retrait d'Aviva figurent les fonds de prévoyance insuffisants, par le fait d'un « mauvais encadrement législatif et financier au Québec. En fait, plusieurs syndicats de copropriétaires sont réfractaires à en avoir un qui est adéquat, question

de prévoir les réparations majeures à venir dans un immeuble. Pour nous, il ne fait aucun doute que ces copropriétés n'agissent pas en bon père de famille », plaide M. Tremblay, qui ajoute qu'Aviva ne voulait plus payer pour des dégâts qui auraient pu être évités, si les fonds de prévoyance avaient été suffisants pour entretenir correctement les immeubles.

Difficile d'accuser Aviva d'avoir lancé la serviette un peu trop vite, elle qui évoluait dans le marché de la copropriété québécoise depuis dix ans. Aux prises avec des réclamations en hausse dont les règlements coûtaient de plus en plus cher, elle ne s'est pas contentée d'augmenter les primes et les franchises. Cet assureur a aussi exigé des documents relatifs à la saine gestion d'un immeuble, dont l'état du fonds de prévoyance et des preuves d'entretien du bâti. Elle a même procédé à des inspections de bâtiments et rédigé des recommandations. Parmi ces dernières, Aviva demandait le remplacement des chauffe-eau qui avaient dix ans et plus, ainsi que des réparations à la toiture et aux fenêtres déficientes. Parfois, cet assureur en faisait la condition *sine qua non* à une souscription d'assurance.

Aviva n'avait plus la marge financière pour continuer à desservir le marché de la copropriété. Il lui aurait fallu soit majorer ses primes (pour la copropriété) dans une proportion de 40 %, soit augmenter les primes de son portefeuille global de 5 %, ce qu'elle n'a pas voulu faire.



Les tours en copropriété poussent comme des champignons au Québec. Lorsqu'il s'y déclare un dégât d'eau, par exemple à cause d'un chauffe-eau qui a coulé, les dommages peuvent atteindre plusieurs étages. Il en résulte des réclamations beaucoup plus onéreuses qu'auparavant. La magnitude de chacune des pertes devient de plus en plus grande. Au fil du temps, ces pertes sont passées de dizaines à des centaines de milliers de dollars.

MI-FIGUE MI-RAISIN

Certains syndicats se sont montrés coopératifs face à ces mesures et, par le fait même, ont appris l'ABC d'une bonne gouvernance. Ceux-là sont tombés dans les bonnes grâces de cette compagnie d'assurance. Il est dommage qu'ils doivent aujourd'hui payer pour les mauvais joueurs. « D'autres ont tout simplement refusé de collaborer. Parmi eux, plusieurs sont allés voir ailleurs », fait remarquer M. Tremblay. Il faut dire qu'il n'y a pas si longtemps encore, le marché de l'assurance de dommages leur offrait l'embarras du choix. Mais actuellement, ceux qui persistent à assurer les copropriétés ont resserré les rangs.

Aviva affirme comprendre le cadre législatif régissant la copropriété québécoise. Il faut dire que cet assureur offre des produits aux copropriétés d'autres provinces canadiennes, dont l'Ontario (*Condominium Act*) et celles qui se trouvent dans les Maritimes, où les immeubles sont globalement mieux gérés, en raison d'un encadrement législatif mis en application sur le terrain. « Au Québec, cet encadrement est encore trop déficient. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles nous nous sommes retirés », souligne M. Tremblay.

Martin-Éric Tremblay est Vice-président principal Région de l'Est chez Aviva Canada

D'AUTRES CANARDS BOITEUX

À l'instar du Québec, l'Ouest canadien éprouve lui aussi des difficultés dans le domaine de la copropriété, plus particulièrement en ce qui a trait à la qualité des constructions. « Un bon nombre de condos sont montés sur des châteaux de cartes, que ce soit en Alberta ou en Colombie-Britannique », de préciser M. Tremblay. Ce constat représente un défi énorme là-bas. On pourrait en dire autant chez nous. Des assureurs s'étaient également retirés de la copropriété dans ces provinces. Mais depuis l'an dernier, le marché s'est passablement redressé, si bien que le terrain de jeu y est encore propice aux bonnes affaires pour Aviva.

Le gouvernement québécois devrait faire l'annonce, prochainement, d'un projet de loi sur la copropriété. Celui-ci aura comme objectif la bonification du cadre législatif régissant ce type d'habitation. Pour M. Tremblay, le succès de cette réforme passera par des obligations claires concernant le fonds de prévoyance. « En ce qui nous concerne, seules des mesures concrètes et coercitives, en cette matière, sauraient nous convaincre de revenir dans le marché de la copropriété québécoise », conclut-il. ■

RESSERREMENT DES RÈGLES EN ASSURANCE POUR COPROPRIÉTÉ

MAINTENIR LA RENTABILITÉ À TOUT PRIX

Un premier assureur a fait défection dans le domaine de la copropriété au Québec, soit Aviva Canada. Cette décision a provoqué une onde de choc auprès des syndicats de copropriétaires, mais inquiète aussi les courtiers en assurance de dommages. Dale Parizeau Morris Mackenzie (DPMM), l'une des firmes de courtage réputées en matière d'assurance pour copropriété chez nous, est sérieusement préoccupée par la situation. Analyse d'un secteur d'activité dont les assises sont sérieusement ébranlées.

PRUDENCE ACCRUE

« Ce retrait complet d'Aviva, le 1^{er} mars dernier, crée une situation d'inconfort. D'autant plus que cette compagnie d'assurance n'est pas la seule à réagir de façon drastique. D'autres ont soit imposé un moratoire sur la copropriété, soit restreint leur appétit en termes de souscription », fait remarquer Maurice Bussières, vice-président directeur mise en marché chez DPMM. Il est notamment responsable des relations avec les assureurs qui font affaire avec DPMM, et négocie des ententes auprès d'eux dans l'intérêt de sa clientèle.

« Parmi ceux qui ont limité leurs activités en copropriété figure Royal Sun Alliance (RSA), qui, en 2014, a refusé à plusieurs syndicats de copropriétaires un renouvellement d'assurance, diminué ses engagements en ce qui a trait aux montants des couvertures consentis et revu ses conditions qui rendent difficile, voire impossible, la souscription d'une couverture pour dommages causés par l'eau », d'ajouter Maurice Bussières.

AJUSTÉE AU CONTEXTE

De son côté, Intact Assurance applique ce que l'on appelle la règle du gros bon sens : « Alors que plusieurs assureurs se sont retirés du marché, nous y sommes toujours grâce à une souscription rigoureuse et disciplinée, ainsi qu'à une tarification qui reflète le niveau de risque auquel nous sommes exposés. La prévention joue également un rôle clé. Il nous arrive de visiter des immeubles abritant des condos pour en vérifier l'état et, au besoin, faire des recommandations afin que certaines de leurs composantes soient mises à jour. Une telle approche permet de limiter, voire minimiser certains dommages considérés comme évitables. Tout le monde y gagne », nous dit Alexandre Royer, porte-parole d'Intact Assurance au Québec.

La firme DPMM comptait des dizaines de clients assurés chez Aviva, dont les tailles sont variables. À terme, tous devront être redirigés vers d'autres assureurs. « Pour que le succès de ces transferts soit optimal, nous procédons actuellement à une révision de leur dossier, ce qui implique l'analyse de l'historique des causes de sinistralité, afin d'apporter des corrections (si nécessaire) pour en minimiser les risques à l'avenir. Les syndicats visés devront s'engager à faire ces correctifs dans les délais prescrits, et ce, avant même que puisse être présenté leur dossier à un nouvel assureur », nous dit pour sa part Pierre J. Gravel, courtier en assurance de dommages et chargé de comptes principal gestion des risques chez DPMM.

Par ailleurs, cette firme est d'avis, elle aussi, qu'il faudra assurer un meilleur entretien des immeubles en copropriété pour calmer le jeu, et « qu'un certain nombre de projets en copropriété devront être mieux construits », clame Maurice Bussières. Ce dernier croit, également, que les cotisations au fonds de prévoyance devront être suffisantes à l'avenir, quand ce n'est pas le cas. Il est urgent d'agir en matière d'assurance pour copropriété. Une défection généralisée des assureurs ne saurait être envisageable, car c'est la santé financière de tout un segment de marché résidentiel qui en dépend. ■

Dorénavant, lors d'une nouvelle souscription d'assurance en copropriété, ou de son renouvellement, les assureurs exigeront que les syndicats de copropriétaires apportent les ajustements nécessaires (le cas échéant) en matière d'entretien et de conservation du bâti. Les critères d'évaluation du risque se verront donc resserrés. S'il est jugé trop élevé, un assureur refusera carrément de consentir une couverture d'assurance.

Hydro Solution

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

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



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR

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

Tél. : 514 326-0606 # 4230 | FONDREJCHAK@HYDROSOLUTION.COM

LEGAL : RBQ #8324-3550-12



ASSURANCE CONDO CHAOTIQUE

TOUT LE MONDE FAIT PARTIE DE LA SOLUTION



*Pierre Babinsky,
directeur
des communications
et des affaires
publiques au BAC*

Les problèmes liés à l'assurance en copropriété sont au cœur de l'actualité. Ceux qui évoluent dans ce milieu, à commencer par les courtiers et les agents, sont les premiers témoins d'une situation précaire qu'il faudra enrayer. Le contexte est d'autant plus délicat pour plusieurs syndicats de copropriétaires, qui subissent les contrecoups d'assureurs exaspérés par leur incurie.

Sur fond de crise appréhendée et de méfiance exacerbée, le Bureau d'assurance du Canada (BAC) est interpellé et doit prendre position. En tant que représentants des compagnies d'assurance, ses dirigeants pensent que tout le monde doit faire partie de la solution, y compris les assureurs eux-mêmes. « Plusieurs questions sont préoccupantes. L'ensemble des intervenants doit en prendre acte afin que des solutions émergent, plutôt que de laisser les choses se détériorer davantage », lance Pierre Babinsky, directeur des communications et des affaires publiques au BAC.

MIEUX INFORMER LE PUBLIC

Pour le BAC, les assureurs devront voir en quoi ils peuvent être utiles face à la déroute actuelle, et quel sera leur degré d'implication nécessaire pour que les choses s'améliorent. « Il y aurait certainement lieu d'imaginer une campagne d'information, laquelle s'adresserait aux copropriétaires et à leur syndicat, afin que tous comprennent bien les enjeux en assurance pour ce type d'habitation », soutient Pierre Babinsky.

L'élément central d'une sensibilisation à grande échelle consisterait à dire, essentiellement, qu'une copropriété a besoin d'un fonds de prévoyance suffisant. Celui-ci permettra de procéder aux réparations majeures de l'immeuble, le cas échéant, et au remplacement des parties communes dont la durée de vie utile est arrivée à terme.

« Les réclamations chuteraient ainsi en nombre, ce qui ferait éventuellement baisser les primes et les franchises d'assurance », indique Pierre Babinsky, qui précise au passage qu'un contrat d'assurance n'en est pas un d'entretien.

D'autres mesures pourraient être préconisées, par exemple la création d'outils visant à guider et conseiller les syndicats de copropriétaires, non seulement en ce qui a trait aux entretiens préventifs, mais aussi au regard d'autres volets qui auront une incidence sur leur dossier d'assurance. Conscient des enjeux actuellement sur la table, le BAC rencontrera prochainement le RGCQ ainsi que d'autres organismes pour discuter des pistes de solution à mettre en place, question d'assainir un climat devenu malsain. « Il faut coûte que coûte faire baisser les primes et les franchises qui, pour certaines copropriétés, sont devenues très lourdes à porter. Pire encore, il deviendra crucial de stopper une tendance inquiétante, à savoir le retrait d'assureurs du marché de la copropriété », d'affirmer Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ.

SE REGARDER EN FACE

Mais au-delà du discours voulant que les copropriétés soient en partie responsables de leur propre malheur, les assureurs n'ont-ils pas été imprudents, eux aussi? « Ces derniers ne peuvent pas inspecter tous les immeubles qu'ils assurent. Il faudra trouver le juste équilibre entre les vérifications qu'un assureur doit faire et les autres, qui obligeront les compagnies

d'assurance à entrer dans le fin détail, ce qui commanderait un travail administratif colossal », renchérit Pierre Babinsky. En d'autres mots, les assureurs s'attendent à ce que les syndicats fassent preuve d'un sens des responsabilités, et qu'ils aient à cœur de préserver la valeur d'un important investissement.

Nul doute que l'assurance en copropriété est arrivée à la croisée des chemins. Le parc immobilier qui abrite des condos a vieilli, il va sans dire. Redresser la situation représentera un certain défi. Cette initiative devra néanmoins réussir, car il serait impensable que d'ici cinq ans, la tendance observée en ce moment se maintienne. Il faudra trouver un dénouement à l'impasse actuelle, afin que puisse continuer l'ascension d'une formule d'habitation profitable à bien des égards. ■

Le colloque printanier du RGCQ portera sur l'assurance en copropriété, ainsi que sur le dévoilement des résultats d'un sondage mené auprès des compagnies d'assurance.

L'événement se tiendra le 11 avril prochain au Holiday Inn de Laval.

Pour de plus amples renseignements, communiquer avec Éric Lefebvre au 514 916-7427, poste 1

Depuis 1997

ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR
DE COPROPRIÉTÉS

On s'occupe de tout!

514-325-0825



LA PRÉSIDENTE CHANGE DE MAIN



En plein contrôle d'une destinée qui lui sourit jusqu'à présent, le RGCQ a pris son erre d'aller et a le regard résolument tourné vers l'avenir. André Delage en était le président depuis quelques années. Il a récemment passé le flambeau à Jan Towarnicki (Adm.A.), qui assumera désormais ce titre au sein de cet organisme. Ce dernier, qui en est l'un des membres fondateurs, a un plan pour la suite des choses.

« Je voudrai d'abord et avant tout m'assurer que cette organisation est durable. Il faudra mettre en place des mécanismes de fonctionnement cohérents pour y arriver », pense Jan Towarnicki, qui est également gestionnaire aux Verrières sur le fleuve I à V (Île-des-Sœurs) depuis près de 25 ans, et inspecteur auprès de ses pairs pour le compte de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA).

DÉLÉGUER LES TÂCHES

Parmi les priorités sur lesquelles il mettra l'accent, pendant sa première année comme président, l'homme cherchera à optimiser les forces vives du conseil d'administration (CA) du RGCQ. À titre d'exemple, ses membres se verront attribuer des responsabilités sur le plan des communications. Il faudra faire ressortir leurs compétences pour que le grand public puisse en bénéficier. Cela se verra, entre autres, dans les pages des prochains magazines *Condoliation*. Tous auront l'occasion d'informer les lecteurs concernant des dossiers dont ils sont responsables, par exemple en assurance, en comptabilité ou en architecture. « Ces personnes siègent à ce CA bénévolement. Elles méritent d'être reconnues à leur juste valeur », insiste Jan Towarnicki.

Vraisemblablement engagé pour un bon moment dans ses nouvelles fonctions au RGCQ, le nouvel élu voudra maintenir en place la mission qui est sienne, à savoir la saine gouvernance en copropriété. « Il faudra certes continuer à protéger les intérêts de nos membres sur cette question, ce qui bénéficiera, par extension, à l'ensemble des consommateurs québécois », de préciser Jan Towarnicki.

Comme cela a toujours été le cas, le RGCQ accentuera aussi son leadership sur des questions cruciales, telles les multiples considérations liées au fonds de prévoyance, sans oublier l'éventuelle professionnalisation des gestionnaires de copropriété, dans le but d'accroître son taux de pénétration auprès du grand public. En d'autres termes, cet organisme demeurera le « chien de garde » des consommateurs, tout en évitant un renfermement dans une culture corporatiste.

Jan Towarnicki a contribué à l'élaboration des cursus de cours donnés à l'Université McGill, au sein du programme de Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété au Québec, ainsi qu'au cégep de Saint-Laurent, dans le cadre de la formation Gestion de copropriétés. Il a notamment recommandé le nombre d'heures qui devraient être attribuées aux cours donnés, de même que les sujets à traiter. Tout ce qu'il a proposé a été retenu. Jan Towarnicki a aussi aidé ces institutions d'enseignement à dénicher plusieurs formateurs.

RELATIONS RESPECTUEUSES

Jan Towarnicki se définit comme un « démocrate ». Ses collègues auront la possibilité d'exprimer leurs vues, tandis qu'il se concentrera à aller chercher le meilleur d'eux-mêmes. Plusieurs dossiers devront avancer parallèlement, ce qui permettra d'en faire aboutir un certain nombre beaucoup plus rapidement. L'union et la cohésion caractérisent les organisations dominantes. Le RGCQ a l'intention d'appliquer plus que jamais cette philosophie dans les années à venir, pour la mettre au service des personnes qui sauront en tirer profit. ■

Le conseil d'administration du RGCQ compte 13 membres. Ces derniers évoluent dans différentes sphères d'activité, comme l'immobilier, la comptabilité, l'architecture et la gestion de copropriété.

UNE AUTRE POINTURE SE JOINT AU RGCQ

Aline Désormeaux (CPA, CA, Adm. A.) est récemment devenue membre du conseil d'administration du RGCQ. Associée chez Lussier Séguin, elle cumule une solide expérience comme comptable professionnelle agréée auprès d'environ 70 syndicats de copropriétaires. Son expertise sera la bienvenue au sein de cet organisme, qui bénéficiera ainsi d'une plus-value non négligeable.

Cette professionnelle accomplie était déjà connue du RGCQ avant d'en joindre les rangs. Elle collabore depuis une quinzaine d'années avec Yves Joli-Coeur, qui en est le secrétaire général. Ils sont appelés à travailler ensemble lors d'assemblées de copropriétaires. En 2010, Aline Désormeaux est aussi devenue une proche collaboratrice de Jan Towarnicki, nouveau président du RGCQ, quand elle s'est investie aux Verrières sur le fleuve I à V (Îles-des-Sœurs) en tant qu'auditrice financière. Jan Towarnicki est gestionnaire à plein temps dans cette copropriété par phases.

FAITS POUR S'ENTENDRE

Leurs relations professionnelles ont atteint d'autres niveaux en 2013, lorsqu'elle est devenue chargée de cours à l'Université McGill, où Yves Joli-Coeur et Jan Towarnicki donnent également des cours, dans le cadre du Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété au Québec. « Il y a trois ans, Jan m'a informée qu'un poste était disponible au sein de ce programme, afin d'y enseigner la gestion financière en copropriété. » Après avoir accepté l'offre, elle a élaboré le contenu du cours pour ensuite le donner à ses étudiants. Tout a déboulé par la suite quand, il y a environ deux mois et demi, le RGCQ l'a invitée à faire partie d'un comité portant sur la comptabilité en copropriété.



Aline Désormeaux a obtenu le prix Reconnaissance en 2015, pour souligner sa contribution bénévole exemplaire au service de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA), notamment dans un domaine d'activité professionnelle. Ce prix est remis à un membre qui a contribué, activement et efficacement, à l'un ou l'autre des éléments suivants : la promotion du titre Adm. A. dans son milieu, ainsi que l'élaboration ou la réalisation remarquable de projets bénéfiques pour l'Ordre.

Gestion de copropriétés

CÉGEP DE
Saint-Laurent
FORMATION CONTINUE

Début du programme Février 2016

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

www.cegepsl.qc.ca/copropriete

Développement de compétences en:

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

Formation le soir et le samedi

Programme de formation de 765 heures

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

www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier

C'est à ce moment précis que Jan Towarnicki lui a offert un poste d'administratrice. « Je pense qu'il manquait, au RGCQ, un auditeur pour exposer le contenu nécessaire aux états financiers d'une copropriété. Cet organisme renforcera ainsi son expertise dans ce domaine, car la préparation et l'interprétation des résultats financiers d'un syndicat de copropriétaires ne sont pas simples. Cet exercice requiert l'intervention de professionnels qualifiés, ce qui sera, par extension, profitable à tous les membres du RGCQ », résume-t-elle.

LA STANDARDISATION AU MENU

Après avoir créé l'étude de fonds de prévoyance standardisée, le RGCQ pourrait en faire autant avec la comptabilité pour copropriétés. Aline Désormeaux serait la personne toute désignée pour piloter ce dossier. Au cours des prochaines années, il sera important d'être doté d'instruments de mesure homogènes, afin d'établir des comparables entre syndicats de copropriétaires. « Grâce à l'implantation d'un tel système, on pourrait uniformiser les pratiques comptables, et ainsi créer une norme à laquelle les consommateurs se réfèreraient », dit-elle.

Nul doute que la nouvelle élue jouera plusieurs rôles au sein du RGCQ, par exemple celui de commenter des sujets d'actualité en comptabilité pour copropriétés. Cela ne posera aucun problème puisqu'elle se sent apte à faire face à la musique. Les aspects légaux sont la priorité numéro un de la vie en condo, néanmoins, la question des états financiers est en corrélation directe avec ce cadre législatif. « Cela implique notamment les fonds de prévoyance, qui font souvent défaut dans plusieurs copropriétés dont les structures financières sont absentes », observe Aline Désormeaux.

Pour toutes ces raisons et pour bien d'autres, son expertise comptable s'avérera un précieux atout pour le RGCQ, qui niche dans un segment de marché résidentiel extrêmement complexe. ■



Services Immobiliers Bond


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



Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe du
Bâtiment

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

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



GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

**LE SPÉCIALISTE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

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

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



**DRAINAGE
QUÉBÉCOIS**

Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal

☎ 514-644-1616 1-877-40-DRAIN

📠 514-498-7072 GROUPE SANYVAN

✉ drainagequebecois@videotron.ca

- ♣ Expert conseil
- ♣ Inspection et détection de conduite
- ♣ Nettoyage à pression
- ♣ Pompage par vacuum
- ♣ Creusage par hydro excavation
- ♣ Gel et dégel de tuyau
- ♣ Entretien de tout genre de système de drainage et d'égoût
- ♣ Test de fumée (problème d'odeur)

DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs vous est offert, d'un bout à l'autre du Québec, par la Garantie de construction résidentielle (GCR).

**QUALITÉ
CERTIFIÉE**
**PROTECTION
ASSURÉE**

LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES...

- ✓ Nouveau contrat préliminaire
 - Réponse à des préoccupations concrètes
 - Équilibre entre les besoins et les obligations des acheteurs et des entrepreneurs
- ✓ Programme d'inspection rigoureux
- ✓ Suivi exemplaire des réclamations

LA GCR PROTÈGE...

JUSQU'À 6 000 \$	JUSQU'À 50 000 \$	JUSQU'À 300 000 \$ ¹
Frais de logement, de déménagement ou d'entreposage en cas de retard de livraison ou de travaux correctifs	Remboursement des acomptes	Frais de parachèvement des travaux et de réparation des malfaçons, des vices cachés, des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol

LA GCR EST DÉTERMINÉE...

- ✓ À protéger efficacement les acheteurs
- ✓ À améliorer la qualité de la construction résidentielle au Québec



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Téléphone : 514 657-2333

Numéro sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegr.com

WWW.GARANTIEGCR.COM



¹La somme maximale pour le parachèvement et les réparations varie selon le type de bâtiments détenus en copropriété divise : maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée : 300 000 \$; bâtiment d'au plus quatre unités superposées (condo) : 200 000 \$ par unité et jusqu'à 3 000 000 \$ pour le bâtiment.

LA TOLÉRANCE A SES LIMITES

Le débat sur la fumée secondaire générée par des personnes fumeuses est ouvert au Québec.

Depuis quelque temps, ce sujet controversé a augmenté en intensité, spécialement dans les immeubles en copropriété, où deux types d'occupants doivent cohabiter : ceux qui revendiquent le droit de fumer dans leur appartement, et les non-fumeurs, parfois aux prises avec une fumée secondaire omniprésente chez eux.

PRÉOCCUPÉS

Le phénomène inquiète un nombre croissant d'individus non fumeurs, qui sont préoccupés par les répercussions négatives que pourrait entraîner cette fumée sur leur santé. En copropriété, elle peut être transportée dans les appartements mitoyens à partir des canalisations électriques et de plomberie. « Ces canalisations créent autant de microcheminées, qui font que l'on estime que dans n'importe quel logement, environ 60 % de la ventilation provient d'autres unités », expliquait à l'émission *La Facture* (en novembre 2014) le Dr Fernand Turcotte, professeur émérite de santé publique à l'Université Laval. Il faisait référence à une copropriété montréalaise dans laquelle vivent Nadia Perez et Daniel Gutierrez, un couple qui se dit importuné par la fumée secondaire d'une voisine. Ce couple craint notamment que son fils de quatre ans en paie le prix, un jour.

DIVERS POINTS D'ENTRÉE

La fumée secondaire se fraie également d'autres chemins dans un immeuble, notamment par les portes et les fenêtres ouvertes, les crevasses, les brèches dans les murs ainsi que dans les planchers et les plafonds, rapporte *La Facture*. Cette fumée s'infiltré également par les interstices des prises électriques, des téléphones et des câbles, sans compter la tuyauterie et les luminaires. Pour Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCO et l'un de ceux qui ont participé à ce reportage, « Les systèmes qui font circuler l'air dans un bâtiment doivent performer selon les normes acceptables. »

Afin d'éradiquer les émanations de fumée secondaire à l'intérieur d'un bâtiment, tous les copropriétaires doivent être mis à contribution. Contrairement à ce que peuvent croire plusieurs administrateurs de

copropriété, il se trouve des éléments rattachés aux parties communes dans chaque partie privative, par exemple certains murs qui pourraient mal performer, et ainsi laisser entrer de la fumée secondaire dans un appartement voisin. « Plusieurs syndicats pensent qu'il revient aux propriétaires des unités concernées de régler le problème, ce qui n'est pas toujours vrai. Ils ignorent, bien souvent, que le mur séparant deux logements est commun », fait remarquer Yves Joli-Coeur.

LE DÉBAT EST LANCÉ

Verra-t-on, un jour, des copropriétés destinées aux non-fumeurs? Les paris sont ouverts. Aux États-Unis, un précédent vient tout juste d'être créé en cette matière, quand le promoteur d'une copropriété (Aqua-Vita Las Olas) en construction dans le sud de la Floride, Dennis Eisinger, en a interdit la cigarette dans les aires communes et les parties privatives. En tant qu'avocat, il représente diverses communautés, chez nos voisins du Sud, qui sont en croisade contre la fumée

secondaire qui migre à travers les murs mitoyens d'appartements.

Mais qu'en est-il chez nous? La Loi sur le tabac prévoit que la cigarette est interdite dans les aires communes d'une copropriété. Elle concerne les immeubles comportant six unités d'habitation et plus. La loi n'a pas spécifié les mots « parties communes », car certaines d'entre elles n'y figurent pas. À titre d'exemple, les balcons, qui sont fréquemment désignés comme étant des parties communes à usage restreint, en sont exempts. Raison : ils ne représentent pas un lieu fermé dans une partie commune.

Quoi qu'il en soit, il serait étonnant que le législateur interdise aux fumeurs québécois la cigarette dans leur appartement. « Je doute énormément que cela se produise, un jour, d'où l'importance de construire des bâtiments plus performants au Québec, afin d'éviter cet irritant majeur », croit Yves Joli-Coeur. En somme, comme c'est le cas pour tout le monde dans une société démocratique, les fumeurs ont des droits eux aussi. ■



Fitzback
S E R V I C E S

Les spécialistes
de la Gestion Technique Immobilière

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



REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ

ORGANE VITAL D'UN IMMEUBLE

Véritable poumon d'une copropriété qu'il est indispensable de maintenir en santé, le registre définit les points de repère d'un syndicat de copropriétaires.

Ceux qui n'en ont pas navigueront à l'aveugle et risquent fort de perdre le nord. Coup d'œil sur un poste névralgique qui requiert de la vigilance et une rigueur exemplaire.

Les noms et adresses des copropriétaires, tout autant que ceux des locataires, représentent l'une des pierres d'assises d'un registre. Ces renseignements doivent être exacts, sans quoi les répercussions négatives pourraient être multiples. Si tous les promoteurs se donnaient la peine d'inscrire eux-mêmes ces renseignements nominatifs au registre – en tant qu'administrateurs provisoires d'une copropriété –, les choses seraient tellement plus simples. D'autant plus qu'ils sont les mieux placés pour accomplir cette tâche, car ils font directement affaire avec leurs acheteurs.

SOMBRER DANS LA DÉRIVE

« Comme il n'en est pas ainsi la plupart du temps, la tâche incombe bien souvent aux administrateurs d'une copropriété d'inscrire ces noms et adresses,

lors du transfert de l'administration du promoteur vers les copropriétaires. Malheureusement, cet exercice génère bien souvent des erreurs d'identification. Même si tout a été fait correctement au départ, quelqu'un pourrait déménager en cours d'année, sans en aviser les administrateurs. Autre scénario possible : une personne rencontre l'âme sœur qui deviendra copropriétaire avec elle. Il arrive même que des individus s'imaginent (à tort) être copropriétaires d'un appartement ou qui le sont sans le savoir.

« Ces dérives pourraient invalider les décisions prises lors d'une assemblée générale de copropriétaires, plus particulièrement à l'occasion d'un vote dont les résultats se verraient faussés par le fait d'un mauvais calcul des voix. Cela pourrait avoir comme effet d'en annuler la validité, ce qui serait fâcheux, par exemple si le vote visait à faire élire les nouveaux membres d'un conseil d'administration », prévient Hélène Joli-Coeur, parajuriste au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

L'une des tâches de cette dernière consiste, justement, à s'assurer que les renseignements nominatifs d'un registre sont véridiques. Pour y parvenir, elle se réfère au Registre foncier du Québec. « Ce travail n'est pas des plus faciles. En fait, il requiert certaines connaissances juridiques », explique Hélène Joli-Coeur. Au final, il faut faire en sorte que tous les copropriétaires d'un immeuble soient dûment identifiés, et qu'ils se voient accorder le bon pourcentage des voix, établi en fonction de la valeur relative de leur fraction. À vrai dire, tout syndicat de copropriétaires devrait consulter le Registre foncier du Québec au moins une fois par année. Il sera capital d'en faire la vérification avant l'envoi des avis de convocation à une assemblée annuelle.

IMBROGLIOS ET CONFUSIONS

S'il faut annuler ladite assemblée en raison d'une convocation irrégulière, les complications pourraient être embêtantes encore là, notamment dans le cas où une salle a dû être louée à grands frais, incluant des micros et autres accessoires. Un syndicat devrait planifier une nouvelle assemblée et payer une seconde fois les frais qui y sont afférents. Lorsqu'il s'agit de copropriétés dont la taille est moyenne ou grande, la note est souvent très salée.

L'une des causes d'erreurs d'identification au registre est imputable à une évaluation au « pifomètre »,

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

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

cossettetouchette.com



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

On aura tout vu en copropriété au Québec : certaines personnes s’imaginant être copropriétaires d’un immeuble, mais qui ne le sont pas en réalité, donnent des procurations à des tiers, afin que ces derniers les représentent lors d’une assemblée générale de copropriétaires. On comprendra, évidemment, que ces procurations seront nulles.

qui consiste à penser que l’occupant d’un condo en est le propriétaire. Dans les faits, il peut s’agir d’un locataire ou d’un proche du titulaire de l’appartement. Ces gens n’ont pas le droit de vote en assemblée, à moins qu’ils détiennent une procuration. Il arrive, en outre, que deux conjoints présumés copropriétaires se retrouvent avec un nombre égal de voix. En réalité, il pourrait n’y avoir qu’un seul propriétaire au sein du couple. Si toutefois le condo appartenait aux deux, cela ne voudrait pas nécessairement dire qu’ils le détiennent en parts égales. Il y a même des entreprises qui acquièrent en copropriété. Dans ces cas particuliers, une seule inscription sera reconnue, soit celle de la compagnie, comprenant son nom et son adresse.

L’inscription d’adresses erronées à ce même registre entraînera, elle aussi, la possible annulation d’une assemblée avec toutes les complications que cela suppose, notamment si des avis de convocation ont été envoyés aux mauvaises personnes et aux mauvais endroits. « On a déjà vu des gens les recevoir à leur ancienne adresse », raconte Hélène Joli-Coeur.

QU’EST-CE QU’UN REGISTRE DE COPROPRIÉTÉ?

Le *Code civil du Québec* prévoit qu’un registre de copropriété doit comprendre, outre « les noms et adresses de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d’administration, ainsi que les états financiers. Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l’immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l’immeuble et au syndicat ».

En ce qui a trait aux plans et devis, comme ils sont absents la plupart du temps, un syndicat pourra, au mieux, obtenir les plans préliminaires de l’immeuble bâti. Ils seront possiblement disponibles aux bureaux administratifs des villes et municipalités. Ces documents risquent néanmoins d’être différents des plans finaux, ce qui peut créer certains problèmes. Imaginons, par exemple, qu’il faille procéder à des réparations dans le système de ventilation. Les personnes mandatées pour procéder aux travaux voudront

consulter les plans, afin de localiser les zones à investiguer dans le bâtiment, ce qui évitera les démolitions inutiles.

Une autre grande absente : la déclaration de copropriété. Il s’agit pourtant d’un mode d’emploi incontournable. Elle contient notamment le règlement d’immeuble, dont le contenu est évolutif. À défaut d’avoir une copie complète de ce document, il faudra fouiller dans les avis de convocation et les procès-verbaux des assemblées précédentes. Cela permettra d’en récupérer le contenu. En définitive, une copropriété qui se respecte ne saurait fonctionner sans un registre. À défaut d’en avoir un, elle naviguera sans gouvernail, ce qui pourrait compromettre sa destinée et l’amener en eaux troubles. ■

Hélène Joli-Coeur, parajuriste chez de Grandpré Joli-Coeur, assiste à des démarrages de copropriétés, prépare des assemblées de copropriétaires, incluant l’élaboration et l’envoi des avis de convocation, en plus de gérer, électroniquement, la prise des présences et des votes. Elle procède également à la préparation et à la mise à jour des registres de copropriétaires, pour s’assurer que l’identité des bonnes personnes y figure, et constitue les registres des parties communes à usage restreint d’une copropriété.



B **BÉTON SURFACE** DURABLE • LAVABLE • INODORE

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

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

BetonSurface.ca | 514.419.5945 | info@betonsurface.ca



UNE SOLUTION D'ASSURANCE SUR MESURE POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS

En tant qu'administrateur ou gestionnaire d'immeuble en copropriété, offrez-vous la certitude que votre immeuble est parfaitement protégé en cas de sinistre. Chez Desjardins Assurances Entreprises, nous avons pris soin de bien analyser les risques pouvant nuire à la bonne gestion de votre copropriété afin de vous proposer des protections adaptées à votre réalité.

Prenez le temps d'évaluer notre offre. La solution sur mesure de Desjardins Assurances Entreprises peut vous aider à vous sentir encore plus en confiance.

Demandez une soumission au
1 888 ASSURANCE
(1 888 277 - 8726)

ou pour en savoir plus, visitez
desjardinsassurancesentreprises.com



Desjardins
Assurances
ENTREPRISES

Coopérer pour créer l'avenir

LE FONDS DE PRÉVOYANCE EN COPROPRIÉTÉ UN VÉRITABLE BAR OUVERT

Les administrateurs de copropriété qui pigent dans leur fonds de prévoyance, en se promettant de remettre ultérieurement les sommes d'argent prélevées avec intérêts, transgressent les règles énoncées à l'article 1071 du *Code civil du Québec*.

Ce pactole représente le patrimoine financier d'une copropriété. Il ne peut être utilisé que pour payer des réparations majeures à faire dans un immeuble, ou afin de remplacer des parties communes arrivées à échéance.

BESOIN D'ARGENT

Souvent pris au dépourvu, plusieurs administrateurs de copropriété utilisent l'argent alloué au fonds de prévoyance à d'autres fins, notamment en raison d'un fonds d'exploitation déficitaire. C'est ce que révèle Aline Désormeaux, comptable professionnelle agréée (CPA, CA, Adm. A.) et membre du conseil d'administration du RGCQ. Cette dernière a développé une expertise en comptabilité pour copropriétés. Soutirer des sommes à ce fonds est devenu la norme, par exemple quand un syndicat doit composer avec des copropriétaires mauvais payeurs. En n'assumant pas leurs frais de condos, ils mettent une copropriété à mal sur le plan pécuniaire.

Cet argent facilement accessible peut aussi être utilisé pour d'autres raisons : « on a vu des syndicats de copropriétaires financer la construction d'une piscine avec à ce fonds », de dire Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ. Dans d'autres cas, ce pécule disponible pourra notamment être utilisé pour le lavage des vitres, ou pour remplacer des tracteurs à pelouse. Qu'à cela ne tienne, lors des vérifications comptables d'une copropriété, une certification des états financiers mettra au jour les sommes utilisées. Cette irrégularité sera repérée lors de la production desdits états financiers, car les transactions entre les différents fonds apparaîtront aux bilans.

LITIGES EN VUE

L'utilisation du fonds de prévoyance à toutes les sauces sera éventuellement dommageable, car elle pourrait générer des poursuites judiciaires. À titre d'exemple, imaginons qu'après avoir changé de dirigeants à plusieurs reprises, un nouveau conseil d'administration doit faire face à des réparations majeures dans son immeuble. Une fois les calculs effectués pour savoir combien ils coûteront, les administrateurs constatent que le fonds de prévoyance est insuffisant pour les financer, faute d'avoir cotisé les montants de la contribution établis par l'étude du fonds



de prévoyance, ou par le fait de ne pas y avoir injecté les liquidités suffisantes.

Un tel scénario pourrait se transformer en cauchemar pour ces administrateurs. D'abord parce qu'un copropriétaire pourrait les poursuivre pour manquement à leurs devoirs, mais aussi pour détournement de fonds. Ces poursuites judiciaires engendreront des tensions non souhaitables, d'autant plus qu'il faudra procéder à des cotisations spéciales pour combler le déficit.

DE L'ARGENT À L'ABRI

L'argent contenu dans un fonds de prévoyance est insaisissable. Les administrateurs de copropriété auraient donc intérêt à y verser les sommes dues, autrement, en cas de poursuite, elles pourraient disparaître s'il y avait des dommages et intérêts à payer. « Prendre de l'argent dans ce fonds crée, chaque fois, une dette croissante à l'égard des parties communes. Cette forme de pelletage en avant finira par rattraper un syndicat de copropriétaires », prévient Yves Joli-Coeur. De plus, cette pratique découragera d'éventuels acquéreurs de condos existants, qui ne voudront pas payer les créances contractées par leur vendeur, au risque de se retrouver dans un bourbier financier qu'ils n'avaient pas prévu. ■

IMMOPLEX.COM



10 ans déjà !

EXPERTISE
SERVICE PERSONNALISÉ
PROFESSIONNALISME
DISPONIBILITÉ

Téléphone
450-619-6174

Télécopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

Vos défis, nos stratégies!

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

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

Nous vous seconderons dans la:

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

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



Valéry Couture
Gestionnaire de copropriétés

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

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

PRENEZ CONTRÔLE DE VOTRE IMMEUBLE

Connectez votre téléphone et votre immeuble

Les gestionnaires d'immeubles sont souvent informés d'un problème lorsqu'il est déjà trop tard pour échapper aux conséquences coûteuses.

ProTech IB et **sensorsuite** unissent leur expertise pour vous offrir la meilleure solution sur le marché.

Fuites d'eau, pannes d'électricité, ennuis dans la chaufferie, etc. peuvent vous être communiqués en quelques secondes sur votre téléphone ou votre tablette, vous permettant ainsi d'intervenir rapidement, d'économiser sur les frais de réparations et d'éviter les hausses importantes de primes d'assurance.



IL EST TEMPS DE VOUS PROCURER VOTRE CONCIERGE VIRTUEL!



- **SURVEILLANCE À DISTANCE** de tous vos immeubles en temps réel.
- **CONTRÔLE** des systèmes à distance.
- **OUTILS ANALYTIQUES** facilitant vos décisions.
- **ÉCONOMIES D'ÉNERGIE** - électricité, gaz ou mazout.
- **DES ACTIONS PRÉVENTIVES** vous procurant des coûts opérationnels moins élevés, une efficacité de gestion accrue et une excellente cote auprès des compagnies d'assurance.

CONTACTEZ-NOUS RAPIDEMENT!

NOUS VOUS CONSEILLERONS SUR LA SOLUTION LA MIEUX ADAPTÉE À VOS BESOINS EN GESTION D'IMMEUBLES

ProTech IB

Division sciences du bâtiment

Des conseils pour préserver votre investissement
6500, Transcanadienne, bur. 400, Pointe-Claire QC H9R 0A5

514 992-3537 | www.protechib.ca

DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

MIEUX VAUT IMPOSER DES CONDITIONS STRICTES

Les déménagements et emménagements de locataires dans une copropriété peuvent être critiques, si le règlement d'immeuble n'est pas appliqué à la lettre, ou lorsque l'anarchie y règne et que personne ne veille au respect des bonnes manières.

Ces observations doivent être prises au sérieux, car elles peuvent conduire vers des litiges qu'il vaudrait mieux éviter.

Certaines dispositions du règlement d'immeuble sont universelles lors d'un déménagement ou d'un emménagement. À titre d'exemple, un copropriétaire bailleur devra aviser le conseil d'administration qu'une personne autre que lui-même occupera son appartement, ou qu'un nouveau locataire s'y installera. Des préavis sont généralement imposés pour ce faire. Leurs délais peuvent varier entre 48 heures et 7 jours avant l'arrivée des nouveaux venus.

SOURCE DE LITIGE

Ne pas prévenir son syndicat de l'arrivée d'un locataire pourrait entraîner des complications. Plusieurs copropriétaires n'apprécieront pas qu'un nouveau résident se pointe par un beau samedi matin, sans avoir été préalablement annoncé. Il n'est guère rassurant d'accueillir un inconnu dans son immeuble. « Pour cette raison, les personnes qui emménagent pourraient s'y voir refuser l'accès, tant et aussi longtemps que le propriétaire de l'appartement n'aura pas été joint.

Ce dernier devra confirmer qu'un locataire a bel et bien été autorisé à y emménager », fait remarquer Marie-Cécile Bodéüs, avocate en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Il faut se rappeler qu'un syndicat a le devoir d'assurer la sécurité des lieux.

Par ailleurs, il arrive que des locataires d'appartements en copropriété partent avant la fin d'un bail, et qu'ils sous-louent le logement à quelqu'un d'autre, auquel cas les choses risquent encore là de se corser.



SMD | ÉLECTRIQUE Inc.

Pour la qualité et un service de pointe!

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

Service 24h - 7 jours sur 7



RBQ 5677-9598-01

Tél.: 450 937-8800

Fax : 450 628-7098

info@smdelectrique.com

www.smdelectrique.com



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

Daniel Delorme **450 680-1698**

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

www.odysseeaquatique.com



Gestion de Syndicats de copropriété Évaluation de valeur assurable de copropriété

Notre expertise et notre intégrité

sauront répondre à tous vos besoins.



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

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

DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ MIEUX VAUT IMPOSER DES CONDITIONS STRICTES

Il en résultera un désaccord exprimé par plusieurs copropriétaires, qui n'approuveront pas ce type de manœuvre, laquelle pourrait (entre autres) avoir comme conséquence une multiplication des clés donnant accès à l'immeuble.

ATTENTION AUX ASCENSEURS

Dans les édifices comptant plus de trois étages, la mobilisation d'ascenseurs est généralement balisée par des règles. Une personne désignée s'assurera d'installer des tapis et des toiles protectrices dans leurs cages, pour éviter qu'un locataire en abîme les intérieurs. Dans certains cas, le déménagement ne pourra se faire par l'entrée principale d'un édifice, mais plutôt par son stationnement souterrain. S'il s'agit d'une copropriété dont la gestion fait l'objet d'un suivi très serré, et où le règlement d'immeuble a été bonifié pour l'adapter à sa propre réalité, un déménagement pourrait être assorti d'une clause qui prévoit des frais. En d'autres termes, le copropriétaire locateur ou les nouveaux arrivants devront verser un dépôt, lequel servira à payer du personnel qui prendra les précautions nécessaires dans un immeuble, à la veille d'un déménagement.

Des cautions pourront aussi être exigibles sous forme de dépôt remboursable, à la condition que les nouveaux locataires n'aient pas endommagé de parties communes, notamment des portes et des murs d'escaliers. Habituellement, ce sont les copropriétaires bailleurs qui doivent payer ces cautions, ce qui ne fait pas toujours leur affaire. « Certains d'entre eux se sentiront brimés par cette disposition », rappelle M^e Bodéüs. Quoi qu'il en soit, pour un syndicat de copropriétaires, il s'agit de l'unique façon de protéger ses arrières. Ne pas payer la caution prévue pourrait représenter une autre source de litige potentielle. Dans tous les cas, s'il devait y avoir des dommages, le copropriétaire bailleur serait sommé de payer pour les pots cassés.

PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI

Certaines copropriétés imposeront même la gestion des déchets découlant d'un déménagement. Elles demanderont que les aires réservées aux débris ne soient pas embourbées, par le fait d'une accumulation de rebuts qu'entraîne ce genre d'activité. D'autres règles concernant les heures permises pour déménager ou emménager pourraient aussi être décrétées.

Toutes ces conditions sont essentielles à la bonne marche des affaires courantes d'une copropriété. Il faut établir une discipline dans un immeuble, sans quoi les risques que tout le monde y fasse n'importe quoi seront élevés. En matière de déménagements et d'emménagements, mieux vaut être proactif et s'assurer d'être prêt, le moment venu, afin d'éviter les imbroglios improductifs et dommageables qui ne profiteront à personne. ■

Avant de louer son appartement, tout copropriétaire devrait s'informer du règlement d'immeuble qui régit sa copropriété. Cela pourrait lui éviter bien des problèmes, s'il ne connaît pas les règles du jeu concernant les déménagements et emménagements dans un immeuble. De leur côté, les syndicats de copropriétaires ont le devoir de baliser ces activités. Malheureusement, plusieurs copropriétés (surtout les petites) n'ont rien prévu à cet égard. Il faut se rappeler qu'en cas d'absence de réglementation, un syndicat s'exposera dès lors à des surprises parfois très désagréables.

ASSURANCE DE SYNDICAT
DE COPROPRIÉTÉ



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

Profitez des meilleures protections
et de nos conseils avisés.

Contactez-nous !

1 855 526-5241

toutsurmoncondo.com



Certaines conditions s'appliquent.



Dale Parizeau
Morris Mackenzie

Cabinet de services financiers

L'EXCELLENCE SE POURSUIT



Le Pavillon Condo poursuit son ascension vers l'excellence. Alimenté par le savoir-faire des dirigeants du RGCQ et de Condolegal.com, un portail au sein duquel le cabinet de Grandpré Joli-Coeur déploie toute son expertise, cet événement a atteint des sommets inégalés en 2015.

DEUX ÉVÉNEMENTS PHARES

On y a dévoilé en grande primeur les résultats d'un sondage sur l'assurance en copropriété, le 5 février, qui ont été suivis par une présentation des entreprises agréées à l'étude de fonds de prévoyance standardisée. Exclusif au RGCQ, ce produit est le fruit du travail d'un comité créé expressément à cette fin. Les adhérents au concept sont Allb inc., Cossette & Touchette,

Georges Fallah Architecte, tbmaestro, St-Pierre & Associés, Planifika et le Groupe Servitech.

Ces firmes expertes en études de fonds de prévoyance pourront, grâce à ce nouveau standard, instaurer des paramètres homogènes au sein de copropriétés qui voudront s'en prévaloir. Ces mêmes firmes pourront utiliser des définitions et termes exclusifs, en plus d'une numérotation propre à chaque

composante (ex. : portes, fenêtres et éléments mécaniques) d'un immeuble, afin d'atteindre la standardisation escomptée. Les entreprises accréditées, qui sont toutes membres d'un ordre professionnel, devront faire preuve d'une rigueur sans faille.

NOUVEAU PLAN DE GARANTIE

Un nouveau venu dans le paysage québécois s'est également fait connaître au Pavillon Condo, soit la Garantie de construction résidentielle (GCR). Sa présidente-directrice générale, Gina Gaudreault, a expliqué les grandes lignes de ce nouveau plan de garantie pour les bâtiments résidentiels neufs, qui a remplacé la Garantie des maisons neuves (GMN) de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), Qualité Habitation et Arbitat, toutes trois placées sous administration provisoire par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Rappelons que la GCR permet de procéder à des réclamations, si l'acheteur d'un condo ou d'une maison croit, preuve à l'appui, que ce qu'il a acquis comporte (entre autres) des problématiques liées à la qualité d'une construction.

Lors d'une récente entrevue qu'elle a accordée au magazine *Condoliation*, Gina Gaudreault avait d'emblée annoncé qu'avec l'arrivée de la GCR, qui est officiellement entrée en fonction le 1^{er} janvier 2015, un changement de culture majeur était à prévoir. Les entrepreneurs seront plus imputables à l'égard des consommateurs, et il y aura des inspections fréquentes sur les chantiers de construction résidentiels, dont les copropriétés font partie.

La GCR voudra aussi offrir un service à la clientèle performant, car dans le passé, entreprendre des démarches auprès d'un plan de garantie équivalait, parfois, à s'aventurer sur un terrain hasardeux parsemé de soucis et d'inquiétudes. Dorénavant, les délais de traitement seront améliorés. La GCR aura aussi à cœur un autre principe fondamental : le droit qu'ont les consommateurs d'acheter des bâtiments bien construits.

DES CONFÉRENCIERS À LA HAUTEUR

Lors du Pavillon Condo, de nombreux conférenciers ont discoursé sur diverses thématiques en copropriété, dont celle traitant des dégâts d'eau et des inondations (Serge Déry et M^{re} Clément Lucas), ainsi qu'une autre portant sur *Le financement des travaux en copropriété* (Banque Équitable et M^{re} Isabelle Poirier). Pour sa part, le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, a entretenu son auditoire sur un sujet brûlant d'actualité depuis quelques années : *Acheter pour louer, quels sont les avantages et les pièges à éviter?*



Gina Gaudreault,
présidente-directrice
générale de la Garantie
de construction résidentielle
(GCR) en entrevue
au Pavillon Condo.

Cela ouvrira dès lors la porte à une réclamation du montant de la franchise par le syndicat, à l'égard du locataire et du copropriétaire bailleur, qui seront considérés « solidairement » responsables des dommages, selon les termes de la déclaration de copropriété (si celle-ci le prévoit). Le locateur pourrait ensuite décider de poursuivre son locataire, et l'assureur dudit locateur serait en droit d'exercer un recours contre ce même locataire. Si ce dernier est assuré, les compagnies d'assurance s'entendraient fort probablement entre elles.

Autre considération importante à prendre en compte : un immeuble locatif converti en copropriété n'est pas assujéti aux mêmes lois. Une fois ladite conversion autorisée, les locataires qui y vivent pourront y demeurer tant et aussi longtemps qu'ils le voudront. L'idée consiste à empêcher toute reprise de possession d'un appartement par un propriétaire, qui ne pourra y habiter tant qu'un locataire occupera les lieux. ■

Les appartements en copropriété mis en location représentent un « phénomène croissant », surtout dans les grands centres urbains. Si la déclaration de copropriété ne peut interdire leur location, elle en balisera la pratique au moyen du règlement d'immeuble. Tous devront s'y soumettre, y compris les locataires.

La plupart des copropriétés n'autorisent que la location annuelle d'appartements. Elles interdiront les baux de courte durée. Et un copropriétaire qui louera son condo à une tierce partie en sera responsable. Cela signifie, entre autres, qu'il devra lui opposer le règlement d'immeuble, qui fait partie de la déclaration de copropriété. À partir de là, un locataire devra s'engager à en respecter l'intégralité. S'il était reconnu responsable d'un trouble causé au voisinage, les copropriétaires qui en seraient victimes pourraient le poursuivre, tout autant que le copropriétaire locateur, pour les dommages qu'ils auraient subis.

personnes, pourrait avoir de sérieux ennuis et mettre son copropriétaire bailleur dans le pétrin. En pareille situation, la plupart des déclarations de copropriété les rendraient solidairement responsables des dommages causés. Le copropriétaire bailleur se trouverait donc lui aussi obligé d'indemniser. En revanche, si le locataire a souscrit une assurance, les choses pourraient se passer autrement.

Prenons l'exemple d'un dégât d'eau qu'un locataire aurait provoqué, dont les dommages seraient évalués à 40 000 \$. Si la franchise de l'assurance du syndicat a été établie à 25 000 \$, son assureur ne paiera que 15 000 \$ dans le meilleur des scénarios.

Le Pavillon Condo est présenté dans le cadre de l'ExpoHabitation de Montréal. Cet événement a lieu chaque année au Stade olympique.

L'ASSURANCE ET LE LOCATAIRE

Il faut savoir, par ailleurs, que le ratio entre locataires et copropriétaires aura un impact sur l'assurance d'un syndicat. « Les assureurs sont nombreux à considérer que, passé un certain pourcentage de locataires dans un immeuble, le risque assurable n'est plus le même », de préciser Yves Joli-Coeur. Cela se traduira, dès lors, par une hausse de la prime et des franchises d'assurance, et parfois même par une difficulté accrue pour assurer une copropriété.

En outre, si un locataire cause des dommages à l'appartement du copropriétaire locateur, un syndicat exigera que ce dernier paie la franchise, dans le cas où une réclamation devait être adressée à l'assureur de la copropriété. Mais si le locataire est assuré, et qu'il est responsable des dommages causés, l'assureur du propriétaire pourrait ensuite se tourner vers celui du locataire, pour ainsi exercer son droit de subrogation.

MIEUX VAUT ÊTRE ASSURÉ

Le locataire d'un appartement détenu en copropriété divise devrait être assuré, tant pour sa responsabilité civile que pour ses biens meubles – même si aucune loi ne l'y oblige –, car cela pourrait simplifier le règlement relatif à certains sinistres. Il faut se rappeler qu'un locataire non assuré qui commettrait une faute engageant sa responsabilité, et qui causerait des dommages à l'immeuble, aux biens d'autrui ou provoquerait une perte de jouissance des lieux pour certaines

privilègescondo.com
L'avantage de vivre ensemble

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

RabaisCampus Jusqu'à 90% Up to	Location d'outils SIMPLEX Jusqu'à 40% Up to	BILO-LU Jusqu'à 30% Up to	SOLUTIONS CONDO 25%
OPÉRA DE MONTRÉAL 15%	THÉÂTRE DU RIDEAU VERT 10%	ström 15%	AMERISPA 10%
Nautifus 10%	Luminaires cie Jusqu'à 20% Up to	Lunettes Sears MARCHAND COIGUIÈRE Tarifs avantageux Special rates	Discount Jusqu'à 15% Up to
Studio Xpress Tarifs avantageux Special rates	BOUTIQUE DU PLANCHER PLANCHER SERRANO 2000... 8%	Hydro Solution Jusqu'à 100\$ Up to	HYDRO-LINK Jusqu'à 12% Up to
ODYSSEI AQUATIQUE 10%	Flammes Concept 10%	Fairmont 10%	
Tarifs avantageux Special rates	GOUVERNEUR HOTEL 10%	otonom solution Tarifs avantageux Special rates	

NOUVEAU POUR TOUS LES COPROPRIÉTAIRES

UNE CARTE PERSONNALISÉE VOUS PERMETTANT D'OBTENIR DES RABAIS ET DES TARIFS PRÉFÉRENTIELS DÈS MAINTENANT !

Propulsée par le **RGCC** Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec



L'ASSURANCE POUR COPROPRIÉTÉ FRAGILISÉE

L'édition 2015 du Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal a débuté en force, le 5 février dernier, avec une conférence de presse très courue.

Celle-ci a donné lieu au dévoilement des résultats d'un sondage portant sur l'assurance en copropriété, qui a été mené en collaboration avec le RGCQ, la firme de courtage en assurance de dommages Dale Parizeau Morris Mackenzie (DPMM) ainsi que le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur. L'événement était présenté au Stade olympique en présence de nombreux dignitaires et de journalistes.

MISE EN CONTEXTE

Depuis quelque temps, les syndicats de copropriétaires éprouvent d'énormes difficultés avec les assureurs, notamment en raison de dégâts d'eau à répétition. Ces sinistres récurrents ont eu comme conséquence une augmentation considérable des primes et des franchises d'assurance. Le contexte actuel a de quoi inquiéter, au point où il était devenu nécessaire d'en valider la portée.

« Les résultats du sondage ont confirmé nos appréhensions », indique Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ. Ce dernier en a présenté et interprété les données en compagnie de Serge Meloche, courtier en assurance de dommages, directeur relations clients et développement chez DPMM. Au total, 723 syndicats de copropriétaires,

54 gestionnaires de copropriété et 33 courtiers en assurance de dommages ont participé à ce sondage. Une autre enquête réalisée auprès d'assureurs sera dévoilée le 11 avril prochain, à l'occasion du colloque printanier du RGCQ, qui se déroulera au Holiday Inn de Laval.

PREMIER CONSTAT

Il ne fait aucun doute qu'au rythme où vont les choses, le Québec pourrait faire face à une véritable crise de l'assurance en copropriété. Un tel scénario ne saurait pourtant être envisageable. Qu'à cela ne tienne, ce sondage a fait ressortir, dans un premier temps, que tous les intervenants impliqués dans le domaine de l'assurance (en copropriété) devront améliorer leurs pratiques. D'une part, plusieurs administrateurs de copropriété auront l'obligation d'être beaucoup plus alertes, particulièrement en ce qui a trait à l'entretien et à la conservation de leur immeuble et, d'autre part, un certain nombre de courtiers et d'agents en assurance de dommages devront être outillés adéquatement, pour ainsi mieux jouer leur rôle d'expert-conseil auprès des syndicats de copropriétaires.

Le sondage a aussi révélé une kyrielle d'informations pertinentes, en vertu de questionnaires bien ciblés. Parmi les syndicats de copropriétaires inter-

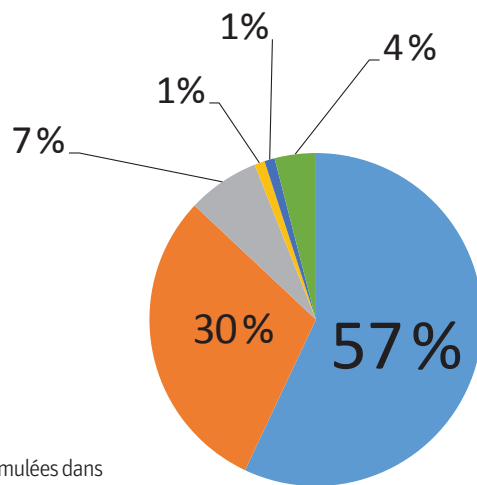
rogés, la moitié des répondants ont dit vivre dans un immeuble construit entre 2000 et 2015. Autre donnée intéressante : 76 % des répondants sont des copropriétés autogérées. Pas étonnant, étant donné que 49 % des syndicats sondés comptent entre 2 et 12 appartements. Leur petite taille ne permet pas l'embauche d'un gestionnaire compétent, car les moyens financiers ne sont pas au rendez-vous. Or, c'est là que le bât blesse, car les administrateurs sont des copropriétaires pour la plupart. La grande majorité d'entre eux n'ont pas les compétences requises pour assumer cette fonction.

ÉTONNANT

Les syndicats répondants ont par ailleurs fourni des réponses troublantes. À titre d'exemple, quelque 55 % d'entre eux ont affirmé qu'en aucun cas, au moment d'une nouvelle souscription ou de son renouvellement, leur courtier ou leur agent d'assurance ne leur avait demandé un rapport d'évaluation de l'immeuble, qui indique sa valeur de reconstruction à neuf en cas de sinistre. Pire encore, 65 % de ces mêmes syndicats ont répondu qu'aucun rapport d'inspection du bâtiment n'avait été exigé.

Mais les aberrations de ce genre ne s'arrêtent pas là. À preuve, 73 % confirment qu'on ne les a jamais

À quelle fréquence vérifiez-vous l'étanchéité des éléments suivants : portes et fenêtres, baignoires, douches, sanitaires, lave-vaisselle et lave-linge ?



- Jamais (57%)
- Au cas par cas (30%)
- Annuellement (7%)
- Tous les 2 ans (1%)
- Tous les 3 ans (1%)
- Tous les 5 ans (4%)

questionnés sur l'état des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance, tandis que 66 % ont confié que leur courtier ou leur agent n'a jamais demandé copie de la déclaration de copropriété. En revanche, 56 % des courtiers soutiennent qu'ils la consultent systématiquement, tandis que 44 % disent procéder à des visites d'immeubles pour apprécier les risques à assurer. Par ailleurs, on a appris que 57 % des syndicats avaient changé d'assureur au cours des cinq dernières années. De ce nombre, 71 % disent l'avoir fait en raison d'une augmentation des primes d'assurance. Et dans 10 % des cas, des compagnies d'assurance leur ont déjà refusé un produit, par le fait d'un trop grand nombre de réclamations, et ce, dans une proportion de 66 %.

RENVERSANT

Ce qui étonne davantage, c'est que 57 % des syndicats ne vérifient jamais l'étanchéité des portes et fenêtres, des baignoires, des douches, des sanitaires, des lave-vaisselle et des lave-linge. Il va sans dire qu'en prenant connaissance du sondage, les courtiers qui ont développé une expertise en copropriété en sont restés bouche bée. D'ailleurs, à certains égards, cette enquête a montré des signes encourageants à propos de ces mêmes courtiers, puisque 71 % affirment avoir développé une expertise en copropriété, et 76 % se sont prévalus d'une formation dans ce secteur d'activité, au cours des trois dernières années. Par contre, à la question : les courtiers sont-ils suffisamment formés pour attaquer ce marché?, 63 % ont répondu non, alors que 90 % estiment que les agents devraient suivre une formation spécialisée.

LA VERSION DES GESTIONNAIRES

De leur côté, les gestionnaires de copropriété répondants ont dit cumuler dix années d'expérience (en moyenne) dans leur pratique. Quelque 70 % d'entre eux sont membres d'un ordre professionnel, et 11 % se sont inscrits au Certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété au Québec, offert à l'Université McGill. Fait inquiétant, quelque 33 % d'entre eux n'ont pas souscrit une assurance responsabilité professionnelle. En outre, 10 % de ces gestionnaires ont dit qu'il leur arrivait de ne pas trouver d'assurance pour leurs copropriétés.

Ils ont par ailleurs affirmé que 58 % des réclamations des syndicats touchent les dégâts d'eau. Il s'agit du sinistre le plus fréquent en copropriété. Les refoulements d'égouts arrivent bon deuxième avec une note de 11 %, suivis du vol et du vandalisme (7 %). Le coût des primes en a évidemment subi les contrecoups. À preuve, 42 % des gestionnaires ont dit qu'elles avaient augmenté dans une proportion variant entre 20 % et 50 %. Quant aux franchises, 38 % ont établi ces hausses dans des pourcentages identiques.

Ce sondage représente un excellent baromètre qui dictera en partie la suite des choses. À tout le moins, il agira comme un précieux indicateur auprès d'intervenants dans le domaine de l'assurance, qui s'en inspireront pour établir les nouvelles stratégies à mettre en place, afin d'éviter que ne s'envenime une situation qu'il faut éradiquer à tout prix. ■

Plusieurs personnalités en vue étaient présentes à la conférence de presse du 5 février dernier, qui s'est tenue au Pavillon Condo de l'ExpoHabitation de Montréal, afin de dévoiler les résultats d'un sondage sur la copropriété :

Michel Depatie,
directeur de l'Association des prêteurs hypothécaires du Montréal métropolitain;

Vincent Gaudreau,
président du Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec (RCCAQ);

Gina Gaudreault,
présidente-directrice générale de la Garantie de construction résidentielle (GCR);

Robert Nadeau,
président-directeur général de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ);

Maya Raic,
présidente-directrice générale de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD);

Céline Viau,
secrétaire générale de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).



COLLOQUE PRINTANIER 2015

11 AVRIL 2015 - HÔTEL HOLIDAY INN, LAVAL

L'ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ : L'ART DE FAIRE LES BONS CHOIX

8:30 – 9:00	Accueil et inscription
9:00 – 9:15	Discours d'ouverture <i>Maya Raic, Adm. A., présidente d'honneur</i>
9:15 – 9:45	Présentation des résultats du sondage sur l'état du marché de l'assurance <i>Serge Meloche, directeur relations clients et développement, Dale Parizeau Morris Mackenzie inc., cabinet de services financiers Yves Joli-Coeur, avocat émérite, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.</i>
9:45 – 10:45	Les assurances de votre condo, qui est responsable de quoi? Les assurances de l'immeuble, la responsabilité des administrateurs et du gestionnaire, l'assurance des copropriétaires et des locataires. <i>Yves Joli-Coeur, avocat émérite, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.</i>
10:45 – 11:00	Pause-café
11:00 – 12:00	Les assurances et la location d'unités de copropriété Les impacts de la location d'appartements sur le risque et comment amender la déclaration de copropriété afin d'encadrer cette réalité. <i>Vincent Gaudreau, vice-président et courtier, Les Assurances Gaudreau, Demers & Associés inc. Ginette Allard, notaire, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.</i>
12:00 – 13:00	Pause-dîner
13:00 – 14:00	Comment réduire ou limiter l'augmentation de la prime d'assurance et des franchises? Votre prime d'assurance, les facteurs du calcul de la prime, comment contrer la croissance des primes, limiter les surprimes, stratégie de franchise. <i>Raymond Chassé, conseiller principal, Alpha Risk Management (Canada) inc. Clément Lucas, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.</i>
14:00 – 14:15	Pause-café
14:15 – 14:30	Dévoilement du guide pratique sur les assurances en copropriété. Un document essentiel afin de vous permettre de maximiser des économies! <i>Comité de travail du guide pratique</i>
14:30 – 15:30	Situation de sinistre : que faire et ne pas faire? Si l'impensable survient, que faire en cas de sinistre? Étude de cas : analyser le déroulement de la gestion d'un sinistre. <i>Michael Chetboun, directeur général, Sequoia gestion immobilière inc. Marie-Cécile Bodéis, avocate, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.</i>
15:30 – 16:00	Table ronde

LA PRÉSIDENTE D'HONNEUR À MAYA RAIC

Maya Raic a été nommée présidente d'honneur du colloque printanier 2015 du RGCQ. En tant que présidente-directrice générale de la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), elle a pu constater, depuis quelques années, que l'assurance pour copropriété représente un « défi constant pour ses administrateurs et gestionnaires ». Elle mettra d'ailleurs l'accent sur cette question cruciale pendant son discours d'ouverture.

MAÎTRISER LA BÊTE

Préoccupée par les questions liées à l'assurance en copropriété, Maya Raic est également consciente du fait que les courtiers et agents d'assurance de dommages, tout comme les experts en sinistres, doivent maîtriser la « bête » que représente la copropriété. Ce segment de marché résidentiel est régi par un cadre législatif complexe. Il requiert d'en saisir au minimum les grandes lignes, afin d'être en mesure d'offrir les couvertures adéquates aux syndicats de copropriétaires, mais aussi aux copropriétaires eux-mêmes.

Pour résoudre les problématiques actuellement vécues en assurance pour copropriété, tous les intervenants associés à ce secteur d'activité feront partie de la solution. De son côté, Maya Raic a décidé d'agir dans sa propre cour. « Les courtiers et agents sont ceux qui distribuent les produits d'assurance, raison pour laquelle nos efforts tablent davantage sur leur accompagnement », précise Maya Raic. La tâche sera d'autant plus importante dans les années à venir, car au Québec, « le développement de la copropriété est en mode exponentiel. On ne peut pas ignorer cette réalité », conclut-elle.

Pour plus d'information à ce sujet, communiquez avec Éric Lefebvre au 514 916-7427, poste 1.



QUÉBEC

SEREZ-VOUS UN MEILLEUR ADMINISTRATEUR DE COPROPRIÉTÉ EN 2015 ?

Par **M^e Michel Paradis**, Président, RGCQ-Québec

Nous vous proposons ci-dessous dix bonnes pratiques pour devenir un meilleur administrateur de votre copropriété :

1. La déclaration de copropriété est le manuel de gestion absolu : l'administrateur doit toujours s'y référer;
2. Les administrateurs doivent se partager les tâches et s'entendre sur les objectifs poursuivis pour une bonne gestion de l'immeuble; ils doivent se faire accompagner par des professionnels, spécialistes des questions qui doivent être traitées;
3. Les assurances doivent être une préoccupation de tout moment : prévenir les sinistres doit être un des principaux mandats du conseil d'administration;
4. L'entretien de l'immeuble et le remplacement de ses composantes sont la seconde préoccupation majeure : le syndicat doit avoir un carnet d'entretien et une étude de fonds de prévoyance;
5. Les administrateurs doivent faire comprendre aux copropriétaires que les charges augmenteront dans les prochaines années pour l'entretien obligatoire des immeubles, les primes et les franchises d'assurance, le respect des carnets d'entretien et des études de fonds de prévoyance;
6. Les administrateurs doivent faire respecter la déclaration par tous les copropriétaires, sans passe-droits, y compris quant au paiement des charges, d'autant plus que les syndicats auront besoin de tout l'argent nécessaire pour relever leurs nouveaux défis de saine gestion;
7. Les administrateurs doivent davantage se préoccuper du registre de la copropriété, de sa constitution, de sa conservation, de sa disponibilité pour les copropriétaires et lors des transactions sur les unités;
8. La transparence envers les copropriétaires est de mise; seul l'abus d'un copropriétaire peut justifier un refus de dévoiler tous les documents de la copropriété;
9. L'administration de son syndicat n'est pas un emploi à vie; la recherche de copropriétaires compétents et désireux de s'impliquer doit être une préoccupation constante des administrateurs en place, pour assurer leur succession;
10. Les responsabilités actuelles imposées aux administrateurs de copropriété nécessitent un investissement en temps et effort qui justifie une rémunération.

Nous tenons également à souligner que le RGCQ a fait des efforts importants pour que les gestionnaires de copropriété professionnels soient mieux formés et encadrés. Nous sommes tous conscients que les syndicats auront besoin d'assistance pour les aider à affronter les nouveaux défis de la copropriété, et que seuls des gestionnaires sérieux et compétents pourront dorénavant faire l'affaire. ■



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

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

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La Remise à neuf FENESTRA

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBO : 8293-2476-53





SOYEZ CONFORME AU CODE DE SÉCURITÉ



RÉFECTION DE BÉTON

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

SERVICES OFFERTS:

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



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



VISITE LIBRE

Par **Michel Mancini**
Secrétaire, RGCQ-Outaouais

L'année dernière, à la suite de circonstances particulières, je décidais de mettre en vente mon unité de condo. Cette brève incursion dans le marché de la vente et de l'achat d'une propriété m'a permis non seulement de constater l'état dans lequel se trouve notre parc immobilier, mais surtout d'apprécier les défis et obstacles auxquels sont confrontés les acheteurs, notamment en ce qui a trait à la qualité et à la nature des renseignements véhiculés par les divers intervenants du milieu. Par exemple, dans le cas d'un nouveau projet domiciliaire, mon interlocuteur procédait toujours selon un rituel bien appris : après la visite des lieux et un long discours vantant les aspects techniques et esthétiques de son produit, on me remettait une pochette d'information tout en me rappelant qu'il ne restait que quelques unités correspondant à mes attentes. Aucune allusion à la vie en copropriété. Quant aux immeubles déjà habités, on me faisait valoir que le fonds de « réserve » était bien garni ou qu'un des membres du conseil était un ingénieur à la retraite, donc l'immeuble était bien entretenu.

Certes, tous ces renseignements sont très utiles, voire pertinents, mais doivent être complétés et nuancés selon le contexte. Permettez-moi, à ma façon, de contribuer à cette réflexion collective en partageant quelques leçons tirées de ma récente expérience.

Tout d'abord, un premier conseil qui vaut pour tout objet de consommation que l'on convoite et dont le prix d'achat est onéreux : ne jamais céder sous l'impulsion du moment. Le vieil adage *La nuit porte conseil* est ici d'un précieux secours. En effet, l'attrait qu'exerce un nouveau matériau ou l'ambiance feutrée d'une pièce doit être pondéré par nos besoins réels et notre capacité financière.

Ensuite, une tâche à ne pas négliger non plus par le futur acheteur est de s'informer adéquatement, autant que possible auprès d'autorités compétentes.



Une source d'information entièrement fiable mais peu utilisée est le rôle d'évaluation foncière. La plupart des municipalités du Québec offrent l'accès gratuit au rôle par l'entremise de leur site Internet. Vous y trouverez, outre les données de base de la propriété, des renseignements fort utiles pour les unités de condo tels que la valeur réelle de l'immeuble, la superficie précise de l'aire habitable et les numéros de lots des parties privatives et communes.

Enfin, en dernier lieu, je suggère d'établir une liste de critères basés sur vos besoins et vos goûts qui vous servira de grille d'évaluation et de laquelle vous ne dérogez point. Par exemple, dans mon cas, les quatre critères suivants m'ont guidé tout au long de mes recherches : une superficie minimale de 1 200 pi² (112 m²), l'accès

à un ascenseur, de l'entreposage à même l'appartement et un stationnement intérieur. J'écartais toute unité qui ne répondait pas à ces critères.

Il va sans dire que l'achat d'une propriété demeure une transaction importante dans la vie d'une personne ou d'un couple. Lorsqu'il s'agit d'une copropriété divise, l'opération revêt une complexité additionnelle en raison du cadre légal de ce mode d'habitation. Seul un choix éclairé et réfléchi permettra d'éviter les écueils et de préserver votre investissement. ■



Ligne Info-Condo 819 771-2087
Courriel : gatineau@rgcq.org

ARGUS

PROBLÈMES... Infiltrations d'eau? Maçonnerie? Calfeutrage?

(514) 624-6536

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca



J'aime les piscines parce que j'adore nager et m'entraîner. J'aime me baigner pour relaxer et j'aime encore plus me baigner lorsque je suis en famille, surtout avec mes petits-enfants que je chéris!

Je reviens tout juste de vacances : nous avons passé un mois en Floride. J'avais tellement hâte d'arriver pour aller à la piscine et en profiter pleinement!

Quelle déception lorsque j'ai réalisé que, contrairement aux années précédentes, la piscine et le bain à remous (communément appelé bain-tourbillon) de notre immeuble étaient mal entretenus : eau brouillée, dépôts sur le plancher des bassins, cerne persistant dans le bain à remous, entretien irrégulier et manque de surveillance. Vous prétendez que mon évaluation était biaisée en raison de mon expertise! Mais détrompez-vous...

J'ai donc décidé d'aller à la plage et de me baigner dans la mer. Vous vous direz sûrement : « Quel malchanceux! »

Comme tout utilisateur de piscines et de bains à remous, je recherche une qualité d'hygiène et de surveillance à toute épreuve.

Dans le passé, j'ai été directeur de plusieurs centres aquatiques et, principalement, de la Piscine olympique de Montréal, où des milliers de personnes ont reçu des services de haute qualité. Nos équipes ont secouru des centaines de personnes en difficulté. Les responsables de l'entretien se sont toujours assurés d'offrir des installations en ordre et impeccables.

À travers les années, nous avons visité les plus grands centres aquatiques américains (Wet 'n Wild, Thyphoon Lagoon, Blizzard Beach Disney), français (la plus vieille piscine de France, Aquaboulevard, Parc Astérix) et, plus récemment, l'International Swimming Hall of Fame à Fort Lauderdale. Bien entendu, notre connaissance approfondie du marché québécois permet à Odyssee Aquatique d'offrir à sa clientèle un service de grande compétence, à la fine pointe de la technologie et adapté à notre climat. Nos standards sont reconnus par les normes canadiennes et québécoises.

La haute saison est à nos portes et il est temps pour vous de choisir votre piscinier. Notre recommandation : faites votre choix en toute connaissance de cause.

Notre garantie de qualité est supérieure aux garanties habituelles. Je me baignerais dans chacune des piscines dont nous avons établi le programme de gestion et d'entretien.

Bonne saison!

Daniel Delorme

Président-directeur général

Adepte de natation et de baignade



BUREAU : 450 680-1698
TÉLÉCOPIEUR : 450 680-1489
www.odysseeaquatique.com

GESTION D'UN DÉGÂT D'EAU

RÉAGIR PROMPTEMENT

La gestion d'un dégât d'eau en copropriété suppose le déploiement d'actions concertées.

Ces interventions doivent être menées rapidement et de façon coordonnée. Lorsqu'un tel sinistre survient, le temps est le premier facteur à considérer, question de limiter la casse et d'activer les réclamations d'assurance au plus vite. Les firmes en gestion de copropriété aguerries sauront gérer le trafic en pareille circonstance, pour éviter que s'éternise un calvaire que l'on ne souhaite à personne.

Même si un dégât causé par l'eau devait survenir à 23 h 30, un samedi soir, il faudra être prêt et réagir promptement. « Téléphoner à un plombier et se rendre sur place immédiatement seront les premières choses à faire », lance Michael Chetboun, président chez Sequoia, une firme spécialisée en gestion de copropriété. Il importe d'avoir – dans les plus brefs délais – une idée précise de l'ampleur du sinistre, mais aussi d'en localiser la source, afin d'établir qui en est le responsable. « S'il s'agit d'un copropriétaire, et qu'il est démontré que le dégât d'eau a été causé par sa négligence, ce dernier devra payer la franchise du syndicat. Le montant pourrait atteindre 25 000 \$, 50 000 \$, et même plus. La personne fautive pourra ensuite se faire rembourser par son assureur personnel », d'indiquer Michael Chetboun.

LE TEMPS PRESSE

L'étape suivante consiste à communiquer avec une compagnie de nettoyage. Lors d'un dégât d'eau, la priorité est d'assécher les lieux sinistrés au maximum 48 heures après l'événement. « Malheureusement, cette étape cruciale est souvent négligée. Quand cela se produit, des champignons finissent par apparaître et prolifèrent notamment dans les murs et sous les tapis », déplore Jan Towarnicki (Adm. A.), gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve I à V. Il faut s'assurer qu'au final les matériaux détrempés sont complètement secs, autrement, certains occupants d'un immeuble développeront des maladies provoquées par la présence de bactéries. Il est important de savoir que les assureurs couvriront un dégât d'eau, mais n'acquiesceront pas à des réclamations ultérieures pour cause de moisissures dues à un mauvais assèchement.

Qu'à cela ne tienne, un gestionnaire compétent ne tardera pas à dépêcher les ressources adéquates sur les lieux. « Avant même qu'un dégât d'eau ne survienne, il aura prévu d'ouvrir des comptes auprès de plusieurs entreprises en nettoyage », rappelle Jan Towarnicki. Ainsi, il pourra trouver des ressources disponibles sur-le-champ. Elles arriveront, généralement, une trentaine de minutes après le signalement d'un sinistre. Sur place, des préposés s'activeront à déployer les « premiers



soins » qui s'imposent, par exemple ouvrir le bas des murs et créer des ouvertures à même leurs surfaces, afin d'en assécher l'intérieur à l'aide d'énormes séchoirs et de déshumidificateurs. Cela créera une circulation d'air qui permettra la ventilation des différents matériaux qui s'y trouvent. Après cette opération, les matières encore mouillées ou humides devront impérativement être remplacées. Il peut notamment s'agir de planchers en bois, voire du contreplaqué qui se trouve en dessous.

La firme en gestion de copropriété Sequoia le confirme : plusieurs dégâts d'eau sont causés par des chauffe-eau qui fuient, des boyaux de lave-linge qui ont cédé, un climatiseur défectueux, le débordement d'une baignoire ou le déclenchement d'un gicleur, pour ne citer que ces exemples.

La mauvaise gestion d'un après-sinistre pourrait s'éterniser en longueur. Afin d'éviter un tel scénario, la méthode et la discipline sont de rigueur, ainsi qu'un travail en concertation avec plusieurs intervenants, tels les administrateurs d'une copropriété, les compagnies d'assurance et différents corps de métier.

LA COMMUNICATION : UN ÉLÉMENT CLÉ

Dès le lendemain d'un sinistre, Sequoia diffusera deux communiqués. Le premier expliquera aux administrateurs d'une copropriété ce qui s'est passé, et comment les premières actions pour circonscrire un sinistre ont été menées. Quant au second, il s'adressera aux copropriétaires et aux locataires touchés. Ces derniers seront informés des procédures à suivre pour la suite des choses. En ce qui a trait aux appartements dont les occupants sont absents pour un certain temps, un syndicat devrait avoir en main les clés afin d'y accéder.

« Plusieurs copropriétaires ou locataires touchés par un sinistre seront sous le choc, car ils devront se reloger eux-mêmes pendant les travaux de rénovation, ce qui signifiera d'emporter avec eux plusieurs effets personnels. Pour cette raison, un cas de sinistre requiert une communication sans faille, qui ira jusque dans le fin détail, pour bien expliquer aux personnes visées com-

ment les choses vont se dérouler », insiste Michael Chetboun. Toutes devront prendre contact avec leur assureur personnel qui les indemniserà, après avoir calculé ce qu'il en coûtera pour remplacer les biens personnels endommagés, et pour effectuer les améliorations apportées aux parties privatives, par exemple des revêtements de sols durs plus chers que ceux d'origine. La compagnie d'assurance du syndicat sera également jointe. Elle dépêchera un expert en sinistre et un évaluateur sur place, afin qu'environ 72 heures plus tard, la copropriété concernée puisse avoir en main un rapport d'expertise.

Des appels d'offres suivront pour mandater l'entrepreneur qui procédera aux réparations. Les soumissions reçues devront être scrutées à la loupe, pour s'assurer que les travaux à faire n'ont pas été surévalués, auquel cas il faudra trouver l'erreur. Une fois l'ouvrage terminé, l'entrepreneur signera une quittance stipulant que le tout est à l'entière satisfaction des

copropriétaires, ainsi que du syndicat. « Cela impliquera, préalablement, de vérifier (entre autres) que les murs refaits sont conformes, notamment en matière d'insonorisation et d'isolation », prévient Jan Towarnicki.

UNE ÉPIDÉMIE

Bon an mal an, les firmes en gestion de copropriété majeure font face à des dizaines de dégâts d'eau. La gestion d'un tel sinistre exige des connaissances et une certaine expérience. Plusieurs copropriétés autogérées sont prises au dépourvu lorsque survient ce genre de situation. Elles auraient intérêt à savoir ce qu'il faut faire pour prendre les choses en main.

Cela évitera les tensions au sein d'une collectivité de copropriétaires, et peut-être même des poursuites pour manquement aux devoirs de ses administrateurs. Tout compte fait, une personne avertie en vaut deux. ■



ST-PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



DÉGÂTS D'EAU

LES GRANDS CLASSIQUES

Submergée par des dégâts d'eau à répétition, la copropriété québécoise aura bien des brèches à colmater pour régulariser sa situation, à tout le moins à l'égard des assureurs. Être victime d'un sinistre à l'occasion est dans l'ordre normal des choses, mais cette malchance ne peut pas devenir récurrente, à plus forte raison si elle est provoquée par la négligence. Aperçu des dégâts d'eau les plus courants dans ce segment de marché résidentiel.

L'HOMME QUI A VU NEIGER

Pierre J. Gravel, qui travaille comme courtier en assurance de dommages, chargé de comptes principal gestion des risques chez Dale Parizeau Morris Mackenzie, rappelle que certains dégâts d'eau sont pour le moins inusités. Il se souvient d'un cas où tout a été déclenché par un chaton. L'animal s'était retrouvé sur un réfrigérateur muni d'un distributeur à glaçons, puis a chuté derrière l'appareil. Pris de panique, il s'est accroché à ce qu'il pouvait, dont le conduit d'alimentation d'eau qui a cédé. Les dommages causés par l'eau ont coûté entre 70 000 \$ et 80 000 \$ en réparations.

L'homme se souvient aussi d'un dégât d'eau causé par le déclenchement d'un gicleur, car celui-ci avait servi de portemanteau. Cette charge a eu comme effet de l'activer. La chose n'a pu être prouvée, mais on soupçonne que c'est ce qui est arrivé. « Un gicleur ne se déclenche pas pour rien », d'indiquer Pierre J. Gravel. Parmi d'autres dégâts d'eau moins farfelus, mais tout aussi dommageables, figurent les circuits d'alimentation défaillants des chauffe-eau, des climatiseurs et des déshumidificateurs.



DE L'EAU, ENCORE DE L'EAU

Par ailleurs, la tuyauterie des parties privatives est souvent en cause, sans compter les valves d'entrée d'eau, les renvois d'eau, la fenestration et les autres composantes constituant l'enveloppe d'un bâtiment. La cuisine est également une source intarissable de sinistres, spécialement où se trouvent les circuits d'alimentation des éviers, ainsi que ceux destinés au renvoi et au drainage de l'eau desdits éviers et des lave-vaisselle. Les cafetières automatiques sont aussi à risque, si elles sont raccordées à un système d'approvisionnement en eau. En ce qui a trait aux salles de bain, les douches, les sanitaires et les lave-linge présentent eux aussi des risques élevés de catastrophes. Sans l'ombre d'un doute, les intervenants qui travaillent dans l'industrie de l'assurance devront se retrousser les manches, afin de mieux sensibiliser les syndicats de copropriétaires à la prévention des dégâts d'eau. ■

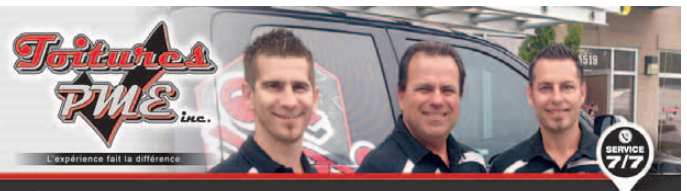
PLANIFIKA

Plan de gestion de l'actif :

- Bilan de santé de l'immeuble
- Fonds de prévoyance
- Étude du carnet d'entretien



Info@PLANIFIKA.NET



- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

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

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

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

SOUS-ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

L'ART DE S'EXPOSER À DES POURSUITES

Certains syndicats de copropriétaires ont le chic pour en découdre avec les tribunaux.

C'est le cas de ceux qui n'ont pas assuré leur immeuble pour sa valeur à neuf. Une histoire de copropriété sous-assurée qui a mal tourné, le 3 octobre 2008, démontre l'importance d'administrer un immeuble avec « prudence » et « diligence ». Ce jour-là, un incendie ravageait les bâtiments d'une copropriété située au Faubourg Boisbriand, dont ceux du syndicat de la copropriété Pimbina – phase I.

Après avoir reçu les indemnités de l'assureur, le syndicat a constaté qu'il lui manquait 454 938 \$ pour réaliser l'ensemble des travaux de reconstruction. Tous les copropriétaires furent tenus de payer un montant d'argent pour combler ce déficit, au moyen de cotisations spéciales. Celles-ci ont ensuite été remboursées par leur assureur personnel, à l'exception de François Marineau et Stéphane Bonenfant, qui n'avaient pas souscrit à l'avenant pour insuffisance d'assurance. Propriétaires de trois condos dans cette copropriété, qui ont été déclarés pertes totales, les deux hommes ont dû puiser dans leurs poches pour payer 6 118,74 \$, une somme qui correspondait à la quote-part à défrayer pour combler le déficit d'assurance du syndicat.

LE RETOUR DE FLAMMES

Loin d'en rester là, les deux hommes ont ensuite poursuivi leur syndicat à la Cour des petites créances, ainsi que le promoteur et ex-administrateur provisoire de la copropriété, Steve St-Pierre (Construction Nomades), qui gérait l'immeuble quand l'assurance du syndicat a été souscrite. « Les demandeurs soutiennent qu'il appartenait à ce dernier, ainsi qu'à ses représentants, d'assurer l'immeuble pour un montant correspondant à sa

valeur à neuf », peut-on lire dans le jugement. Ils plaident, en outre, que Steve St-Pierre doit être tenu « personnellement responsable dans les circonstances », car c'est sous sa gouverne que le contrat d'assurance a été conclu.

Ces arguments reposent sur la déclaration de copropriété à cet égard : « le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de choses couvrant la valeur à neuf de l'immeuble ». Lesdits arguments s'appuient aussi sur l'article 1073 du *Code civil du Québec*, qui se résume comme suit : « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. »

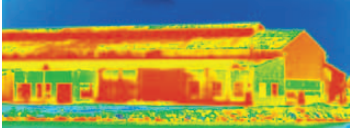
Pour toute défense, le syndicat poursuivi estimait que les demandeurs avaient été imprudents, « en ne s'assurant pas qu'ils étaient protégés adéquatement ». Pourtant, la déclaration de copropriété du syndicat Pimbina stipule, entre autres, que les copropriétaires doivent souscrire une assurance de responsabilité civile d'une valeur d'au moins deux millions \$, « mais qu'il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir une garantie d'assurance additionnelle ». En outre, Pimbina ajoute « qu'il serait inéquitable » de devoir assumer les conséquences d'une erreur commise par Steve St-Pierre, en sa qualité d'administrateur provisoire. Ce dernier arguera, pour sa part, que le manque de couverture d'assurance est le résultat d'un mauvais calcul. En fait, « il avait omis d'inclure le montant des taxes applicables dans la valeur assurée des bâtiments ».

LE JUGE TRANCHE

Après avoir entendu les parties en cause, le juge Benoit Sabourin statuera en faveur des demandeurs. Dans son jugement daté du 7 octobre 2014, il conclut que sur le fond du litige, ils ont droit au remboursement demandé, tant de la part du syndicat que de Steve St-Pierre. Et à propos de l'imprudence alléguée des demandeurs qui n'ont pas souscrit un avenant pour insuffisance d'assurance, le juge statuera que cet argument est « mal fondé », étant donné qu'il revient au syndicat de souscrire une assurance pour la valeur à neuf de l'immeuble. Il ajoute que si rien n'empêche les copropriétaires d'obtenir (à leurs frais) un complément d'assurance, « cela n'atténue pas l'obligation du syndicat sur cette question ».

Concernant la responsabilité de Steve St-Pierre dans toute cette affaire, le tribunal retient qu'au moment de l'incendie d'octobre 2008, l'homme était administrateur provisoire de l'immeuble. « C'est lui qui a pris toutes les décisions antérieures au sinistre, lesquelles sont en lien avec la couverture d'assurance. » Par conséquent, le juge déclarera qu'en tant que gestionnaire du bien d'autrui, Steve St-Pierre n'a pas agi en administrateur « prudent et diligent ».

Conclusion : le syndicat de la copropriété Pimbina – phase I ainsi que Steve St-Pierre ont été « solidairement » tenus responsables du préjudice subi par les demandeurs. Néanmoins, le juge conclut qu'au regard du syndicat, Steve St-Pierre est entièrement responsable de la « condamnation ». Il devra donc payer 100 % du montant réclamé, incluant les intérêts, car « il a commis une faute comme administrateur provisoire, et ce, à une époque où le syndicat n'avait pas de conseil d'administration ». ■



LA THERMOGRAPHIE : UN OUTIL POUR PROTÉGER VOTRE PROPRIÉTÉ

Des problèmes d'infiltration d'air ou d'eau? De la moisissure?
Des factures de chauffage très élevées?



Par la thermographie, vous pourriez détecter la source de ces problèmes pour ensuite les éliminer et donc enrayer la dégradation de votre immeuble. De plus, vous pourriez réduire l'ampleur de l'investigation, car la caméra thermographique montrera strictement la zone problématique.

MAIS QU'EST-CE QUE LA THERMOGRAPHIE?

La thermographie est une technique non destructive de repérage de certains types d'anomalies dans un immeuble. Elle est effectuée avec une caméra thermique, qui enregistre les différents rayonnements infrarouges (ondes de chaleur) émis par les corps et qui varient en fonction de leur température actuelle. De manière plus simple, cette caméra détecte la chaleur emmagasinée par un objet ou un corps vivant et traduit cette chaleur en une gamme de couleurs. Elle peut donc, selon ce principe, reproduire un élément dont la température diffère de celle du milieu avoisinant, et ce, même s'il se trouve en arrière d'une paroi fermée. Les images obtenues sont appelées « thermogrammes ». La différence de température est essentielle pour obtenir des résultats significatifs : il est nécessaire d'avoir un écart minimal de 10 °C entre deux zones. Par contre, la caméra thermique ne peut pas détecter des anomalies à travers une surface réfléchive, comme une vitre ou un miroir.

COMMENT L'IMAGE SE PRODUIT-ELLE?

Bien que la longueur d'onde du rayonnement thermique dépend de la température de l'élément, la caméra thermique a en général un seul canal (comme une

caméra qui filme en noir et blanc). Elle est donc limitée à produire une image de l'intensité du rayonnement, qui permet toutefois d'évaluer la température de la source. La couleur produite par la caméra est obtenue en associant une couleur à la température de l'élément. Généralement, la lecture donne des couleurs pâles (blanc-jaune) pour des zones de température élevée et des couleurs foncées (indigo-bleu marine) pour des zones froides.

QUELS SONT LES PROBLÈMES LES PLUS COURANTS QUI PEUVENT ÊTRE DÉTECTÉS PAR LA THERMOGRAPHIE?

Le grand avantage d'utiliser la thermographie dans vos projets de rénovation ou de réparation est que cet équipement non destructif permet de déceler des anomalies de l'immeuble, telles que les infiltrations d'air et d'eau, les zones d'isolant thermique insuffisant ou absent, des défauts de construction, les ponts thermiques, l'humidité dans les murs, la toiture ou les planchers, l'accumulation de résidus dans les conduits de ventilation ou de plomberie (drainage), fuites de tout genre, délaminage de matériaux, éléments électriques surchauffés et autres. Vous pourriez donc restreindre la zone d'intervention et réduire ainsi votre budget de réparation.

À QUI FAIRE APPEL?

Si vous décidez de faire appel à un spécialiste en thermographie, nous vous recommandons de confier le mandat à un expert qui possède son certificat de compétence. Une des formations reconnues actuellement au Québec dans ce domaine est celle d'Infrared Training Center (ITC). Ce programme de certification atteint ou dépasse les exigences de l'ASNT (American Society for Nondestructive Testing) et touche la pratique recommandée SNT-TC et CP-105, qui encadrent la formation en infrarouge. Le thermographe doit être qualifié pour les éléments suivants : effectuer la détection des défauts, interpréter correctement les résultats, évaluer et faire un compte rendu des résultats, souligner les secteurs de préoccupation, reconnaître, prévenir et contrôler les facteurs qui conduisent à l'acquisition de données et produire un rapport d'analyse des résultats.

À QUEL MOMENT DE L'ANNÉE SERAIT-IL IDÉAL D'EFFECTUER UNE ÉTUDE THERMOGRAPHIQUE?

La thermographie peut être effectuée à tout moment de l'année : hiver comme été, à condition de respecter l'écart de température de 10 °C. Les conditions météorologiques qui nuisent à la thermographie sont principalement l'ensoleillement, la pluie, les dépôts de neige et les froids extrêmes. Demandez l'opinion de l'expert en thermographie : il saura vous indiquer le bon moment pour obtenir les meilleurs résultats possible.

Économisez donc temps et argent tout en limitant les dommages sur votre immeuble avec cette nouvelle technique qu'est la thermographie! ■

Pour en savoir plus : Daniela Petrulian

Tél.: 514 336-0100

UN MAL NÉCESSAIRE

Les toitures qui coulent n'épargnent pas les immeubles en copropriété.



En fait, peu importe la nature du bâtiment dont il est question, leur étanchéité n'est pas éternelle. À plus forte raison si les travaux d'entretien pour les maintenir fonctionnelles n'ont pas été effectués ou, pire encore, lorsque la construction ou la conception d'un toit n'est pas conforme aux normes en vigueur.

Le Québec est reconnu pour son climat rigoureux et contrasté. Les quatre saisons qui caractérisent cette province contribuent à son exotisme et à son charme; cependant, elles mettent à rude épreuve les différents matériaux utilisés pour aménager un toit. Considéré à juste titre comme le couvercle d'une marmite, celui-ci doit être en mesure de résister à l'usure du temps, ce qui permettra à ses composantes d'atteindre la durée de vie utile promise par leur fabricant.

SOURCE D'IRRITANT

La plupart des maîtres couvreurs le confirment : refaire une toiture représente un irritant majeur pour tout syndicat de propriétaires. Cette obligation est un mal nécessaire qui, de surcroît, les oblige à se doter d'un fonds de prévoyance pourtant indispensable pour financer des travaux de ce genre. À défaut d'en avoir un, ils devront procéder à des cotisations spéciales auprès des copropriétaires, car l'argent ne tombe pas du ciel. Pourtant, la toiture représente une pièce maîtresse, puisqu'elle se veut la continuité de

l'enveloppe d'un bâtiment. Or, cette dernière doit être traitée aux petits soins, afin d'assurer l'étanchéité des condos qu'elle abrite.

« Aller inspecter son toit au moins une fois l'an est un *must*. Cela permettra d'observer des anomalies potentielles et d'y apporter les correctifs nécessaires », de dire Pascal Hogue, expert en toitures et propriétaire de l'entreprise Toitures PME. La crépine de drain pluvial sur une toiture plate est la première composante à vérifier. Est-elle toujours en place et dégagée des débris qui pourraient l'obstruer (ex. : des feuilles mortes), auquel cas elle ne performerait plus de façon optimale? Il ne suffira que de retirer cette crépine du toit, la nettoyer et ensuite la remettre en place. Elle préviendra ainsi les accumulations d'eau sur une toiture, ce qui ferait éventuellement pourrir les papiers organiques multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux.

Le coût de remplacement d'une toiture plate est proportionnel à sa dimension, mais varie aussi selon sa constitution :

Toiture plate ventilée : 8 \$ à 10 \$ le pied carré

Toiture conventionnelle : 15 \$ à 20 \$ le pied carré

Toiture inversée : 14 \$ à 18 \$ le pied carré

Source : Cossette & Touchette inc.

DÉGRADATION ÉVIDENTE

Un autre signe que le temps a fait son œuvre se trouve dans les coins de toitures, dont le gravier apparaîtra en retrait, à cause des agressions répétées du climat, par exemple le vent et les chutes de neige. Si rien n'est fait pour corriger le problème, il en résultera une oxydation de la couche d'asphalte appliquée sur le papier d'étanchéité. En outre, le papier feutre finira par ressortir et pourrira ou brûlera à cause du soleil. « Des actions immédiates sont requises quand un tel phénomène se produit, car cela indique que des infiltrations d'eau sont imminentes, quand elles n'ont pas déjà commencé », prévient Pascal Hogue, qui agit aussi comme couvreur de confiance pour certaines compagnies d'assurance, ainsi qu'à titre d'analyste expert après sinistre. Ces infiltrations prennent également leur source au pourtour d'une toiture, où se trouvent des solins métalliques qui recouvrent des parapets. Ces solins comportent des joints. Chacun d'eux est enduit d'un scellant qui, après trois à cinq ans, s'asséchera et finira par craquer, ou même disparaître.

ABERRATIONS

« En copropriété, on voit souvent des sorties pour hottes de cuisine et ventilateurs de salles de bain inappropriées. L'évacuation des odeurs passe par des becs de cygne, alors qu'en principe, elles devraient être expulsées dans des boîtes isolées et munies de clapets d'évacuation. » Faute d'avoir un système adéquat à cet égard, il en résultera parfois des retours d'air humide dans les combles. Les moisissures et un vieillissement prématuré de la toiture s'ensuivront. Il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélérera la détérioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance, à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient. Son entretien adéquat fera économiser gros à un syndicat de copropriétaires, car cette bonne habitude pourrait le faire durer jusqu'à 30 ans. À l'inverse, une toiture négligée verra sa vie raccourcie de moitié, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur le budget d'une copropriété. ■



LOUER RAPIDEMENT VOTRE CONDO

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

www.appartmap.ca | 819 200-1011

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

CINQ BONNES RAISONS DE FAIRE DU YOGA

Par Karine Larose



Le yoga, une discipline vieille de plus de 5000 ans en provenance de l'Inde, a attiré des adeptes partout dans le monde. C'est depuis les 15 dernières années qu'il est devenu plus populaire. Plusieurs personnes actives de mon entourage n'ont toutefois jamais essayé cette activité physique qui pourrait pourtant être un excellent complément à leur programme actuel de mise en forme.

Évidemment, la pratique du yoga est reconnue pour détendre et promouvoir une meilleure flexibilité. L'adoption de poses variées permet d'augmenter la souplesse de l'ensemble des muscles du corps. Toutefois, voici cinq autres bonnes raisons d'intégrer ou de maintenir le yoga à votre agenda d'entraînement!

1. Augmenter la force et l'endurance musculaires

La pratique de certaines formes de yoga, dont le Ashtanga et le Vinyasa, privilégie le renforcement des muscles des jambes, des bras et du tronc, en plus de contribuer au développement de la souplesse. L'adoption prolongée des poses exige un travail musculaire très efficace pour tonifier chacune de ces régions.

2. Améliorer la posture

Le yoga permet le relâchement et l'étirement de certains muscles souvent plus tendus, dont ceux des épaules, les pectoraux, les ischio-jambiers (muscles situés à l'arrière des cuisses), ce qui favorise une meilleure posture et réduit les déséquilibres musculaires.

3. Améliorer l'équilibre

Des poses particulières d'équilibre sollicitent les petits muscles stabilisateurs responsables du maintien de la stabilité. Plus on les utilise, meilleur est notre équilibre!

4. Réduire le stress

Que ce soit par le simple fait de se concentrer sur sa respiration ou en raison de l'atmosphère calme et plus silencieuse des séances, le yoga permet de faire le vide psychologiquement et favorise l'évacuation du stress.

5. Améliorer le lien entre le corps et l'esprit

Le yoga exige de concentrer ses énergies pour adopter chacune des poses et exécuter les mouvements avec précision. Cette technique est bénéfique et nous enseigne à prendre conscience de la connexion entre ces deux aspects, même dans notre vie de tous les jours.

Les avantages du yoga sont nombreux et ne se limitent pas à ceux énumérés ici. Chose certaine, la pratique régulière du yoga contribue à améliorer la santé générale et constitue un excellent ajout à une routine d'entraînement, qui inclut déjà des exercices cardiovasculaires et musculaires. Comme il existe différents styles et approches de yoga, inscrivez-vous à des cours afin de découvrir ceux qui vous conviennent le mieux.

Namaste!

SOLUTION
CONDO
.com

SolutionCondo c'est :

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

Une équipe de plus de
35 professionnels
de la gestion

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

Plusieurs milliers d'unités
de condos sous gestion

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



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

La solution pour la gestion
de votre copropriété



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

POURQUOI L'ENTRETIEN DES COUVRE-PLANCHERS D'UN IMMEUBLE EST-IL SI IMPORTANT?

AVANT TOUT, PROTÉGER L'INVESTISSEMENT DES COPROPRIÉTAIRES

Disons-le, les revêtements de sols représentent un investissement substantiel pour tout bâtiment. De beaux couvre-planchers à l'allure propre et sophistiquée dans les entrées, vestibules et corridors rehausent la valeur d'un immeuble et reflètent la qualité de vie de ses copropriétaires. Comment maximiser son investissement afin que tapis, revêtements souples et surfaces dures aient une longévité optimale? Comment repousser le plus loin possible l'achat inévitable de nouveaux revêtements de sols?

Un entretien régulier et des techniques adéquates permettent non seulement de préserver et maintenir l'apparence attrayante des couvre-planchers, mais de prolonger la durée de l'investissement.

QU'EST-CE QU'UN PROGRAMME D'ENTRETIEN DE TAPIS EFFICACE?

Voici les règles de base pour prolonger la durée et la belle apparence des couvre-planchers en quatre étapes :

Étape 1 : gérer la saleté. C'est plus simple et moins coûteux que de nettoyer les revêtements de sols. Garder les alentours du bâtiment propres. L'hiver, éviter d'utiliser du sable ou des produits chimiques. Utiliser des paillasons, grilles et tapis d'entrée à l'extérieur comme à l'intérieur.

Étape 2 : passer l'aspirateur tous les jours dans les zones passantes.

Étape 3 : essuyer immédiatement les liquides renversés, les substances étrangères ou les traces laissées par des pieds mouillés. Avoir sous la main des produits pour enlever les taches en cas de besoin immédiat (attention : certains types de tache nécessitent des techniques et produits particuliers).

Étape 4 : nettoyer en profondeur, de façon périodique et professionnelle. Même si l'on passe l'aspirateur de façon efficace et consistante, une certaine quantité de saleté est laissée derrière. Le nettoyage périodique redonne lustre et splendeur aux revêtements et augmente leur durée de vie. Il contribue également à enlever les taches huileuses et collantes qui attirent et emprisonnent davantage la saleté dans les tapis. Se souvenir que plus on attend pour nettoyer un tapis, plus les taches et la poussière s'incrustent et plus il est difficile de les nettoyer à fond.

LES TAPIS D'HIVER : POUR DE GRANDES ÉCONOMIES

Selon les experts, l'hiver, il est crucial d'installer des tapis gratte-pieds dans les entrées, les ascenseurs et les sous-sols des bâtiments afin d'emprisonner la saleté et l'humidité et d'éviter de salir plus loin. En théorie, les pieds sont secs et propres après 10 à 15

pas. Nettoyage professionnel : deux ou trois extractions de surface pendant la saison pour dégager le plus de calcium possible dans les tapis d'hiver.

En avril, enlever les tapis d'hiver, les envoyer faire nettoyer à fond par des spécialistes et, surtout, les entreposer à la manière des manufacturiers augmenteront considérablement leur durée de vie.

TECHNIQUES DE NETTOYAGE DES TAPIS

Le type de solution, la température et la quantité d'eau ou le genre d'équipement peuvent avoir un effet irréversible sur la fibre des tapis et diminuer l'adhérence des colles. Pour garantir la performance optimale d'un tapis, les techniques et les produits utilisés doivent être approuvés par les manufacturiers et détenir le sceau du Carpet and Rug Institute (Seal of Approval). Les techniques approuvées les plus utilisées selon les besoins sont :

- le nettoyage par extraction à sec;
- la méthode par encapsulation;
- la méthode par extraction à eau chaude.

Pour en savoir plus : Éric Guilbault
Tél. : 514 335-6026, poste 36
www.solatheque.com



DIVISION DE LES COUVRE-PLANCHERS SOLATHEQUE INC.

Votre univers

mon peintre

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

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

BOILY LTÉE

514 388-4228

www.lavage-de-vitre.com



Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

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

Traitement contre les araignées et autre insectes

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

Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



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

BOILY LTÉE

Nettoyage de tapis

www.nettoyage-de-tapis.ca

Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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



**ESTIMATION GRATUITE
514 388-4228**

Au plaisir de vous servir!



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

Exigez une entreprise **agrée**

pour votre étude
du fonds de prévoyance



Pourquoi utiliser les services d'un professionnel agréé

- L'information est présentée de façon claire et normalisée
- Les experts sont indépendants de toutes firmes de construction, de fabrication et de distribution de matériaux
- Les experts adhèrent à un code d'éthique complémentaire à celui de leur ordre professionnel respectif
- Un comité d'agrément contrôle la conformité des professionnels agréés
- Un comité de discipline traite les plaintes et les fautes professionnels



PLUS DE DÉTAILS rgcq.org



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

Principaux services en copropriété

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

Litige et médiation

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

Rédaction

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



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR

S.E.N.C.R.L.

avocats - notaires

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

COPROPRIÉTAIRES VICTIMES D'UN DÉGÂT D'EAU

LEUR SYNDICAT REFUSE D'ENCAISSER LE CHÈQUE

Par **Clément Lucas**, avocat chez de Grandpré Joli-Coeur



Le marché de l'assurance condo est présentement sous tension. De manière généralisée, les primes d'assurance sont en augmentation, de même que le montant des franchises. De plus, certaines compagnies d'assurance ont annoncé qu'elles se retireraient du marché. D'autres ont prévenu qu'elles limiteraient le nombre de polices d'assurance. Par ailleurs, la pression est forte sur les assurés pour diminuer le nombre de sinistres et, par le fait même, de réclamations.

Dans ce contexte, plusieurs syndicats ont légitimement entrepris des démarches préventives, en adoptant des règlements d'immeuble visant à réduire les risques de sinistres (ex. : règlements sur l'entretien des chauffe-eau et sur leur durée de location). D'autres font preuve de comportements pour le moins étonnants. Une décision qui vient d'être rendue par la Cour supérieure, sous la plume de la juge Lucie Fournier (de la Cour supérieure du Québec), en date du 18 décembre 2014¹, l'illustre parfaitement.

UN CLASSIQUE

Voici un couple de copropriétaires qui, depuis plusieurs années, s'acquittent de ses frais de condo, incluant la prime d'assurance du syndicat. Un sinistre survient dans son unité, ayant pour origine le chauffe-eau âgé de moins de dix ans². Le dégât d'eau cause d'importants dommages dans l'appartement, mais aucun aux améliorations apportées à ses parties privatives. Par conséquent, et conformément à l'article 1073 du *Code civil du Québec*, c'est l'assurance du syndicat qui est appelée à couvrir le sinistre.

Malgré plusieurs démarches entreprises d'abord par le couple de copropriétaires lui-même, puis par ses procureurs³, le syndicat refuse de déclarer le sinistre, notamment au motif que cela pourrait entraîner une augmentation des primes, voire une perte de la couverture d'assurance. L'assureur se saisit finalement du dossier et dépêche un expert en sinistres sur place, lequel constate les dommages et estime que la police d'assurance est applicable.

Un chèque est émis par l'assureur et transmis au courtier d'assurances du syndicat. L'assureur fait un chèque à l'ordre des copropriétaires, de l'entrepreneur pressenti pour l'exécution des travaux et du syndicat des copropriétaires. L'encaissement dudit chèque suppose donc son endossement par les trois parties. C'est là que la machine s'enraye!

LE SYNDICAT SE REBIFFE

Le syndicat a refusé d'endosser le chèque, bloquant ainsi l'exécution des travaux. Une telle conduite a contraint le couple de copropriétaires à déposer une procédure judiciaire visant, notamment, le prononcé d'une ordonnance d'injonction interlocutoire pour forcer le syndicat à endosser ledit chèque. À cet égard, la juge Lucie Fournier s'exprime ainsi : « C'est après avoir essuyé un refus du syndicat quant à la responsabilité de ce dernier que le sinistre fut déclaré à Intact. Cette dernière, après l'avoir évalué, confirme la responsabilité du syndicat et accepte de couvrir le sinistre aux termes de l'assurance souscrite par le syndicat. Les travaux couverts sont détaillés, précisés et le chèque pour les payer est émis. Cette indemnité est couverte par l'assurance du syndicat au bénéfice d'une partie privative, c'est-à-dire l'unité des demandeurs. Ces derniers démontrent une apparence de droit à la percevoir. [...] Ces derniers doivent payer au syndicat, à même les frais communs, une portion d'assurance et sont en droit d'être indemnisés, d'autant qu'Intact reconnaît la couverture du sinistre. »

Il s'agit de la première décision qui, à notre connaissance et en matière d'assurance de copropriété divise, souligne que les copropriétaires sont non seulement les payeurs de la prime d'assurance du syndicat, mais les bénéficiaires de l'indemnité d'assurance lorsque le sinistre touche exclusivement leurs parties privatives.

Quant au fait que la réclamation était susceptible de créer une augmentation des primes d'assurance, voire une perte de la couverture d'assurance, la juge Lucie Fournier poursuit de la manière suivante : « Il ne s'agit que d'hypothèses du syndicat, alors qu'Intact a accepté de couvrir le sinistre, d'évaluer les dommages et qu'elle a émis le chèque. »

Il aura donc fallu le dépôt d'une procédure judiciaire pour permettre l'exécution des travaux, un an après le sinistre. Les copropriétaires réclament au syndicat des dommages et intérêts relativement au traitement de ce dossier. La suite de la procédure dira s'ils y ont droit. ■

¹ *Nadkarni c. Syndicat des copropriétaires du 2237 Madison*, 2014 QCCS 6231 (CanLII).

² *Durée après laquelle il est, en général, recommandé de les remplacer.*

³ *de Grandpré Joli-Coeur, s.e.n.c.r.l. (M^e Clément Lucas et M^e Marc Lanteigne).*



CURE DE JOUVENCE POUR CONDOLEGAL.COM

Condolegal.com s'est refait une beauté récemment. La navigation ne s'en verra qu'améliorée pour ses usagers, car la présentation graphique y est beaucoup plus aérée et conviviale. Conçu et élaboré à l'attention du grand public, qu'il soit copropriétaire ou non, le contenu de ce portail renferme une mine de renseignements fournis par des juristes réputés, mais aussi par des personnes qui évoluent dans d'autres secteurs d'activité.

Jamais le droit de la copropriété n'a été aussi accessible, grâce à des nouvelles d'actualité mises en ligne à un rythme régulier par notre journaliste, François G. Cellier, ainsi que des chroniques rédigées par des avocats et des notaires du cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Condolegal.com propose aussi des fiches pratiques complètes et exhaustives abordant diverses thématiques légales, par exemple celles relatives au fonds de prévoyance, à l'achat d'un condo, à l'assurance et à la délicate question des travaux en copropriété.

Nouvelles vidéos projetées

Mais ce n'est pas tout : d'ici quelque temps, les vidéos sur Condolegal.com seront mises à jour. Elles présenteront des entrevues de courte durée avec différents juristes, qui expliqueront les considérations légales propres aux sujets abordés. Et comme toujours, il suffit d'être membre de Condolegal.com, dont l'adhésion est gratuite, pour accéder aux volets « Questions/Réponses » du site.

Les internautes qui s'interrogent sur tel ou tel sujet pourront soumettre leurs questions auxquelles des juristes chevronnés répondront dans un court laps de temps.

Mis en ligne en 1999, Condolegal.com en a fait du chemin depuis sa création. Il est désormais devenu l'un des sites les plus complets de ce genre, car il regorge d'information traitée en profondeur et avec rigueur. « Tout ce qui est mis en ligne, sur ce portail, mise sur la justesse et l'exhaustivité », souligne Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ et associé principal du cabinet de Grandpré Joli-Coeur, lequel est rattaché à Condolegal.com.

Le site compte actuellement plus de 15 000 membres, parmi lesquels figurent des syndicats de copropriétaires, des copropriétaires, des gestionnaires de copropriété, des courtiers immobiliers et en assurance de dommages. À une époque où la copropriété a résolument pris son envol, Condolegal.com a suivi cette tendance, en redéfinissant les paramètres d'un site devenu à la fois incontournable et indispensable.



SERVICE ÉCOUTE EXPÉRIENCE
PROXIMITÉ RIGUEUR URGENCE



**UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS
À VOTRE ÉCOUTE ET À VOTRE SERVICE**

321, boulevard Curé-Labelle, Laval, Qc H7L 2Z9

T 450 625-2210 poste 229 **F 450 625-2781**

davidmenasse@e-propri-gestion.com

www.e-propri-gestion.com

David Ménassé, Adm.A président

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

- > **Solutions en bâtiment**
Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)
- > **Restauration de bâtiment**
- > **Entretien préventif**
- > **Rénovation**



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 **F 514 312.6202**
www.rsbspecialistes.com

REQ 6588 7921 01

INFILTRATION D'EAU ? PROBLÈMES DE FENÊTRES ?

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS MAINTENANT !

NOUS AVONS DES SOLUTIONS
POUR TOUS VOS PROBLÈMES
DE CALFEUTRAGE, D'ÉTANCHÉITÉ
ET D'INFILTRATIONS D'EAU.

FENÊTRES :

- Calfeutrage de portes et fenêtres
- Coupe-froid, Quincailleries
- Désembuage de fenêtres

BÉTON / BRIQUE :

- Imperméabilisation
- Fissures de fondations / béton
- Membranes, enduits protecteurs
- Scellement de joints dans le béton
- Joints de mortier

BÂTIMENTS :

- Ravalement de façades
- Travaux d'aluminium
- Travaux sur édifices en hauteur

LAISSEZ NOTRE EXPÉRIENCE VOUS SERVIR !
ÉVALUATION GRATUITE



450 692-2394 514 212-8121

www.etancheitetotale.com

LICENCE RBO # 5608-5160-01 DEPUIS 1964

ARGUS



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

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

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca

AGENCE DE LOCATION

Location immobilière J.Ponce

ARCHITECTES

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

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
 Labre & Associés

ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

ASSURANCES

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

AUDIO-VISUEL

Studio express

AVOCATS

Chianetta Avocats
 de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
 Papineau Avocats inc.
 M^e Pierre Zeppettini

BALCON

Les Aluminiums Williams Inc.

BÉTON

Réfection Magma

CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

COMPTABILITÉ

Lussier et Séguin, CPA

CONCIERGERIE/PORTIERS

Seproli

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

ÉLECTRICIEN

SMD Électrique

ENTREPOSAGE

Depotium/Cubeit

ÉQUIPEMENT

Chariot Suprême

ÉTHANOL

Flammes Concept

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Eximmo Montréal
 GLT+ Services conseils
 Prud'Homme Mercier et Associés

FENÊTRES

Fabelta
 Fenestra
 Fenplast Portes et Fenêtres

GESTIONNAIRES

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

HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

INGÉNIEURS

Amec
 Centre CIEBQ

CONSULTANTS FACADES PLUS

Gesco / Norex
 Inspec-sol
 Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
 ProspecPlus Conseil
 Protech-IB
 St-Pierre et associés
 TBMaestro

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

INSONORISATION

Finitec Canada inc.

INSTITUTION FINANCIÈRE

Banque Équitable
 BMO - Banque de Montréal

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur Ltée

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

LOGICIEL

Les Consultants Ingénium Inc.
 Solutioncondo.com

LUMINAIRES

Luminaires & Cie

MAÇONNERIE

Construction Argus

NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC
 Ventilation Detectair

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

NOTAIRES

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

PEINTRE

Monpeintre.ca

PEINTURE

Bétonel

PISCINES

Odyssée Aquatique
 Poséidon Spa et Piscines

PLANCHERS

Boutique du plancher

PLOMBERIE

Bélangier UPT
 Le Groupe Vigilance Inc.
 Plomberie Instal-Précision

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR
 Portes Nadeau

PRÉLÈVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

REGISTRE

Services Conseils RD3C

RÉNOVATIONS

RSB Spécialistes en bâtiment

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

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

SÉCURITÉ

Desjardins Systèmes de sécurité
 Guard-X
 Secutrol

SINISTRES

Groupe Tandem

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.
 Consultek
 Cossette & Touchette inc.
 Devimo
 NivoEx

TOITURES

Alliance Toitures
 LK industrie Inc.
 Toitures PME

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval
 Specs
 SPE Valeur Assurable

VENTILATION

Aéro Mécanique Turcotte
 Biovac System
 MC Ventilation
 Ventilation Détectair



Consultez le site Web du RGCQ
 pour les coordonnées complètes
 des membres corporatifs.
www.rgqc.org

Monsieur
caulking^{MD}

Une Propriété **LE GROUPE FENESTRA**

LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

- COMMERCIAL - INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL
- SPÉCIALISTE DES PROJETS D'ENVERGURE
- EXPERT DES TRAVAUX EN HAUTEUR

MONTREAL

514 990.4834

QUÉBEC

418 265.3330

OTTAWA

613 262.0733

MONSIEURCAULKING.COM

RBQ : 8293 2476-53

